



MODELO 3261

IDENTIFICADOR ÚNICO DE DEPÓSITO: 46030-20190001681-1357

PRESTAMO HIPOTECARIO CONVENIO COLECTIVO 8. UNA SOLA FINCA ACABADA CUOTA CONSTANTE DOS TRAMOS DE INTERES VARIABLE EURIBOR OFICIAL-IRPH SIN CONVERSIÓN

CLÁUSULAS FINANCIERAS

PACTO PRIMERO. Capital del préstamo .

La PARTE DEUDORA recibe de CaixaBank, en este acto, a su entera satisfacción, mediante abono en cuenta, en concepto de préstamo mutuo, la cantidad de **LO FACILITARÁ LA OFICINA.**

[SI HAY MAS DE UN PRESTATARIO, AÑÁDASE: " Cada uno de los prestatarios que integran la PARTE DEUDORA responde solidariamente del cumplimiento de las obligaciones contraídas en esta escritura. "] [SI SE HIPOTECAN PISO Y PARKING ACABADOS, AÑADIR EL SIGUIENTE TEXTO: "La cantidad prestada es la suma de tantos préstamos como fincas se han descrito, siendo el importe de cada uno de ellos igual a la cantidad de que cada finca responde hipotecariamente en concepto de capital, según el cuadro de distribución de responsabilidad establecido en el PACTO OCTAVO de esta escritura."]

[SI SE HIPOTECAN PISO Y PARKING EN CONSTRUCCIÓN, AÑADIR EL SIGUIENTE TEXTO: "La cantidad prestada se dividirá, una vez finalizada la construcción de las fincas descritas, en tantos préstamos como fincas se hipotecan, siendo el importe de cada uno de ellos el capital de que cada finca responde, según el cuadro de distribución de responsabilidad establecido en el PACTO OCTAVO de esta escritura. La división especificada en este párrafo hace referencia exclusivamente a la obligación principal asegurada y a efectos meramente obligacionales."]

La PARTE DEUDORA consiente en que de la suma prestada se deduzcan las cantidades precisas para cancelar los gravámenes que afecten a la finca que en esta escritura se hipoteca.

PACTO PRIMERO BIS. Cuenta Especial . [ESTE PACTO SÓLO SE INCLUIRÁ CUANDO EL CAPITAL DEL PRÉSTAMO SE INGRESE EN CUENTA ESPECIAL] .

La PARTE DEUDORA ingresa la cantidad de **LO FACILITARÁ LA OFICINA** en una cuenta especial, condicionada y sin interés, abierta a su nombre en CaixaBank. Ni la depositante ni nadie en su nombre, si no cumple las condiciones a las que queda sujeta la disponibilidad de dicha cuenta especial, salvo que sea relevado por CaixaBank en el cumplimiento de las mismas, ni terceros en ejercicio de sus derechos, podrán disponer en todo ni en parte del saldo de la misma ni retenerlo, el cual queda afecto, exclusivamente, a

asegurar la suficiencia legal y económica de la garantía hipotecaria y la finalidad inversora pactadas en esta escritura.

Del saldo de la cuenta especial podrá disponer la PARTE DEUDORA, en una o varias veces, en función de la obra ejecutada de las finca mencionada, ejecución que se acreditará por certificación librada por el arquitecto que dirija las obras y visada por la sociedad que haya realizado la tasación, y del importe máximo de que la finca responda hipotecariamente, con arreglo a la fórmula aritmética núm. 5 que se contiene en el ANEXO incorporado y protocolizado con esta escritura de la que forma parte, aplicable para determinar la cuantía que puede alcanzar cada una de las disposiciones de la cuenta especial. **[SI SE HIPOTECAN PISO Y PARKING EN CONSTRUCCIÓN SUSTITUIR DESDE "y del importe máximo HASTA de la cuenta especial", POR EL SIGUIENTE LITERAL: "y del importe máximo de que cada finca responda hipotecariamente, con arreglo a la fórmula aritmética número 6 que se contiene en el ANEXO incorporado y protocolizado con esta escritura de la que forma parte, aplicable para determinar en relación a cada finca la cuantía que puede alcanzar cada una de las disposiciones de la cuenta especial"]** Para disponer de la totalidad de dicha parte del saldo de la cuenta especial, la PARTE DEUDORA deberá acreditar, además, la formalización de la escritura de obra nueva terminada de la finca descrita, junto con la documentación que acredite la constitución de los seguros exigibles prevenidos en el art. 19 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

No obstante, CaixaBank podrá negarse a autorizar las disposiciones de la cuenta especial si la PARTE DEUDORA no le acredita, a su plena satisfacción, tener pagados los materiales de la obra y totalmente satisfechas sus obligaciones derivadas de contratos de trabajo.

En consecuencia, hasta tanto no se cumplan las condiciones de disponibilidad establecidas en esta escritura, el importe depositado se entenderá especialmente pignorado en garantía del buen fin de las obligaciones a cargo de la PARTE DEUDORA y muy especialmente de las contempladas en el presente pacto.

En cualquier caso CaixaBank podrá autorizar a la PARTE DEUDORA para efectuar disposiciones del saldo de la cuenta especial relevándola del cumplimiento de cualesquiera de las condiciones expresadas en este pacto.

A la finalización, por cualquier causa, del período de carencia de amortizaciones del capital, el saldo aún no retirado de la cuenta especial se destinará a amortización del préstamo. De la misma forma se procederá si por cualquier otra causa tuviere que resolverse el préstamo.

CaixaBank únicamente reconocerá como titular de la cuenta especial a la PARTE DEUDORA **[SI LA INTEGRAN UNA O MAS PERSONAS FÍSICAS, DEBE AÑADIRSE: " o a sus herederos "]** .

PACTO SEGUNDO. Amortización .

A) Vencimiento final y devolución del préstamo.

El plazo de vencimiento final del préstamo viene determinado por los pagos convenidos en este pacto.

La PARTE DEUDORA se obliga a la devolución del capital prestado mediante el pago de _____ cuotas mensuales sucesivas de amortización de capital e intereses, en adelante, cuotas mixtas, que deberán ser satisfechas, por periodos vencidos, el día primero del periodo mensual siguiente al que correspondan.

B) Fecha de pago de la primera y de la última cuota mixta.

La primera cuota mixta deberá hacerse efectiva el día _____
(_____) (_____) **euros**
(_____) **euros**) [EN NÚMEROS] el importe de cada una de las que correspondan al segundo tramo de capital, constituyendo la suma de ambas la cuota total correspondiente al préstamo, todo ello mientras sea de aplicación el tipo de interés establecido para la primera fase de intereses **[SUPRIMIR ESTE PÁRRAFO CUANDO NO PROCEDA]**.

Cuando el tipo de interés del préstamo pase a ser variable, según lo convenido, el importe de las cuotas será constante a lo largo de cada anualidad de intereses, pero se adecuará, anualmente, al alza o a la baja, en función de la variación que hubiera experimentado el tipo de interés aplicable al préstamo.

En el supuesto de que, tras devengarse los intereses del préstamo a razón del tipo determinado con arreglo al epígrafe G) del Pacto TERCERO BIS, volvieran a devengarse de conformidad con lo establecido en el Pacto TERCERO, y en los epígrafes letras A) a la F) del Pacto TERCERO BIS, el capital del préstamo pendiente de amortización en tal fecha se entenderá de nuevo dividido en dos tramos, resultando el importe de cada uno de ellos de repartir dicho total importe pendiente de devolución, proporcionalmente al capital pendiente de devolución correspondiente a uno y otro tramo en el momento en que empezó a ser de aplicación un tipo de interés único y variable, determinado a tenor del epígrafe G) del Pacto TERCERO BIS. En este caso, el importe de la cuota mixta correspondiente a cada tramo vendrá determinado, por aplicación de la fórmula reseñada, en función del respectivo tipo de interés aplicable, capital pendiente de amortización resultante del reparto proporcional indicado y plazo del préstamo pendiente de transcurso.

El hecho de que el capital, a efectos de devengo de intereses y amortización de capital, se considere dividido en dos tramos, no supone la existencia de dos obligaciones independientes. En consecuencia, cada vencimiento de intereses o de amortización de capital e intereses, vendrá constituido por la suma de los importes correspondientes a cada tramo, que tendrá la consideración de deuda única, sin que CaixaBank venga obligada a aceptar un pago que sólo alcance al importe correspondiente a uno de los tramos y no a la suma de ambos. Esto no obstante, en razón de una mayor claridad informativa y facilidad en la administración y contabilidad del préstamo, CaixaBank podrá librar a cada vencimiento un recibo distinto para cada uno de los tramos en que se considera dividido el capital del préstamo, asignando un número de identificación distinto a cada uno de ellos.

[SI Marca LCI]

D) Amortización anticipada

I. La PARTE DEUDORA podrá en cualquier momento anterior a la expiración del término pactado reembolsar de forma anticipada total o parcialmente la cantidad adeudada sin que deba mediar comunicación previa.

