



MODELO 3345

IDENTIFICADOR ÚNICO DE DEPÓSITO: 46030-20190001681-1596

FORMULARIO DE CONDICIONES GENERALES DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO HIPOTECA MOBILIARIA PARA ADQUISICION DE ESTABLECIMIENTO DE FARMACIA UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CUOTA CONSTANTE INTERES VARIABLE EURIBOR OFICIAL

Importante:

1.- En aquellos **supuestos en los que el local en donde se encuentra ubicada la oficina de farmacia se encuentre hipotecado** se deberá contactar con el letrado asignado a los efectos de que compruebe la renuncia en la hipoteca inmobiliaria al pacto de extensión ex. art. 111 LH y manifieste en la presente escritura en el apartado "cargas del local" que la hipoteca inmobiliaria "no se extiende a lo prevenido en dicho artículo.

2.- En caso de local arrendado, el **contrato de arrendamiento debe contener la facultad a favor del arrendatario/cliente de traspaso o cesión**; y debe estar inscrito en el Registro de la Propiedad previamente a la constitución de la hipoteca sobre la farmacia.

CLÁUSULAS FINANCIERAS

PACTO PRELIMINAR.-

En qué consiste este préstamo hipotecario.

Este contrato contiene una **operación jurídica de gran trascendencia patrimonial para quienes lo firman en calidad de:**

- **parte deudora: quien recibe el dinero con obligación de devolverlo con intereses**
- **fiador (si lo hay): quien garantiza personalmente con su patrimonio que la parte deudora cumplirá su obligación y devolverá el dinero prestado con intereses, o**
- **garante hipotecario (si lo hay): quien facilita oficina de farmacia de su propiedad que actúa como garantía y, en caso de impago, responde de la devolución de la deuda.**

La operación consiste en **una financiación (un préstamo) con una garantía real (una hipoteca mobiliaria)**: desde CaixaBank, S. A. (en adelante, «CaixaBank»), como banco, le entregamos una cantidad específica de dinero (capital) a la parte deudora; y la parte deudora tiene la obligación de devolver la cantidad que le hemos entregado, con los intereses y en el plazo que se pactan en este contrato.

Cuando la parte deudora devuelve toda la cantidad prestada con sus intereses, el contrato termina y pueden liberarse las garantías reales (la hipoteca) y personales (la responsabilidad del fiador) que se hayan constituido.

Si incumpliera la obligación principal de devolver la cantidad prestada con sus intereses: (a) la parte deudora respondería personal e ilimitadamente con todo su patrimonio, (b) el fiador solidario, si lo hay, también respondería personal e ilimitadamente con todo su patrimonio, y (c) el garante hipotecario, si lo hay, respondería con el bien dado en garantía, y no personalmente, dado que su responsabilidad se limita a la garantía mobiliaria constituida.

El contrato se divide en cinco partes:

- Primera parte. Regula la entrega de la cantidad prestada (el capital) y las condiciones de precio (intereses) y plazo (duración) en que debe devolverse el capital.
- Segunda parte. Constituye las garantías que cubren el supuesto de que la parte deudora no cumpla su obligación principal de pago. Regula la hipoteca mobiliaria, como garantía real, y la fianza, si hay fiadores solidarios que se comprometen a cubrir sus obligaciones de pago en régimen solidario o de igualdad total con la parte deudora.
- Tercera parte. Indica los costes de la operación.
- Cuarta parte. Aborda las consecuencias de que todas las partes que firman el préstamo incumplan la obligación principal de pago
- Quinta parte. Comprende cuestiones diversas de tipo operativo y funcional.

La parte deudora tiene que haber recibido una ficha informativa y anexos, así como el borrador de la presente escritura o contrato de préstamo hipotecario, que le ofrecemos con la finalidad de que pueda estar plenamente informada de las obligaciones que va a adquirir. También recibirá estos documentos el fiador, si lo hay, con la misma finalidad.

La modalidad de financiación de este contrato se denomina «préstamo hipotecario».