El reembolso o amortización anticipada conlleva una carga económica específica para la PARTE DEUDORA en forma de comisión. La comisión por amortización anticipada y el cálculo de la pérdida financiera están regulados por normas legales, conforme se indica a continuación.

II. En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 5 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, la PARTE DEUDORA pagará, en el momento de su efectiva realización, una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista,

de conformidad con la forma de cálculo prevista al final de este apartado, con el límite del _____ **por ciento** (_____ cuotas mensuales consecutivas de intereses, pagaderas por vencido, la primera de ellas el primer día del mes natural siguiente a aquél en que haya debido satisfacerse la fracción de intereses.

3º) La parte de intereses comprendida en las cuotas mixtas.

No obstante, a solicitud de la PARTE PRESTATARIA, podrá interrumpirse el periodo de carencia de amortizaciones e iniciar el pago de las cuotas mixtas.

Los pagos por intereses, correspondientes a la fase inicial del préstamo en la que no se amortiza capital, vendrán formados, en el caso de devengarse a los tipos previstos en este pacto y en los epígrafes letras A) a la F) del Pacto TERCERO BIS, por la suma de los que resulten devengados por cada tramo de capital, en razón de cada uno de los tipos de interés convenidos.

El importe absoluto de los intereses de cada período mensual, tanto durante el tiempo de carencia de amortización como durante el de devolución del capital, se obtiene aplicando la fórmula aritmética número 2, prevista al efecto en el ANEXO de esta escritura.

Los intereses correspondientes a los pagos que se efectúen en fechas distintas de las previstas contractualmente (por ejemplo, por causa de vencimiento anticipado, de amortización extraordinaria, etc.), se entenderán devengados día a día y liquidables en el momento de su efectiva realización. Su cálculo se efectuará aplicando la fórmula aritmética número 1, del ANEXO de esta escritura.

[LOS TRES SIGUIENTES PÁRRAFOS NO SE INCLUIRÁN EN EL SUPUESTO DE QUE EL PRÉSTAMO SEA A LA CONSTRUCCIÓN] .

Durante la primera fase del préstamo, mientras sean aplicables los tipos de interés establecidos para la misma, y en el supuesto de que no se interrumpa el período de carencia pactado, la PARTE DEUDORA satisfará los importes totales siguientes:

a) **LO FACILITARÁ LA OFICINA** euros, en concepto de intereses ordinarios.

b) **LO FACILITARÁ LA OFICINA** euros, en concepto de capital, intereses ordinarios, comisiones y gastos repercutibles determinables en el momento de la formalización de la presente escritura.

[ESTE ÚLTIMO PÁRRAFO SÓLO SE INCLUIRÁ CUANDO EXISTA CUENTA ESPECIAL]

En cualquier caso CaixaBank no exigirá a la PARTE DEUDORA los intereses correspondientes a la parte del capital del préstamo equivalente al saldo no dispuesto de la cuenta especial.

PACTO TERCERO BIS. Tipo de interés variable. Segunda Fase.

Esta condición tiene **carácter esencial y contiene carga económica** para la PARTE DEUDORA. Determina una **parte principal del precio (la cuota hipotecaria) y forma parte de la TAE.**

Este préstamo no es gratuito, es oneroso, y por tanto el cálculo del tipo de interés siempre se basará en la suma de los siguientes **tres elementos esenciales, con carga económica, que sirven para configurar parte principal del precio (la cuota hipotecaria).**

- a) un Índice –cifra variable–,
- b) un Diferencial –cifra fija– y, en su caso,
- c) un Factor de Estabilizador –cifra fija– como elemento adicional que solo operará cuando sean necesarias sustituciones de Índices, dado que a lo largo de la vida del contrato puede resultar necesario aplicar distintos Índices para calcular el tipo de interés.

Esta cláusula regula los motivos y las reglas para aplicar los concretos índices con los que se calculará el tipo de interés del contrato, según el caso.

A) Tipo de Interés Nominal, también denominado “TIN”.

El tipo de interés nominal aplicable en cada uno de los períodos de revisión de esta fase será igual a la suma 1) del Índice de Referencia, que es una cifra variable, 2) del Diferencial, que es una cifra fija y 3) en su caso, un Factor Estabilizador, que es una cifra fija.

B) Índice de Referencia Principal

Es el Índice con el que nace el contrato y es el denominado 'Euribor a un año' que se publica por el Banco de España con periodicidad mensual, en el Boletín Oficial del Estado. La situación actual de este **elemento del precio con carga económica**, así como sus comportamiento o variaciones históricas es información fácilmente accesible en <https://www.boe.es> , así como en el Instituto Nacional de Estadística, <https://www.ine.es> , que muestra el comportamiento de distintos índices hipotecarios y los tipos de interés medio al inicio de las hipotecas constituidas, tanto en préstamos a interés fijo como a variable.

Este Índice se define como la media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia euríbor que figura en el Anexo del Reglamento de ejecución (UE) 2016/1368 de la Comisión de 11 de agosto de 2016, por el que se establece una lista de los índices de referencia cruciales utilizados en los mercados financieros, de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo. El índice se refiere al euríbor al plazo de doce meses.

Para determinar el tipo de interés nominal aplicable de acuerdo con el apartado A) de este pacto en cada Período de Revisión, se tendrá en consideración el último publicado en el Boletín Oficial del Estado, al último día del segundo mes anterior al del inicio de cada período de revisión.

Si en un mismo mes se publican diferentes valores del índice, se tendrá en consideración el valor del índice publicado en la fecha más cercana al inicio del Período de Revisión.

Ejemplo: para una operación en la que el periodo de revisión se inicie el 1 de marzo, el valor del índice de referencia que se tomará en consideración será el publicado en el Boletín Oficial del Estado durante el mes de enero.

C) Escenarios de sustitución del Índice de Referencia Principal (prelación de alternativas).

Resulta posible que el Índice de Referencia Adoptado pueda desaparecer, discontinuarse o dejarse de publicar, temporal o definitivamente, en algún momento.

Para el supuesto de que por cualquier causa el Índice de Referencia Principal inicialmente pactado desapareciere, se discontinuare o dejare de publicarse, temporal o definitivamente, **los índices que, como elemento esencial configurador del precio con carga económica, actuarán en sustitución o reemplazo para calcular el tipo de interés seguirán el siguiente orden y reglas.**

Asimismo **se prevé también como elemento de carácter esencial la regulación de un Factor Estabilizador y su incidencia en el precio (cuota hipotecaria)**, explicado con escenarios y consecuencias económicas específicas, cuyo objeto es que en una eventual transición entre Índices se mantenga inicialmente un precio (cuota hipotecaria) equivalente en el concreto momento de sustitución o reemplazo del Índice de Referencia.

Cuando la desaparición, discontinuación o falta de publicación de un índice no esté causada por una disposición normativa, antes de aplicar uno de los índices de referencia sustitutivos previstos será necesario que, al menos, hayan transcurrido dos meses sin que el BOE publique los valores del índice desaparecido en la fecha establecida para el cálculo del tipo de interés nominal anual correspondiente a cada período de revisión de la segunda fase. En este caso, si se reprimiera la publicación del índice de referencia sustituido, se aplicará éste a partir del siguiente período de revisión.

C.1) Aplicación del índice o tipo que se establezca en virtud de una Disposición Normativa.

Con carácter preferente, el primer índice de referencia sustitutivo que actuará, en su caso, reemplazando el Índice de Referencia Principal para calcular el tipo de interés será el Índice de Referencia Sustitutivo Oficial, entendiéndose por tal aquel que se establezca en virtud de una Disposición Normativa, legal o reglamentaria.

Esta sustitución operará tanto si una norma prevé que deba aplicarse tal índice de referencia imperativamente, como si la norma lo prevé como alternativa en defecto de pacto (derecho supletorio). Siempre y en primer lugar el índice de referencia previsto en tal Disposición Normativa, legal o reglamentaria, será el preferente en todo caso.

C.2) En caso de no poder aplicarse lo previsto en el apartado C.1): Índice de Referencia Sustitutivo (DEUDA PUBLICA)

En segundo lugar, solo si no se publicara en una Disposición Normativa un índice de referencia sustitutivo oficial, bien imperativamente o bien como previsión de derecho supletorio, y en consecuencia no se pudiera aplicar lo previsto en el apartado C.1) por no estar previsto ningún Índice, se adoptará como Índice de Referencia Sustitutivo “Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años” (“DEUDA PUBLICA”) que se publica por el Banco de España con periodicidad mensual, en el Boletín Oficial del Estado y cuyo comportamiento histórico es fácilmente accesible en <https://www.boe.es> , así como en el Instituto Nacional de Estadística, <https://www.ine.es> . El valor que se tomará en consideración para determinar el tipo de interés aplicable a la presente operación será el último publicado en el Boletín Oficial del Estado, al último día del segundo mes anterior al del inicio de cada período de revisión.

Una vez adoptado el Índice sustitutivo DEUDA PUBLICA, si este también llegara en su caso a desaparecer, discontinuarse o dejar de publicarse, temporal o definitivamente en algún momento, se volverá a aplicar lo previsto en el apartado C.1) con carácter preferente.

C.3) En caso de no poder aplicarse lo previsto en C.1) y C.2).

Si no fuere posible aplicar ninguna de las reglas anteriores, se adoptará como índice de referencia el tipo de interés legal del dinero publicado en el BOE. El valor que se tomará en consideración para determinar el tipo de interés aplicable a la presente operación será el último publicado en el Boletín Oficial del Estado, al último día del segundo mes anterior al del inicio de cada período de revisión.

Las menciones de carácter general al tipo de referencia contenidas en la presente escritura, se entenderán hechas también al tipo de referencia sustitutivo, en los casos en que éste fuere de aplicación.

D) Diferencial

Es una magnitud porcentual invariable durante toda la vigencia del préstamo. Este **segundo elemento del precio, con carga económica**, es una cifra fija.

El Diferencial es :

Para el Primer Tramo: de **LO FACILITARÁ LA OFICINA** puntos, para el Índice de Referencia Principal (EURIBOR), para el Índice de referencia sustitutivo Oficial (EL QUE SE ESTABLEZCA EN VIRTUD DE UNA DISPOSICION NORMATIVA, LEGAL O REGLAMENTARIA), **LO FACILITARÁ LA OFICINA** puntos para el Índice de Referencia Sustitutivo (DEUDA PUBLICA) y **LO FACILITARÁ LA OFICINA** puntos para el tipo de interés legal del dinero.

Y para el Segundo Tramo: de _____ (_____
(_____ (_____ **por ciento**
(_____ **euros** (_____ **euros**). La PARTE
DEUDORA deberá pagar como RECLAMACIÓN DE IMPAGADOS
_____ **euros** (_____ **euros**) por cada
obligación que impague y que le tenga que ser reclamada, por uno o varios medios. En ningún caso la PARTE DEUDORA tendrá que pagar varias veces la misma cantidad en relación con una misma posición deudora; todas las gestiones que se desarrollen en relación con la misma posición deudora devengarán _____ **euros** (_____ **euros**) y el impago de distintas posiciones deudoras generará cada una sus propias gestiones y su específico coste de RECLAMACIÓN DE IMPAGADOS.

[SI Marca LCI]

[SI NO Parte deudora persona jurídica]

[SI Redactat NOU reclamació de gestió d'impagats]

PACTO CUARTO. Comisiones y compensaciones

“Esta condición es esencial y contiene obligaciones con carga económica para la PARTE DEUDORA.

Se estipulan, a favor de CaixaBank y a cargo de la PARTE DEUDORA, las comisiones y compensaciones siguientes:

Compensación por costes de cobro ante un impago. Si usted incumple su obligación de pago, nos obligará de inmediato a destinar recursos para poner al día la deuda impagada. Primero se le reclamará por i) comunicaciones telemáticas (p. ej. SMS o similares medios), ii) correo electrónico y/o buzón de banca electrónica (como el actual CaixaBank Now), según la tipología de comunicación que haya acordado el cliente con CaixaBank y iii) una o varias llamadas telefónicas (el número y progresión se adaptará a las circunstancias particulares de cada impago y cada cliente -siempre se realizarán al menos dos (2) intentos para intentar establecer contacto personal con usted.-) o cualquier otro método personalizado que nos permita ponernos en contacto con usted. La compensación por las anteriores gestiones es de 40€. Segundo, si el impago persiste tras 15 días, se podrá remitir adicionalmente un burofax o equivalente con certificación de contenido y recibo. La compensación actual por esta gestión es de 24€. La primera compensación i) solo se devengará en deudas superiores a 60€, ii) únicamente después de realizar efectivamente las concretas gestiones de cobro descritas y iii) un mismo impago no podrá generar más de una compensación. La segunda compensación i) solo se devengará en deudas superiores a 300€, ii) únicamente tras la remisión efectiva del burofax por persistencia del impago y iii) un mismo impago no generará más de una compensación. Costes de cobro e Interés de demora son diferentes. Los recursos efectivamente destinados para poner al día la deuda impagada, son los Costes de cobro; el beneficio dejado de percibir que ocasiona el impago es el Interés de demora.

[SI Marca LCI]

[SI Parte deudora persona jurídica]

[SI Redactat NOU reclamació de gestió d'impagats]

PACTO CUARTO. Comisiones y compensaciones

Esta condición es esencial y contiene obligaciones con carga económica para la PARTE DEUDORA.

Se estipulan, a favor de CaixaBank y a cargo de la PARTE DEUDORA, las comisiones siguientes:

A) Comisión de apertura sobre el capital del préstamo, a satisfacer en este acto y por una sola vez que asciende a la cantidad de: _____ euros (_____ euros).

B) Compensación por costes de cobro ante un impago. CaixaBank podrá percibir una cantidad por las gestiones que se vea en la necesidad de realizar, por cualquier medio, para la recuperación de cada posición deudora que resulte impagada a su vencimiento. Dichas gestiones pueden consistir en llamadas telefónicas, correos electrónicos, reuniones o comunicaciones escritas remitidas por correo postal o puestas a disposición del cliente por los servicios de banca electrónica y tendrán como finalidad informar al cliente de los importes que adeuda, requerirle el pago de los mismos, advertirle de las consecuencias de no abonar dichos importes e incluso negociar formas de refinanciación de la deuda. La compensación por la realización de cualquiera de las anteriores gestiones será por la cantidad de **cuarenta euros (40€)**. Si el impago persiste tras 15 días, se podrá remitir adicionalmente un burofax o equivalente con certificación de contenido y recibo; esta gestión tendrá una compensación adicional que, a día de hoy y a efectos informativos, es de **veinticuatro euros (24€)**.

Con independencia del número de gestiones llevadas a cabo, CaixaBank repercutirá el importe que se ha indicado a partir de que se genere la primera reclamación por escrito solicitando el pago. Para recuperar una misma posición deudora, no se podrán adeudar nuevos importes.

[SI Marca LCI]
[SI NO Parte deudora persona jurídica]
[SI NO Con inmuebles no vivienda]
[SI Finca hipotecada vivienda]
PACTO QUINTO. Gastos

Esta cláusula es esencial, contiene carga económica.

La PARTE DEUDORA pagará los siguientes gastos:

a) Tasación: _____ **euros).**

b) Seguro de Daños del Inmueble hipotecado: _____ **euros)** prima anual aproximada partiendo de la hipótesis de que la prima no variará durante la vigencia de la operación.

La PARTE DEUDORA, como condición esencial y obligatoria, debe contratar y tener vigente a su costa un seguro de daños; protege la integridad del inmueble hipotecado. La PARTE DEUDORA tiene plena libertad para contratar y mantener vigente un seguro de daños con la aseguradora que libremente seleccione. Las sociedades del grupo CAIXABANK no comercializan seguros de daños, por lo tanto, la prima resultante que se le indica responde a una simulación de un seguro del hogar (lo más similar al seguro de daños que las sociedades del grupo CAIXABANK comercializan con la diferencia de que el seguro del hogar ofrece mayor cobertura respecto al de daños). El importe es meramente orientativo y tiene en consideración los productos de seguro de hogar más comercializados por las sociedades del grupo CAIXABANK respecto a esta operación. Esta simulación no constituye una oferta de contratación. En caso de que hubiera más de una finca hipotecada el importe indicado será la suma de las primas aproximadas de las fincas aseguradas.

c) Depósito Asociado: _____ **euros (_____ euros)** derivados del mantenimiento del depósito asociado cuyo importe se indica en el contrato de apertura de depósito.

d) Conservación: gastos derivados de la conservación del inmueble hipotecado.

e) Aquellos gastos judiciales consecuencia de una imposición de costas a la PARTE DEUDORA, cuando así sea declarada por un Juzgado conforme a las normas procesales vigentes en cada momento.

f) Los gastos de compensación por costes de cobro ante un impago, conforme está previsto y explicado en el PACTO CUARTO.

CAIXABANK pagará los siguientes gastos:

- Comprobación registral: _____ **euros**
(_____ **euros)** importe orientativo de la nota registral solicitada de cada finca.

- Notaría: _____ **euros (_____ euros)**
Importe aproximado calculado según arancel notarial. Así mismo, los gastos derivados de la

solicitud de copias los asumirá quien las solicite. CAIXABANK solicita y, por lo tanto, asume el gasto de la emisión de una copia auténtica y una copia simple.

- Impuestos: _____ **euros** (_____ **euros**) de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable al tipo impositivo de la Comunidad Autónoma correspondiente y sobre la base imponible de la garantía hipotecaria.
- Registro de la Propiedad: _____ **euros** (_____ **euros**) Importe aproximado calculado según arancel registral.
- Gestoría: _____ **euros**) por la tramitación de la operación.
- Aquellos gastos judiciales consecuencia de una imposición de costas a CAIXABANK, cuando así sea declarada por un Juzgado conforme a las normas procesales vigentes en cada momento.