Este préstamo tiene que devolverse mediante cuotas periódicas que comprenden la devolución del capital prestado y de los intereses. Las garantías reales (hipoteca) y personales que se ofrecen se aplican en caso de impago.

1ª PARTE. ENTREGA DEL CAPITAL Y CONDICIONES DE LA DEVOLUCIÓN (PLAZO Y PRECIO)

1. PACTO PRIMERO. Capital del préstamo.

Qué cantidad entregamos en préstamo y dónde se ingresa.

1.1 Desde CaixaBank concedemos a **LO FACILITARÁ LA OFICINA** (en adelante, «parte deudora») un préstamo por importe de _____ **euros** (_____ **euros**).

El importe del préstamo lo ingresaremos en la cuenta número **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, abierta en CaixaBank a nombre de la parte deudora.

1.2 Cada una de las personas físicas o jurídicas que integran la condición de parte prestataria tiene que cumplir solidariamente con las obligaciones que ha contraído en esta escritura.

También consiente en que se deduzcan de la suma prestada las cantidades precisas para cancelar los gravámenes que afecten a los bienes y derechos que se hipotecan en esta escritura.

2. PACTO SEGUNDO. Amortización.

Cómo y en qué plazo hay que devolver el préstamo y sus intereses

Este pacto es esencial y tiene carga económica. Regula cómo y cuándo la parte deudora tiene que cumplir su obligación principal de devolver el capital e intereses del préstamo.

2.1 Vencimiento final y devolución del préstamo

El plazo de duración del préstamo comprende desde el día de hoy (fecha de inicio) hasta el día _____ (_____) (fecha de vencimiento).

La parte deudora tiene que devolver el capital prestado mediante el pago de _____ **cuotas sucesivas de amortización de capital e intereses** (en adelante, «**cuotas mixtas**») de periodicidad _____.

Esas cuotas tendrán que pagarse por períodos vencidos (acabados) el primer día del período siguiente al que correspondan. Cada período vencido se cuenta de fecha a fecha a partir del día siguiente al último día de la fracción o, si es necesario, al último día de la última cuota de interés pactada; o, en defecto de ambos, a partir del día de hoy.

SUPUESTO 1 DE Flexibilidad en Plazos: Sin Flexibilidad:

2.2 Fecha de pago de la primera y de la última cuota mixta

La primera cuota mixta tendrá que pagarse el día _____ (_____), y la última, el día _____ (_____).

Las fechas de pago no impiden que la parte deudora pueda interrumpir, si lo hay, el período de carencia (durante el que solo se pagan intereses) e iniciar el pago de las cuotas mixtas el primer día de cualquier período de pago.

2.3 Importe de las cuotas mixtas

Calculamos el importe de las cuotas mixtas aplicando la fórmula aritmética número 2 que indicamos en el ANEXO NÚMERO DOS que forma parte de esta escritura.

Ese importe **será constante dentro de un mismo período de revisión de intereses**, de acuerdo con lo que indicamos en el apartado 3.2 de «3. Pacto tercero. Intereses ordinarios». **Las cuotas de los distintos períodos de revisión variarán** según las oscilaciones del tipo de interés nominal anual aplicable.

El importe de las cuotas mixtas dentro de un mismo período de revisión de intereses es constante.

Con cada nuevo período de revisión, las cuotas se actualizan aplicando el tipo de interés nominal anual que corresponda.

SUPUESTO 2 DE Flexibilidad en Plazos: con Modificación número cuotas amortización pendientes

2.2 Fecha de pago de la primera y de la última cuota mixta

La primera cuota mixta tendrá que pagarse el día _____ (_____), y la última, el día _____ (_____), excepto si indicamos, al final de este apartado, que la fecha de

pago de la última cuota mixta no podrá ir más allá del día _____
(_____).

Excepcionalmente, la parte deudora y CaixaBank podremos acordar introducir nuevos períodos de pago solo de intereses, en un número no superior a _____, durante toda la vida del préstamo. Para introducir esos nuevos períodos será necesario que desde CaixaBank demos el consentimiento expreso y por escrito. La parte deudora no tiene derecho a que se llegue siempre a ese acuerdo.