Los importes que se detallan en este Pacto son orientativos, y se han calculado conforme a los datos de la operación conocidos por la gestoría y por CAIXABANK en el momento de formalizar la operación y a las manifestaciones realizadas por los titulares, así como a la normativa legal fiscal aplicable.

[SI Marca LCI]

[SI NO Parte deudora persona jurídica]

[SI NO Finca hipotecada vivienda]

[SI Con inmuebles no vivienda]

PACTO QUINTO. Gastos

Esta cláusula es esencial, contiene carga económica.

La PARTE DEUDORA pagará los siguientes gastos:

- a) Tasación: _____ **euros**).
- b) Seguro de Daños del Inmueble hipotecado: _____ **euros**) prima anual aproximada partiendo de la hipótesis de que la prima no variará durante la vigencia de la operación. Si la garantía es un solar urbanizable la prima es en base a la suma asegurada por RC de explotación. El importe es meramente orientativo y tiene en consideración los productos de seguros comercializados por CAIXABANK para la cobertura de daños respecto a esta operación. Esta simulación no constituye una oferta de contratación. El importe es el resultado de una simulación efectuada en base a un tramado orientativo, con lo que el valor definitivo puede variar.
- c) Depósito Asociado: _____ **euros** (_____ **euros**) derivados del mantenimiento del depósito asociado cuyo importe se indica en el contrato de apertura del depósito.
- d) Conservación: gastos derivados de la conservación del inmueble hipotecado.
- e) Aquellos gastos judiciales consecuencia de una imposición de costas a la PARTE DEUDORA, cuando así sea declarada por un Juzgado conforme a las normas procesales vigentes en cada momento.
- f) Los gastos de compensación por costes de cobro ante un impago, conforme está previsto y explicado en el PACTO CUARTO.

CAIXABANK pagará los siguientes gastos:

- Comprobación registral: _____ **euros** (_____ **euros**) importe orientativo de la nota registral solicitada de cada finca.
- Notaría: _____ **euros** (_____ **euros**) Importe aproximado calculado según arancel notarial. Así mismo, los gastos derivados de la

solicitud de copias los asumirá quien las solicite. CAIXABANK solicita y, por lo tanto, asume el gasto de la emisión de una copia auténtica y una copia simple.

- Impuestos: _____ **euros** (_____ **euros**) de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable al tipo impositivo de la Comunidad Autónoma correspondiente y sobre la base imponible de la garantía hipotecaria.
- Registro de la Propiedad: _____ **euros** (_____ **euros**) Importe aproximado calculado según arancel registral.
- Gestoría: _____ **euros**) por la tramitación de la operación.
- Aquellos gastos judiciales consecuencia de una imposición de costas a CAIXABANK, cuando así sea declarada por un Juzgado conforme a las normas procesales vigentes en cada momento.

Los importes que se detallan en este Pacto son orientativos, y se han calculado conforme a los datos de la operación conocidos por la gestoría y por CAIXABANK en el momento de formalizar la operación y a las manifestaciones realizadas por los titulares, así como a la normativa legal fiscal aplicable.

[SI Marca LCI]

[SI NO Parte deudora persona jurídica]

[SI Con inmuebles no vivienda]

[SI Finca hipotecada vivienda]

PACTO QUINTO. Gastos

Esta cláusula es esencial, contiene carga económica.

La PARTE DEUDORA pagará los siguientes gastos:

- a) Tasación: _____ **euros**).
- b) Seguro de Daños del Inmueble hipotecado (vivienda): _____ **euros**) prima anual aproximada partiendo de la hipótesis de que la prima no variará durante la vigencia de la operación.

La PARTE DEUDORA, como condición esencial y obligatoria, debe contratar y tener vigente a su costa un seguro de daños; protege la integridad del inmueble hipotecado. La PARTE DEUDORA tiene plena libertad para contratar y mantener vigente un seguro de daños con la aseguradora que libremente seleccione. Las sociedades del grupo CAIXABANK no comercializan seguros de daños, por lo tanto, la prima resultante que se le indica responde a una simulación de un seguro de hogar (lo más similar al seguro de daños que las sociedades del grupo CAIXABANK comercializan con la diferencia de que el seguro de hogar ofrece mayor cobertura respecto al de daños). El importe es meramente orientativo y tiene en consideración los productos de seguro de hogar más comercializados por las sociedades del grupo CAIXABANK respecto a esta operación. Esta simulación no constituye una oferta de contratación. En caso de que hubiera más de una finca hipotecada el importe indicado será la suma de las primas aproximadas de las fincas aseguradas.

Seguro de Daños del Inmueble hipotecado (no vivienda): [_____ euros] prima anual aproximada partiendo de la hipótesis de que la prima no variará durante la vigencia de la operación.

El importe es meramente orientativo y tiene en consideración los productos de seguros comercializados por CAIXABANK para la cobertura de daños respecto a esta operación, sin que este valor constituya una oferta de contratación. El importe es el resultado de una simulación efectuado en base a un tramado orientativo, con lo que el valor definitivo puede variar. Si la garantía es un solar urbanizable la prima es en base a la suma asegurada por RC de explotación.

- c) Depósito Asociado: _____ **euros** (_____ **euros**) derivados del mantenimiento del depósito asociado cuyo importe se indica en el contrato de apertura del depósito.
- d) Conservación: gastos derivados de la conservación del inmueble hipotecado.
- e) Aquellos gastos judiciales consecuencia de una imposición de costas a la PARTE DEUDORA, cuando así sea declarada por un Juzgado conforme a las normas procesales vigentes en cada momento.
- f) Los gastos de compensación por costes de cobro ante un impago, conforme está previsto y explicado en el PACTO CUARTO.

CAIXABANK pagará los siguientes gastos:

- Comprobación registral: _____ **euros** (_____ **euros**) importe orientativo de la nota registral solicitada de cada finca.
- Notaría: _____ **euros** (_____ **euros**) Importe aproximado calculado según arancel notarial. Así mismo, los gastos derivados de la solicitud de copias los asumirá quien las solicite. CAIXABANK solicita y, por lo tanto, asume el gasto de la emisión de una copia auténtica y una copia simple.
- Impuestos: _____ **euros** (_____ **euros**) de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable al tipo impositivo de la Comunidad Autónoma correspondiente y sobre la base imponible de la garantía hipotecaria.
- Registro de la Propiedad: _____ **euros** (_____ **euros**) Importe aproximado calculado según arancel registral.
- Gestoría: _____ **euros**) por la tramitación de la operación.
- Aquellos gastos judiciales consecuencia de una imposición de costas a CAIXABANK, cuando así sea declarada por un Juzgado conforme a las normas procesales vigentes en cada momento.

Los importes que se detallan en este Pacto con orientativos, y se han calculado conforme a los datos de la operación conocidos por la gestoría y por CAIXABANK en el momento de formalizar la operación y a las manifestaciones realizadas por los titulares, así como a la normativa legal y fiscal aplicable.

PACTO SEXTO.- Intereses de demora

Esta cláusula contiene carga económica y el tipo del interés de demora está regulado por normas legales imperativas, conforme se indica a continuación.

Cuando la PARTE DEUDORA impaga se generan perjuicios financieros a CaixaBank por no disponer del dinero que estaba pactado recibir de la PARTE DEUDORA, motivo por el que se devenga el interés de demora.

En caso de no satisfacerse a CaixaBank, a su debido tiempo, las obligaciones pecuniarias derivadas del préstamo, incluso las nacidas por causa de vencimiento anticipado, el capital adeudado, con independencia de que se haya iniciado o no su reclamación judicial, producirán intereses de demora desde el día siguiente, inclusive, a aquél en que la falta de pago se haya producido hasta el día en que se realice el pago.

El tipo de interés de demora será el resultado de sumar _____ **por ciento** (_____ **euros** (_____ **euros**) para costas y gastos, la PARTE DEUDORA, sin perjuicio de su responsabilidad personal ilimitada

[O, SI HAY MAS DE UN PRESTATARIO: ' sin perjuicio de la responsabilidad personal solidaria e ilimitada de sus integrantes '] , constituye hipoteca a favor de CaixaBank sobre la finca anteriormente descrita **[EN EL SUPUESTO DE QUE LA FINCA HIPOTECADA SEA PROPIEDAD DE PERSONA DISTINTA DE LA PARTE DEUDORA, LA FÓRMULA A UTILIZAR DESPUÉS DE LA EXPRESIÓN ' para costas y gastos' , SERÁ LA SIGUIENTE: ' ... [NOMBRE DEL GARANTE HIPOTECANTE] ..** , sin perjuicio de la responsabilidad personal ilimitada de la PARTE DEUDORA **[O, 'sin perjuicio de la responsabilidad personal solidaria e ilimitada de los integrantes de la PARTE DEUDORA ']** , constituye hipoteca a favor de CaixaBank sobre la finca anteriormente descrita '] .

PACTO NOVENO. Extensión de la garantía

Esta cláusula es esencial y tiene contenido económico patrimonial.

Las Partes pactan expresamente que, junto con la finca que se hipoteca, queden también hipotecados -además de cuantos elementos, bienes y derechos se entiendan hipotecados por disposición legal-:

- a)** los objetos muebles que se hallen colocados permanentemente en la finca hipotecada, bien para su adorno, comodidad o explotación, o bien para el servicio de alguna industria, aunque puedan separarse sin quebranto de la materia o deterioro del objeto;
- b)** los frutos, cualquiera que sea la situación en que se encuentre;
- c)** las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada.
- d)** todo tipo de edificios construidos o que se construyan - nuevas construcciones donde antes no las hubiere-, cualesquiera mejoras en los actuales o en los futuros que se construyan y cualesquiera terrenos agregados.

Las indemnizaciones por siniestro o por expropiaciones por causa de utilidad pública total o parcial quedan hipotecadas por disposición legal.

La PARTE DEUDORA o, en su caso, el hipotecante no deudor concede a CaixaBank mandato expreso para percibir directamente el importe de estas indemnizaciones y aplicarlas a la extinción total o parcial de la Financiación, devolviéndole el sobrante, si lo hubiese.

Dicha extensión objetiva tendrá lugar sin perjuicio de los derechos de terceros poseedores de las fincas hipotecadas, en los términos que resultan de los artículos 112 y 113 de la Ley Hipotecaria.

PACTO DÉCIMO. Acción judicial.

Si CaixaBank recurriera a la vía judicial para hacer efectivo su derecho a la recuperación del débito, podrá ejercitar, a su elección, la acción declarativa o cualquier clase de acción ejecutiva que le competa, en especial las que recaigan sobre el bien hipotecado, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en las normas que las regulan.

Aunque la cantidad prestada es líquida desde la formalización de la presente operación, las partes acuerdan que, en caso de reclamación judicial, CaixaBank podrá acompañar a la correspondiente demanda, certificación del débito exigible intervenida por fedatario público, sin que ello signifique la alteración de la naturaleza del préstamo.

Los comparecientes, a efectos de la ejecución especial hipotecaria del artículo 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

1. Tasan la finca hipotecada, a efectos de subasta, en el importe del valor de tasación que se ha hecho constar en el ANTECEDENTE SEGUNDO de esta escritura. **[SI SE HIPOTECA PISO Y PARKING, SUSTITUIR LA FRASE: "... que se ha hecho constar en el ANTECEDENTE SEGUNDO de esta escritura", POR LA FRASE: "que se ha hecho constar para cada una de ellas en el ANTECEDENTE SEGUNDO de esta escritura"]**

2. Señalan como domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el de la finca hipotecada. **[SI SE HIPOTECA PISO Y PARKING, SUSTITUIR LA PALABRA "finca" POR LA PALABRA "vivienda"]** Además, también fijan la siguiente dirección de correo electrónico **[LO FACILITARÁ LA OFICINA]** a los efectos de recibir las correspondientes notificaciones electrónicas, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 660 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En caso de optar por la ejecución ordinaria de la hipoteca, las partes convienen expresamente que el valor a efectos de subasta de la finca no será el determinado en el apartado 1 anterior sino el tasado a tal efecto por perito designado conforme a lo establecido en los artículos 637 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

PACTO ÚNDECIMO. Venta extrajudicial del bien hipotecado

Esta cláusula es esencial y tiene contenido económico patrimonial

[EN CASO DE QUE LA VIVIENDA A HIPOTECAR TENGA EL CARÁCTER DE VIVIENDA HABITUAL DEL DEUDOR O SE HAYA ADQUIRIDO PARA DICHA FINALIDAD, DEBERÁ INDICARSE EXPRESAMENTE QUE : 'La PARTE DEUDORA manifiesta que la finca que se hipoteca constituye su vivienda habitual.' / O BIEN 'La PARTE DEUDORA manifiesta que la finca que se hipoteca ha sido adquirida para destinarla a su vivienda habitual.']

En caso de vencimiento del préstamo conforme al Pacto Sexto Bis por falta de pago del capital O DE LOS INTERESES, CaixaBank podrá también reclamar el CAPITAL del préstamo , mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme a lo prevenido en el art. 1858 del Código Civil y en el art. 129 de la Ley Hipotecaria o aquellos que los sustituyan o complementen, a cuyo fin se establece como valor de tasación de la finca hipotecada y se señala como domicilio para la práctica de emplazamientos, requerimientos y notificaciones, incluso de tasación de costas y liquidación de intereses y gastos, el mismo establecido en el 'PACTO DÉCIMO Acción judicial'. La venta extrajudicial se realizará por medio de Notario con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. A tal objeto, la PARTE DEUDORA **[O, ' el hipotecante no deudor ']** designa a CaixaBank como mandataria, a los efectos del otorgamiento de la escritura de venta de la finca.

[SI Parte deudora persona jurídica]

PACTO ÚNDECIMO. Venta extrajudicial del bien hipotecado

Esta cláusula es esencial y tiene contenido económico patrimonial

[EN CASO DE QUE LA VIVIENDA A HIPOTECAR TENGA EL CARÁCTER DE VIVIENDA HABITUAL DEL DEUDOR O SE HAYA ADQUIRIDO PARA DICHA FINALIDAD, DEBERÁ INDICARSE EXPRESAMENTE QUE : 'La PARTE DEUDORA manifiesta que la finca que

se hipoteca constituye su vivienda habitual.' / O BIEN 'La PARTE DEUDORA manifiesta que la finca que se hipoteca ha sido adquirida para destinarla a su vivienda habitual.']

En caso de vencimiento del préstamo conforme al Pacto Sexto Bis por falta de pago del capital O DE LOS INTERESES, CaixaBank podrá también reclamar el préstamo y cuantos derechos del mismo a su favor dimanen, mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme a lo prevenido en el art. 1858 del Código Civil y en el art. 129 de la Ley Hipotecaria o aquellos que los sustituyan o complementen, a cuyo fin se establece como valor de tasación de la finca hipotecada y se señala como domicilio para la práctica de emplazamientos, requerimientos y notificaciones, incluso de tasación de costas y liquidación de intereses y gastos, el mismo establecido en el 'PACTO DÉCIMO Acción judicial'. La venta extrajudicial se realizará por medio de Notario con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. A tal objeto, la PARTE DEUDORA [O, ' el hipotecante no deudor '] designa a CaixaBank como mandataria, a los efectos del otorgamiento de la escritura de venta de la finca.

[SI Marca LCI]

PACTO DUODÉCIMO. Reclamación limitada a parte del capital o de los intereses.

Esta cláusula es esencial porque está vinculada a la obligación principal de la PARTE DEUDORA y contiene consecuencias económicas y patrimoniales relevantes (posibilidad de que la PARTE DEUDORA sea demandada, en un Juzgado o a través de un proceso ante Notario así como potencial pérdida del inmueble ofrecido en garantía).

Si la PARTE DEUDORA no cumple con su obligación principal, que es abonar las cantidades a las que está obligado por este préstamo en los plazos pactados, CAIXABANK podrá iniciar una acción hipotecaria contra el inmueble dado en garantía. En caso de impago de la PARTE DEUDORA, caben básicamente dos opciones para CAIXABANK: a) La reclamación únicamente por cuotas impagadas, que es la que se regula en este apartado y b) el vencimiento anticipado, que se regula en el artículo 24 de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario o en el Pacto Sexto Bis con la pérdida del beneficio de plazo, el vencimiento anticipado del contrato, la obligación de devolver la totalidad del préstamo no amortizado y la potencial pérdida del inmueble ofrecido en garantía.

[SI Parte deudora persona jurídica]

CaixaBank podrá iniciar una acción hipotecaria por cuotas impagadas es decir, distinta de la acción de vencimiento anticipado del contrato, conforme a lo siguiente:

a. CaixaBank limitará su reclamación a la cantidad concreta impagada de capital y/o intereses no abonados por la PARTE DEUDORA en el plazo pactado, junto con los intereses de demora que se aplican cuando hay un impago y, en su caso, la compensación por costes de cobro ante un impago, de conformidad con lo dispuesto en el art. 693.1 LEC.

b. Para ello, CAIXABANK deberá requerir primero el pago a la PARTE DEUDORA concediéndole un plazo de al menos un (1) mes para cumplir su obligación esencial de pago. También le advertirá que si continúa impagando, CaixaBank podrá iniciar la acción hipotecaria limitada únicamente a la deuda vencida e impagada, sin vencimiento anticipado del contrato.

c. La cantidad necesaria para que CaixaBank pueda iniciar dicha la acción hipotecaria limitada al capital y los intereses vencidos posterior será, como mínimo, (3) tres plazos

mensuales impagados o un número de cuotas o cantidad tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses.

d. CaixaBank podrá iniciar tal acción hipotecaria bien por vía judicial bien por venta extrajudicial (ante Notario) y limitará su reclamación a la cantidad concretamente impagada, junto con los intereses de demora que se aplican cuando hay un impago y, en su caso, la compensación por costes de cobro ante un impago. Esta cantidad inicial podrá ampliarse a los nuevos vencimientos de capital y/o intereses producidos durante el proceso judicial o extrajudicial (ante Notario) conforme a lo previsto legalmente.

e. Para pagar la deuda que genere el impago de la PARTE DEUDORA puede acabar siendo necesario subastar o transmitir forzosamente a terceros el bien hipotecado; en tal caso PARTE DEUDORA perdería la titularidad.

f. Si en el momento de la subasta o transmisión forzosa a terceros quedaren por vencer otros plazos del préstamo, se llevará a cabo la venta y se transmitirá la finca al adquirente o comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.

g. El planteamiento de una acción hipotecaria por cuotas impagadas en ningún caso excluye que CaixaBank pueda desistir de esta opción en un momento determinado e iniciar una acción hipotecaria de vencimiento anticipado en el momento en que el incumplimiento de la obligación esencial de pago reúna las características reguladas en el artículo 24 de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario o en el Pacto Sexto Bis.