Introducir los nuevos períodos de pago implica interrumpir el pago de las cuotas mixtas de amortización de capital e intereses y, en su lugar, dar comienzo al pago de las nuevas cuotas de intereses.

Cuando finalice el pago de estas últimas, se continuará con el pago de las cuotas mixtas, que se reducirán en un número igual al de los períodos de interés introducidos. La fecha de vencimiento final del préstamo seguirá siendo la misma, y corresponde a la fecha en que tendrá que pagarse la última cuota mixta que hayamos pactado.

Las fechas de pago no impiden que la parte deudora pueda interrumpir el período de carencia (durante el que solo se pagan intereses) e iniciar el pago de las cuotas mixtas el primer día de cualquier período de pago.

2.3 Importe de las cuotas mixtas

El importe de las cuotas mixtas lo calculamos aplicando la fórmula aritmética número 2 que indicamos en el ANEXO NÚMERO DOS que forma parte de esta escritura.

Ese importe **será constante dentro de un mismo período de revisión de intereses**, de acuerdo con lo que expresamos en el apartado 3.2 de «Pacto tercero. Intereses ordinarios». **Las cuotas de los distintos períodos de revisión variarán** según las oscilaciones del tipo de interés nominal anual (TIN) aplicable.

El importe de cada una de las cuotas correspondientes a la primera fase de interés del préstamo **[EN EL SUPUESTO DE QUE SE PACTE INTRODUCIR NUEVAS CUOTAS DE CARENCIA, DEBERÁ AÑADIRSE:** mientras no se introduzcan nuevas cuotas de carencia,] será de _____ euros (_____ euros) **[SUPRIMIR ESTE ÚLTIMO PUNTO CUANDO NO PROCEDA]**

SUPUESTO 3 DE Flexibilidad en Plazos: con Prórroga fecha vencimiento final:

2.2 Fecha de pago de la primera y de la última cuota mixta

La primera cuota mixta tendrá que pagarse el día _____
(_____), y la última, el día _____
(_____).

Excepcionalmente, la parte deudora y CaixaBank podremos acordar introducir nuevos períodos de pago solo de intereses, en número no superior a _____
(_____), durante toda la vida del préstamo. Para introducir esos nuevos períodos será necesario que desde CaixaBank demos el consentimiento expreso y por escrito. La parte deudora no tiene derecho a que se llegue siempre a este acuerdo.

Introducir los nuevos períodos de pago implica interrumpir el pago de las cuotas mixtas de amortización de capital e intereses y, en su lugar, dar comienzo al pago de las nuevas cuotas de intereses.

Cuando finalice el pago de estas últimas, se continuará con el pago de las cuotas mixtas que hayamos pactado. El plazo del vencimiento final del préstamo se prorrogará en un número de cuotas mixtas

igual al de los períodos de interés introducidos. El número de cuotas mixtas inicialmente acordado no se alterará.

Las fechas de pago no impiden que la parte deudora pueda interrumpir el período de carencia (durante el que solo se pagan intereses) e iniciar el pago de las cuotas mixtas el primer día de cualquier período de pago.

2.3 Importe de las cuotas mixtas

El importe de las cuotas mixtas lo calculamos aplicando la fórmula aritmética número 2 que indicamos en el Anexo de Fórmulas que forma parte de esta escritura.

Ese importe **será constante dentro de un mismo período de revisión de intereses**, de acuerdo con lo que expresamos en el apartado 3.2 de «3. Pacto tercero. Intereses ordinarios». **Las cuotas de los distintos períodos de revisión variarán** según las oscilaciones del tipo de interés nominal anual (TIN) aplicable.

El importe de cada una de las cuotas correspondientes a la primera fase de interés del préstamo **[EN EL SUPUESTO DE QUE SE PACTE INTRODUCIR NUEVAS CUOTAS DE CARENCIA, DEBERA AÑADIRSE: 'mientras no se introduzcan nuevas cuotas de carencia'.]** será de _____ euros (_____ euros) **[SUPRIMIR ESTE ULTIMO PUNTO CUANDO NO PROCEDA]**

2.4 Amortización anticipada

La parte deudora podrá realizar amortizaciones anticipadas; es decir, podrá **reembolsar total o parcialmente y de forma anticipada la cantidad que debe**, siempre que hasta ese momento se encuentre al corriente de pago de la deuda contraída en este contrato y que el importe reembolsado sea igual o superior al 5 % del capital inicial.