[SI NO Parte deudora persona jurídica]

CaixaBank podrá iniciar una acción hipotecaria por cuotas impagadas es decir, distinta de la acción de vencimiento anticipado del contrato, conforme a lo siguiente:

a. CaixaBank limitará su reclamación a la cantidad concreta impagada de capital no abonado por la PARTE DEUDORA en el plazo pactado.

b. Para ello, CAIXABANK deberá requerir primero el pago a la PARTE DEUDORA concediéndole un plazo de al menos un (1) mes para cumplir su obligación esencial de pago. También le advertirá que si continúa impagando, CaixaBank podrá iniciar la acción hipotecaria limitada únicamente a la deuda vencida e impagada, sin vencimiento anticipado del contrato.

c. La cantidad necesaria para que CaixaBank pueda iniciar dicha la acción hipotecaria limitada al capital vencido posterior será, como mínimo, (3) tres plazos mensuales impagados o un número de cuotas o cantidad tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses.

d. CaixaBank podrá iniciar tal acción hipotecaria bien por vía judicial bien por venta extrajudicial (ante Notario) y limitará su reclamación a la cantidad concretamente impagada. Esta cantidad inicial podrá ampliarse a los nuevos vencimientos de capital durante el proceso judicial o extrajudicial (ante Notario) conforme a lo previsto legalmente.

e. Para pagar la deuda que genere el impago de la PARTE DEUDORA puede acabar siendo necesario subastar o transmitir forzosamente a terceros el bien hipotecado; en tal caso PARTE DEUDORA perdería la titularidad.

f. Si en el momento de la subasta o transmisión forzosa a terceros quedaren por vencer otros plazos del préstamo, se llevará a cabo la venta y se transmitirá la finca al adquirente o comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.

g. El planteamiento de una acción hipotecaria por cuotas impagadas en ningún caso excluye que CaixaBank pueda desistir de esta opción en un momento determinado e iniciar una acción hipotecaria de vencimiento anticipado en el momento en que el incumplimiento de la obligación esencial de pago reúna las características reguladas en el artículo 24 de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario o en el Pacto Sexto Bis.

PACTO DECIMOTERCERO. Otras garantías

Esta cláusula es esencial y tiene contenido económico patrimonial.

La PARTE DEUDORA -en caso que resulte disminuida su solvencia por cualquier causa- o quien se subroga en las obligaciones de aquélla derivadas del préstamo -si su solvencia fuere inferior a la de la parte deudora-, quedan obligadas a aportar garantías reales o personales constituidas por aquéllas o por un tercero, por vía de superposición de garantía unilateral o bilateral, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato.

La PARTE DEUDORA estará disminuyendo su solvencia y poniendo en grave riesgo la garantía hipotecaria si no tiene seguro de daños contratado o en vigor, de los descritos en el PACTO DECIMOCUARTO.

PACTO DECIMOCUARTO. Seguro de daños de la finca hipotecada

Esta cláusula es esencial y tiene contenido económico.

La PARTE DEUDORA se obliga a tener la/s finca/s que se hipoteca/n asegurada/s contra daños causados por incendio, explosión, tormenta y elementos naturales distintos de la tempestad, energía nuclear y hundimiento de terreno, en compañía de notoria solvencia y durante toda la vigencia de este contrato. La suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación de la/s finca/s, excluido el valor del suelo. En las condiciones de la póliza de seguro, deberá hacerse mención expresa a que la/s finca/s se encuentra/n hipotecada/s y que CaixaBank es su acreedor hipotecario incluyéndose, asimismo la obligación del asegurador de notificar a CaixaBank la falta de pago de la prima y cualquier modificación o incidencia que afecte al seguro.

El no disponer de un contrato de seguro de daños contratado o en vigor constituye un incumplimiento grave y de una obligación esencial por parte de la PARTE DEUDORA.

PACTO DECIMOQUINTO. Información económica

La PARTE DEUDORA y los fiadores, si los hubiere, se obligan a facilitar a CaixaBank la información o documentación que ésta les solicite sobre su respectiva situación económica, patrimonial y contable, en un plazo máximo de quince días y, en particular, a justificar documentalmente que se hallan al corriente en el pago de sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y con sus trabajadores.

[SI Marca LCI]

PACTO DECIMOSEXTO. Transmisión de la finca y subrogación en la deuda personal hipotecaria

En el caso de enajenación de la finca hipotecada, por cualquier título, la PARTE DEUDORA y el nuevo titular y potencial prestatario que solicita la operación deberá comunicar a CAIXABANK con al menos 30 días de antelación a la fecha de la firma prevista para la firma la voluntad de enajenar la finca y solicitar la subrogación en las obligaciones personales derivadas del presente préstamo hipotecario. Ello con el objeto de que el prestamista pueda

realizar el necesario análisis de solvencia y dar cumplimiento a los requisitos de información precontractual y el resto de las obligaciones exigidas en la normativa vigente, dando tiempo al nuevo titular y potencial prestatario a buscar alternativas de financiación hipotecaria.

PACTO DECIMOSÉPTIMO. Cesión de la información

La PARTE DEUDORA y, en su caso, los FIADORES y/o los HIPOTECANTES NO DEUDORES autorizan a CaixaBank para que pueda comunicar la información que se detalla sobre la presente operación (número de la finca registral e importe de la deuda a una fecha determinada) en caso de enajenación de la finca hipotecada, por cualquier título, a favor de nuevos titulares.

[SI Marca LCI]

PACTO DECIMOCTAVO. Enervación

Esta cláusula tiene contenido económico patrimonial.

En beneficio de la parte deudora y con independencia de si el bien hipotecado fuere o no la vivienda habitual, en caso de ejecución hipotecaria, judicial o extrajudicial, con reclamación de la totalidad de la deuda, por resolución o vencimiento anticipado, la parte deudora, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, podrá enervar la ejecución mediante la consignación del importe al que, en esa fecha, ascendería la deuda vencida, por todos los conceptos, si no hubiese mediado dicha resolución o vencimiento anticipado, más las costas judiciales a cuyo pago fuere condenada, calculadas sobre dicha cantidad, o, para el caso de ejecución extrajudicial, con pago de los honorarios notariales y gastos que legalmente le correspondieren. El deudor podrá ejercitar esta facultad en una o más ocasiones, sin necesidad de que trascurra un plazo mínimo entre enervaciones y sin perjuicio de cualesquiera derechos que legalmente pudiesen corresponderle.

[SI Marca LCI]

PACTO DECIMONOVENO. Tratamiento de datos personales

Los datos personales de las personas que son parte en este contrato, así como los de las personas físicas firmantes en representación de aquéllas, serán incluidos y tratados en ficheros de CaixaBank para el cumplimiento de este contrato y verificar la corrección de su operativa. CaixaBank podrá conservar dichos datos hasta que hayan prescrito las acciones derivadas del presente contrato. Los datos podrán ser accedidos, rectificados y cancelados por sus titulares, quienes también podrán oponerse a su tratamiento, de acuerdo con la ley. Para ejercitar estos derechos deberán dirigirse a cualquiera de las oficinas de la Entidad o al domicilio social de CaixaBank, S.A. situado en calle Pintor Sorolla, 2-4, 46002, Valencia, con la referencia "Protección de datos".

Se informa a las personas que son parte en este contrato que, en caso de impago de cualquiera de las obligaciones derivadas del mismo, los datos relativos al débito podrán ser comunicados a ficheros de cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias.

PACTO VIGÉSIMO. Convenios concursales

La adhesión o el voto favorable de CaixaBank a un convenio concursal del deudor principal o, en su caso, de cualquiera de sus integrantes, de algún fiador, o de quienes hubiesen constituido derechos reales de garantía, cualquiera que fuese el contenido de tal convenio, incluso si implicase quitas y/o esperas hasta el máximo legal, no obstará en modo alguno a la plena e inalterada subsistencia de los derechos de aquélla frente a los obligados o garantes no concursados, los cuales consienten expresamente dicha adhesión o voto favorable y no podrán invocar ni la aprobación ni los efectos del convenio en perjuicio de CaixaBank.

[SI NO Afianzamiento solidario limitado]

PACTO VIGÉSIMO PRIMERO.- AFIANZAMIENTO SOLIDARIO.

CONTRATO DE FIANZA Afianzamiento solidario.- El presente acuerdo tiene **carácter esencial** y es necesario para otorgar el préstamo hipotecario, **contiene una carga económica equivalente a la totalidad del capital prestado y sus intereses y también se extiende a todas las consecuencias económicas de su eventual impago** (interés de demora, compensación por costes de cobro ante un impago). Constituye un negocio jurídico autónomo y es específicamente producto de una **negociación individual previa** donde D. y D.(los "FIADORES") han consentido libremente en comparecer en este acto para prestar **fianza solidaria**, lo que significa que los FIADORES **responden directamente, sin ningún tipo de beneficio y en la misma condición que la PARTE DEUDORA de las deudas que esta genere por este préstamo hipotecario.** Así, los FIADORES consienten en garantizar solidariamente con la parte prestataria el cumplimiento de las obligaciones contraídas por ésta en la presente escritura de préstamo hipotecario, de forma que CaixaBank, si se da el caso, podrá dirigirse indistintamente contra la parte prestataria, contra todos los fiadores o contra cualquiera de ellos o contra una y otros a la vez. A estos efectos los FIADORES renuncian a los beneficios de excusión, orden y división. Esta fianza es por completo independiente y se constituye sin perjuicio de las demás garantías que puedan asegurar la operación afianzada o de las demás acciones que pudieran derivar de ésta, sin que el ejercicio judicial o extrajudicial de la presente pueda significar renuncia a las demás o viceversa, pudiendo ejercitarse cualquiera sin perjuicio de las restantes.

Derecho de Compensación de CaixaBank. Este pacto es esencial y contiene carga económica. Las deudas que la PARTE DEUDORA genere incumpliendo sus obligaciones de pago podrán compensarse o pagarse con derechos de crédito que LOS FIADORES mantengan en CaixaBank o con valores depositados.

En este sentido, para el caso de incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones afianzadas en el párrafo precedente el/los fiador/es solidario/s autoriza/n irrevocablemente a CaixaBank para compensar las obligaciones vencidas, ordinaria o anticipadamente, y no satisfechas, derivadas de este contrato con los derechos de crédito que ostentase/n frente a la misma por causa de la titularidad -individual, entre sí o junto con terceros- de cualquier depósito en efectivo, a la vista o a plazo. En caso de cotitularidad indistinta o solidaria, de

conformidad con lo establecido en el artículo 1143 del Código Civil, la compensación podrá alcanzar a la totalidad del depósito.

En caso de depósitos a plazo, su saldo se reputará vencido y exigible a efectos de compensación. Asimismo, dicha autorización se extiende a la venta o realización de los valores de los que fuesen titulares en cualquier depósito, cuenta o expediente de valores de CaixaBank, efectuándose la compensación con cargo al producto obtenido.

En todo caso, la compensación únicamente operará cuando existan deudas vencidas y no pagadas y se notificará oportunamente a quien corresponda.

[Si Afianzamiento solidario limitado]

PACTO VIGÉSIMO PRIMERO.- AFIANZAMIENTO SOLIDARIO.

CONTRATO DE FIANZA Afianzamiento solidario.- El presente acuerdo tiene **carácter esencial** y es necesario para otorgar el préstamo hipotecario, **contiene una carga económica equivalente a la totalidad del capital prestado y sus intereses y también se extiende a todas las consecuencias económicas de su eventual impago** (interés de demora, compensación por costes de cobro ante un impago). Constituye un negocio jurídico autónomo y es específicamente producto de una **negociación individual previa** donde D. y D.(los "FIADORES") han consentido libremente en comparecer en este acto para prestar **fianza solidaria**, lo que significa que los FIADORES **responden directamente, sin ningún tipo de beneficio y en la misma condición que la PARTE DEUDORA de las deudas que esta genere por este préstamo hipotecario.** Así, los FIADORES consienten en garantizar solidariamente con la parte prestataria el cumplimiento de las obligaciones contraídas por ésta en la presente escritura de préstamo hipotecario, de forma que CaixaBank, si se da el caso, podrá dirigirse indistintamente contra la parte prestataria, contra todos los fiadores o contra cualquiera de ellos o contra una y otros a la vez. A estos efectos los FIADORES renuncian a los beneficios de excusión, orden y división. Esta fianza es por completo independiente y se constituye sin perjuicio de las demás garantías que puedan asegurar la operación afianzada o de las demás acciones que pudieran derivar de ésta, sin que el ejercicio judicial o extrajudicial de la presente pueda significar renuncia a las demás o viceversa, pudiendo ejercitarse cualquiera sin perjuicio de las restantes.

Derecho de Compensación de CaixaBank. Este pacto es esencial y contiene carga económica. Las deudas que la PARTE DEUDORA genere incumpliendo sus obligaciones de pago podrán compensarse o pagarse con derechos de crédito que LOS FIADORES mantengan en CaixaBank o con valores depositados.

En este sentido, para el caso de incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones afianzadas en el párrafo precedente el/los fiador/es solidario/s autoriza/n irrevocablemente a CaixaBank para compensar las obligaciones vencidas, ordinaria o anticipadamente, y no satisfechas, derivadas de este contrato con los derechos de crédito que ostentase/n frente a la misma por causa de la titularidad -individual, entre sí o junto con terceros- de cualquier depósito en efectivo, a la vista o a plazo. En caso de cotitularidad indistinta o solidaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 1143 del Código Civil, la compensación podrá alcanzar a la totalidad del depósito.

En caso de depósitos a plazo, su saldo se reputará vencido y exigible a efectos de compensación. Asimismo, dicha autorización se extiende a la venta o realización de los

valores de los que fuesen titulares en cualquier depósito, cuenta o expediente de valores de CaixaBank, efectuándose la compensación con cargo al producto obtenido.

En todo caso, la compensación únicamente operará cuando existan deudas vencidas y no pagadas y se notificará oportunamente a quien corresponda.

El presente afianzamiento dejará de surtir efecto en el momento en que el saldo de la total deuda pendiente de pago derivada del presente contrato no exceda de _____ euros (_____ euros).

PACTO VIGÉSIMO SEGUNDO.- COMUNICACIONES A LA PARTE DEUDORA

Esta cláusula **tiene contenido esencial**.

CaixaBank podrá remitir a la PARTE DEUDORA los comunicados relacionados con esta operación a través de uno o varios de los siguientes canales:

1. LA DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO facilitada por la PARTE DEUDORA. Este canal de comunicación se utilizará para la remisión de comunicados, incluidos los que, en su caso, deban ser fehacientes (burofaxes electrónicos). Así, **a través de la dirección de correo electrónico de la PARTE DEUDORA, CaixaBank podrá remitir requerimientos de pago, notificar el vencimiento anticipado de la operación u otras notificaciones que deban remitirse por conducto fehaciente de acuerdo con la ley**. Para lograr fehaciencia, el envío deberá permitir probar conforme a la normativa aplicable, la autenticidad, integridad y recepción del correo electrónico ante terceros, como los tribunales de justicia, el Banco de España u otras autoridades y administraciones competentes.

Así mismo, la dirección de correo electrónico será utilizada por el Notario autorizante de la operación, por el Registrador de la Propiedad encargado de la inscripción de la hipoteca para la remisión de comunicados relacionados con la autorización e inscripción de la operación hipotecaria y, en su caso, además, por el Juzgado a efectos de notificaciones en los términos previstos en el Pacto Décimo.

Se subraya a la PARTE DEUDORA, que **el correo electrónico es un canal de notificaciones de extraordinaria relevancia que debe mantenerse siempre actualizado** tanto a CaixaBank como al Registro de la Propiedad.

2. EL TELEFONO MOVIL CON NUM **LO FACILITARÁ LA OFICINA** a través de servicios de mensajería instantánea, como SMS o la aplicación PUSH de CaixaBank que la PARTE DEUDORA tenga instalada en su dispositivo, CaixaBank podrá remitir, entre otros, comunicados que tengan carácter urgente, o destinados a reforzar comunicados remitidos por otros canales, ya sea para destacar su relevancia o para asegurar su recepción. **El cambio de número de móvil deberá comunicarse a CaixaBank.**

3. EL SERVICIO DE BANCA ELECTRONICA DE CAIXABANK, a través del repositorio de comunicados del servicio de banca electrónica "CaixaBank Now", CaixaBank podrá remitir cualquier comunicado relacionado con esta operación, si la PARTE DEUDORA tiene contratado este servicio. En particular, se remitirán comunicados recurrentes como las liquidaciones periódicas.

4. LA DIRECCIÓN DE CORREO POSTAL señalada a tal efecto por la PARTE DEUDORA, será complementaria a cualquiera de los otros canales como canal de comunicación o, en su caso, supletoria si la PARTE DEUDORA no dispone de ellos.