Pueden realizarse amortizaciones anticipadas si hasta ese momento se está al corriente de pago y el importe reembolsado es igual o superior al 5 % del capital inicial.

Cobraremos un precio por ese reembolso o «**amortización anticipada**» en el momento en que se realice la amortización. Será del _____ **por ciento** (_____ %) sobre el importe de esa amortización.

Las amortizaciones o cancelaciones parciales de capital suponen que recalculamos las cuotas de amortización pendientes según la fórmula aritmética número 2 que indicamos en el ANEXO NÚMERO DOS, una vez que hayamos descontado la parte de capital amortizado. CaixaBank y la parte deudora también podremos pactar libremente otro sistema o modo de alterar el importe o el número de cuotas.

3. PACTO TERCERO. Intereses Ordinarios.

Cómo se forma la parte principal del precio del préstamo (los intereses ordinarios) y cuándo se paga.

Este pacto es esencial y tiene carga económica para la parte deudora. Determina una parte principal del precio del préstamo y forma parte de la Tasa Anual Efectiva (TAE). El préstamo no es gratuito. Tiene un precio, un interés: es el interés ordinario del préstamo.

Este pacto regula tres grandes aspectos que influyen decisivamente en la carga económica del contrato:

- las dos fases de tipos de interés que tiene el préstamo (una fija y otra variable),

- los tres elementos pueden formar los intereses ordinarios: el índice de referencia (cifra variable), el diferencial (cifra fija) y, si es necesario, un valor de ajuste (cifra fija),
- si se produjera la imposibilidad de seguir aplicando el mismo el índice de referencia, tendría que ser sustituido en caso de desaparición, discontinuación o falta de publicación, temporal o definitiva –dada su relevancia, este aspecto se explica dentro del propio apartado dedicado al «índice de referencia»–.

3.1 Intereses

El capital del préstamo devenga intereses a favor de CaixaBank. Esto significa que el importe del préstamo genera intereses. La parte deudora tendrá que pagarlos con la misma periodicidad que hemos establecido para las cuotas mixtas. Esos intereses no podrán ser negativos.

El capital prestado devenga (genera) intereses a favor de CaixaBank. Tienen que pagarse con la misma periodicidad que hemos establecido para las cuotas mixtas.

3.2 Fases del préstamo

Para determinar los **tipos de interés que aplicamos, dividimos el plazo total del préstamo en dos fases:**

- **Primera fase del préstamo (fase de interés fijo, de forma meramente inicial y temporal):** comprende desde hoy, fecha de la firma de este contrato, hasta el día _____ (_____) incluido. El tipo de interés inicial que aplicamos es del _____ **por ciento** (_____ %) nominal anual. **Es un tipo de interés fijo.**
- **Segunda fase del préstamo (fase de interés variable):** comprende desde el día siguiente al que finaliza la primera fase hasta el día del vencimiento final del préstamo. Esta segunda fase la subdividimos en períodos de revisión del tipo de interés sucesivos. En cada revisión puede variar el interés que aplicamos, que se mantendrá fijo hasta nueva revisión. Los períodos de revisión tienen una duración de **ANUAL**, que contamos de fecha a fecha desde que iniciamos esta segunda fase. **Por tanto, el tipo de interés que aplicamos en esta segunda fase es variable en cada revisión. Lo determinaremos según lo que indicamos en 3.5: «Elementos determinantes de los intereses ordinarios».**

Durante la primera fase, y si no se interrumpe el período de carencia pactado, **[EN EL SUPUESTO DE QUE SE PACTE INTRODUCIR NUEVAS CUOTAS DE CARENIA, DEBERA AÑADIRSE: "ni se introducen nuevas cuotas de intereses según lo pactado"]** la parte deudora tendrá que pagar:

- _____ euros (_____ euros), en concepto de intereses ordinarios.
- _____ euros (_____ euros), en concepto de capital, intereses ordinarios, comisiones y gastos repercutibles que determinamos en el momento de formalizar este contrato. Quedan excluidos los gastos de tasación, seguro y coste de mantenimiento de la cuenta asociada.

Terminada la primera fase, **en la segunda fase el tipo de interés** lo calculamos basándonos, en cada caso, en **la suma de los tres elementos esenciales, con carga económica, que indicamos a continuación. Estos tres elementos sirven para configurar la parte principal del precio (la cuota hipotecaria) del préstamo:**

- un índice de referencia (cifra variable),
- un diferencial (cifra fija) y, si es preciso,
- un valor de ajuste (cifra fija) como elemento adicional que solo se hace operativo cuando sea necesario sustituir índices de referencia, ya que a lo largo de la vida del contrato puede resultar necesario aplicar distintos índices para calcular el tipo de interés.

El primero de estos elementos es una cifra variable. Por este motivo, el interés del préstamo en esta segunda fase es un tipo de interés variable: en cada período de revisión, el índice de referencia puede variar.

El tipo de interés que aplicamos en los distintos períodos de revisión de intereses basándonos en los tres elementos referidos es el tipo de interés nominal (TIN). El TIN forma parte de la TAE.

Este pacto regula los motivos y las reglas necesarios que seguimos para aplicar los distintos índices de referencia con los que calculamos el tipo de interés que aplicamos al préstamo, según el caso.

Este préstamo devenga (genera) un tipo de interés variable, el tipo de interés nominal o TIN.

Lo calculamos sumando un índice de referencia (cifra variable), un diferencial (cifra fija) y, si es necesario, un valor de ajuste (cifra fija).

3.3 Tipo de Interés Nominal (TIN)

El tipo de interés nominal (TIN) es un tipo de interés que aplicamos en cada uno de los períodos de revisión de intereses (segunda fase o fase sujeta a interés variable).

Tiene que ser igual a la suma de los siguientes elementos: el índice de referencia (cifra variable); el diferencial (cifra fija); y, si es necesario, un valor de ajuste (cifra fija).

3.4 Pago de los intereses

Los intereses se devengan y, por tanto, se calculan, el último día de cada período de pago pactado. Tienen que pagarse, por períodos vencidos, el primer día del período siguiente.

Concretamente, la parte deudora **tiene que pagar:**

- La fracción de intereses que se genere día a día desde hoy, fecha de la firma del contrato, hasta el día **LO FACILITARÁ LA OFICINA** incluido. La fórmula que utilizamos para calcularla es la número 1 que indicamos en el **ANEXO NÚMERO DOS** de este contrato.
- _____ cuotas consecutivas de intereses de la periodicidad pactada. La primera cuota se tendrá que pagar el primer día del período de pago siguiente al día en que se haya pagado la fracción de intereses. El importe de las cuotas correspondientes a la primera fase de interés del préstamo es de _____ euros (_____ euros) **[EN EL SUPUESTO DE QUE SE PACTE INTRODUCIR NUEVAS CUOTAS DE CARENCIA, DEBERA AÑADIRSE: "El pago de las cuotas en las condiciones que se han descrito no impide que la parte deudora y CaixaBank acordemos introducir nuevas cuotas de intereses conforme a lo que hayamos pactado".]**
- La parte de intereses comprendida en las cuotas mixtas.

La parte deudora puede solicitar que se interrumpa el período de carencia (durante el que solo se pagan intereses) e iniciar el pago de las cuotas mixtas.

Desde CaixaBank calculamos la parte de intereses correspondiente a cada cuota mixta aplicando la fórmula aritmética número 3 que indicamos en el ANEXO NÚMERO DOS de este contrato. También aplicamos esta fórmula para establecer la cuota de intereses durante el período de carencia.