PACTO VIGÉSIMO TERCERO. Quejas y reclamaciones

Este contrato está sujeto a la ley española y sometido a la competencia de los tribunales españoles.

Usted puede dirigir sus quejas o reclamaciones al Servicio de Atención al Cliente del Grupo CaixaBank a través de los siguientes canales:

- Por correo postal, dirigido al Servicio de Atención al Cliente de CaixaBank, ubicado en calle Pintor Sorolla, 2-4, 46002-Valencia.

Por correo electrónico a la dirección: _____, con N.I.F. _____ y domicilio a efectos de notificaciones en _____ **por ciento** por ciento y el Coste Total de la Financiación asciende a _____ **euros** (_____ **euros**).

Definición y supuestos utilizados para su cálculo

La TAE Variable es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. Se calculará partiendo del supuesto de que el tipo de interés y las comisiones y gastos se computarán al nivel fijado en la fecha de otorgamiento de esta escritura y que no varían durante toda la vida de la operación. En particular, que el tipo de interés que corresponde aplicar a la segunda fase de tipos de interés se ha obtenido a partir del índice de referencia vigente en la mencionada fecha y que dicho índice se mantiene inalterable hasta el término del contrato. Por tanto esta, TAE Variable variará con las revisiones del tipo de interés.

Costes de la operación incluidos

La TAE y el COSTE TOTAL de la operación comprenden los siguientes conceptos:

Costes financieros: Intereses,

Otros costes: comprobación registral, gastos de gestoría y de tramitación, gastos de Registro, impuestos-AJD y seguro de daños y el coste de mantenimiento de la cuenta de pago vinculada. Su importe cierto u orientativo, según los casos, se relacionan en la FEIN o, en su caso, en la Oferta Vinculante.

Estos costes serán abonados según se indica en el Pacto Quinto antes indicado.

La TAE no comprende los gastos de Notaría.

Normativa aplicable

La TAE ha sido calculada con arreglo a lo establecido en el artículo 8 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, publicada en el B.O.E. de 16 de marzo de 2019, y el artículo 31 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, publicada en el B.O.E. de 29 de octubre de 2011 modificada por la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, publicada en el BOE de 29 de abril de 2019 y la Circular del Banco de España núm. 5/2012, de 27 de junio, publicada en el B.O.E. de 6 de julio de 2012. La fórmula aplicada a esta operación para obtener la citada equivalencia es la recogida en el Anexo II de la Ley anteriormente citada.

B) El incumplimiento de las obligaciones de pago y otros compromisos vinculados al préstamo, aparte de las consecuencias que se deriven en su caso de los pactos de esta escritura (generación de intereses de demora, devengo de la compensación por costes de

cobro ante un impago, posibilidad de CaixaBank de resolver anticipadamente el contrato...etc) puede conllevar asimismo graves consecuencias para el patrimonio de la parte deudora como la ejecución de la hipoteca o el embargo de otros bienes de propiedad de la parte deudora así como la inclusión de los datos de ésta en ficheros de morosidad.

PRESENTACIÓN TELEMÁTICA.- Los comparecientes me requieren para que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 24/2001, en su redacción dada por la Ley 24/2005 y en el art. 249.2 del Reglamento Notarial, remita copia autorizada electrónica del presente instrumento público a los efectos de obtener su inscripción en el Registro de la Propiedad competente. A estos efectos, se considera como presentante de la escritura, por designación de los comparecientes, al mandatario antes indicado.

ANEXO PROTOCOLIZADO

PRÉSTAMO

Nº _____

OFICINA

* * * * *

Fórmula aritmética número 1

$$I = c.r.t / 36500$$

siendo "I" la suma de intereses buscada, "c" el capital pendiente de amortización o, en su caso, el capital objeto de amortización anticipada, "r" el tipo de interés nominal anual aplicable y "t" el número de días cuyos intereses deben calcularse.

* * * * *

Fórmula aritmética número 2

$$I = c.r / 1200$$

siendo "I" el importe absoluto mensual de los intereses, "c" el capital pendiente de amortización al inicio de cada periodo mensual y "r" el tipo de interés nominal anual aplicable.

* * * * *

Fórmula aritmética número 3

$$I = c.r.t / 36500$$

siendo "I" el importe absoluto de los intereses de demora, "c" el montante impagado, "r" el tipo de interés nominal anual de demora aplicable y "t" el número de días transcurridos desde el día siguiente, inclusive, a aquél en que la falta de pago se produjo hasta el día en que se satisfaga el débito.

* * * * *

SI EL PRÉSTAMO SE CONCEDE A UN CONSUMIDOR INDICAR:

Fórmula aritmética número 3bis

$$I = c.r.t / 36500$$

siendo "I" el importe absoluto de los intereses de demora, "c" el capital impagado, "r" el tipo de interés nominal anual de demora aplicable y "t" el número de días transcurridos desde el día siguiente, inclusive, a aquél en que la falta de pago se produjo hasta el día en que se satisfaga el débito.

* * * * *

Fórmula aritmética número 4 (canon francés)

$$a_k = C_k \cdot [(r/m) / [1 - [1 + (r/m)]^{-n}]]$$

siendo " a_k " la cuota mixta de amortización e intereses; " C_k " el capital pendiente de amortización al inicio del periodo; " r ", el tipo de interés nominal anual, en tanto por uno; " m ", el número de períodos de liquidación del préstamo comprendidos en un año y " n ", el número de períodos de liquidación (de pago de amortización de capital e intereses) pendientes.

* * * * *

[LA FÓRMULA NÚMERO 5 SÓLO DEBE INCLUIRSE CUANDO SE HAYA PACTADO CUENTA ESPECIAL Y SE HAYA HIPOTECADO UNA SOLA FINCA]

Fórmula aritmética número 5

$$E_m = E_{m1} + E_{m2} - CD$$

Siendo:

E_m = Cuantía máxima que puede alcanzar cada disposición.

$$E_{m1} = E_{m1}$$

$$E_{m2} = E_{m2}$$

CD = Capital dispuesto en el momento del cálculo de la disposición máxima.

y siendo las fórmulas de obtención de E_{m1} , y de E_{m2} , las siguientes:

a) $E_{m1} = TA / TF \cdot C$

b) $E_{m2} = TA \cdot P$

Si la relación entre el capital correspondiente al destinado a la construcción de la finca y el importe de la tasación final, es inferior a "P", se aplicará la fórmula especificada en el apartado a).

Si la relación entre el capital correspondiente al destinado a la construcción de la finca y el importe de la tasación final, es igual o superior a "P", se aplicará la fórmula especificada en el apartado b).

Siendo:

P = Porcentaje máximo = 100%

E_{m1} = Cuantía máxima de la disposición según la primera fórmula de obtención.

E_{m2} = Cuantía máxima de la disposición según la segunda fórmula de obtención.

TA = Valor de tasación actual de la finca.

TF = Valor de tasación final de la finca.

C = Capital a la construcción de la finca.

No obstante, en el caso de finalización de la totalidad de las obras, la cuantía máxima de disposición a realizar será la que consta en el párrafo primero del Pacto PRIMERO.

* * * * *

[LA FÓRMULA ARITMÉTICA 6 SOLO DEBE INCLUIRSE CUANDO SE HAYA PACTADO CUENTA ESPECIAL Y SE HAYA HIPOTECADO MÁS DE UNA FINCA]

Fórmula aritmética número 6

$Em = SEm1 + SEm2 - CD$

Siendo:

Em = Cuantía máxima que puede alcanzar cada disposición.

$SEm1$ = Sumatorio de $Em1n$.

$SEm2$ = Sumatorio de $Em2n$.

CD = Capital dispuesto en el momento del cálculo de la disposición máxima.

y siendo las fórmulas de obtención de $Em1$, y de $Em2$, las siguientes:

a) $Em1n = TAn / TFn \cdot Cn$

b) $Em2n = TAn \cdot P$

Si la relación entre el capital correspondiente al destinado a la construcción de cada una de las fincas y el importe de la tasación final de cada una de las fincas, es inferior a "P", se aplicará para cada una de estas fincas la fórmula especificada en el apartado a).

Si la relación entre el capital correspondiente al destinado a la construcción de cada una de las fincas y el importe de la tasación final de cada una de las fincas, es igual o superior a "P", se aplicará para cada una de estas fincas la fórmula especificada en el apartado b).

Siendo:

P = Porcentaje máximo = 50%

$Em1n$ = Cuantía máxima de la disposición por la finca "n", según la primera fórmula de obtención.

$Em2n$ = Cuantía máxima de la disposición por la finca "n", según la segunda fórmula de obtención.

TAn = Valor de tasación actual de la finca "n".

TFn = Valor de tasación final de la finca "n".

Cn = Capital a la construcción de la finca "n".

No obstante, en el caso de finalización de la totalidad de las obras, la cuantía máxima de disposición a realizar será la que consta en el cuadro de distribución de responsabilidad del Pacto de Constitución de Hipoteca.

....., a de de

(FIRMA Y SELLO)