Los intereses que corresponden a los pagos que se hagan en fechas distintas de las previstas en este contrato (por ejemplo, porque se ha producido un vencimiento anticipado, una amortización anticipada, etc.) se generarán día a día, y la parte deudora los tendrá que pagar en el momento en que se hagan efectivos. Los calcularemos aplicando la fórmula aritmética número 1 que indicamos en el ANEXO NÚMERO DOS de este contrato.

3.5 Elementos determinantes de los intereses ordinarios

Primer elemento. El índice de referencia

En este contrato consideramos dos tipos de índices de referencia: el índice de referencia principal y los índices de referencia sustitutos. Estos últimos se aplican si el índice de referencia principal desaparece.

- **Índice de referencia principal (euríbor).** Es el índice que aplicamos cuando se inicia la segunda fase del préstamo. Lo publica el Banco de España con periodicidad mensual en el Boletín Oficial del Estado (BOE) con la denominación: «euríbor a un año».

La situación actual de este **elemento del precio del préstamo con carga económica**, así como su comportamiento o variaciones históricas, puede consultarse en las páginas web del BOE (<https://www.boe.es>) y del Instituto Nacional de Estadística (INE) (<https://www.ine.es>). En ellas también puede encontrarse información sobre el comportamiento de distintos índices hipotecarios y sobre los tipos de interés medio al inicio de las hipotecas constituidas, tanto en préstamos a interés fijo como a interés variable.

Este índice se define como la media aritmética simple mensual de los valores diarios del **índice de referencia euríbor** que se indica en el Anexo del Reglamento de Ejecución (UE) 2016/1368 de la Comisión, de 11 de agosto de 2016. En este anexo se ofrece una lista de los índices de referencia cruciales que se utilizan en los mercados financieros, de acuerdo con el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo. El índice se refiere al euríbor en el plazo de doce meses.

El índice de referencia principal (euríbor) es el índice que aplicamos cuando se inicia la segunda fase del préstamo para calcular el tipo de interés nominal (TIN).

Es la media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia euríbor.

Para determinar el tipo de interés nominal (TIN) que aplicamos a este préstamo en cada período de revisión de intereses (fase 2), **tomamos el último índice de referencia que ha publicado el Boletín Oficial del Estado** el último día del segundo mes anterior al del inicio de cada período de revisión, de acuerdo con el apartado 3.2: «Tipo de Interés Nominal» de este pacto.

Si en un mismo mes se publican diferentes valores del índice, tomamos el valor del índice que se ha publicado en la fecha más cercana al inicio del período de revisión.

Ejemplo:

Para una operación en la que el período de revisión se inicie el 1 de marzo, el valor del índice de referencia que tomaremos será el que publique el Boletín Oficial del Estado el último día del mes de enero.

El tipo de interés nominal (TIN) que aplicamos en cada período de revisión de intereses tiene en cuenta el último tipo de interés publicado en el BOE el último día del segundo mes anterior al del inicio de cada período de revisión.

- **Escenarios de sustitución del Índice de Referencia Principal (prelación de alternativas)**

Resulta posible que el Índice de Referencia Principal adoptado o, en su caso, el Sustituido pueda desaparecer/cesar, interrumpirse, discontinuarse o dejarse de publicar, temporal o definitivamente, en algún momento. Para el supuesto de que por cualquier causa el Índice de Referencia Principal/Sustituido inicialmente pactado desapareciere, cesare, interrumpiere, 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.

A estos efectos, se entenderá un supuesto de “Desaparición/cese del Índice de Referencia Principal/Sustituido” el acaecimiento de uno o más de los siguientes sucesos:

(a) una declaración pública o publicación de información por parte del administrador del Índice de Referencia Principal/Sustituido anunciando que ha dejado, o dejará, de publicarlo de forma permanente o indefinida, siempre que, en el momento de dicha declaración o publicación, no exista un administrador sucesor que vaya a continuar publicándolo (en cuyo caso, la fecha de sustitución del Índice de Referencia Principal/Sustituido por el Índice de Referencia Sustitutivo será el Día Hábil en el que el Índice de Referencia Principal deje de publicarse de forma permanente o indefinida conforme a la declaración o publicación del administrador);

(b) una declaración pública o publicación de información por parte del supervisor regulador del administrador del Índice de Referencia Principal/Sustituido, el banco central de la moneda del Índice de Referencia Principal/Sustituido, un administrador concursal con jurisdicción sobre el administrador del Índice de Referencia Principal, una autoridad de resolución con jurisdicción sobre el administrador del Índice de Referencia Principal/Sustituido o un tribunal o una entidad con similares competencias concursales o de resolución sobre el administrador del Índice de Referencia Principal/Sustituido, que declare que el administrador del Índice de Referencia Principal/Sustituido ha cesado o dejará de proporcionar el Índice de Referencia Principal de forma permanente o indefinida, siempre que, en el momento de dicha declaración o publicación, no exista un administrador sucesor que vaya a continuar proporcionando el Índice de Referencia Principal/Sustituido, (en cuyo caso, la fecha de sustitución del Índice de Referencia Principal por el índice de referencia sustitutivo será el Día Hábil en el que el Índice de Referencia Principal deje de publicarse de forma permanente o indefinida conforme a la correspondiente declaración o publicación); y

(c) una declaración de un regulador u otra entidad oficial del sector que prohibiese el uso del Índice de Referencia Principal/Sustituido o indicase que su uso está sujeto a restricciones o consecuencias adversas para las partes o si se produjese la ausencia o retirada de la autorización del administrador del Índice de Referencia Principal/Sustituido, la ausencia o retirada del Índice de Referencia Principal/Sustituido o de su administrador de cualquier registro oficial.

Las menciones de carácter general al Índice de Referencia Principal/Sustituido contenidas en este documento se entenderán hechas también al Índice de Referencia Sustitutivo, en los casos en que éste fuere de aplicación.

Asimismo **se prevé también como elemento de carácter esencial la regulación de un “VALOR DE AJUSTE” y su incidencia en el precio (cuota hipotecaria)**, cuyo objeto es, en una eventual transición entre Índices, en el concreto momento de sustitución o reemplazo del

Índice de Referencia, reflejar y minimizar la repercusión económica provocada por la diferencia de valor entre el Índice de Referencia Principal/Sustituido e Índice Sustitutivo intentando evitar, una transferencia de valor económico entre la parte Deudora y CaixaBank, y conservar la mejor aproximación posible a la realidad económica que es objeto de reemplazo.

Cuando la desaparición/cese, 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 reemprendiera la publicación del índice de referencia sustituido, se aplicará éste a partir del siguiente período de revisión.

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/Sustituido 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.

2) En caso de no poder aplicarse lo previsto en el apartado C.1): Índice de Referencia Sustitutivo el Tipo de interés de referencia basado en el Euro short-term rate (€STR)

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 el Tipo de interés de referencia basado en el Euro short-term rate (€STR), que se define, en la Circular 3/2021 de 13 de mayo del Banco de España, como el valor que el último día hábil del mes a efectos de TARGET2 tenga el tipo de interés medio compuesto a distintos plazos (una semana, un mes, tres meses, seis meses y doce meses) que el Banco Central Europeo elabora basado en el tipo de interés Euro short-term rate (€STR) y publica a través de su Statistical Data Warehouse (SDW), o en cualquier otro medio por el que difunda dicha información.

El Tipo que se tomará en consideración para determinar el tipo de interés aplicable a este contrato será el último Euro short-term rate (€STR) a un año publicado en el Boletín Oficial del Estado con anterioridad a la fecha de inicio de cada nuevo período de interés.

3) En caso de no poder aplicarse lo previsto en el apartado C.1) y C2): Índice de Referencia Sustitutivo (Tipo de interés para los depósitos de entidades financieras determinado por el Monetary Policy Committee del Banco Central Europeo)

En el caso de producirse un Supuesto de Cese o interrupción del Índice Tipo de interés de referencia basado en el Euro short-term rate (€STR), las referencias al Interés basado en el Euro short-term rate (€STR) se sustituirían por el tipo de interés para los depósitos de entidades financieras determinado por el Monetary Policy Committee del Banco Central Europeo y publicado a través de su página web o aquella otra que en el futuro pueda sustituirla (el "Tipo del Banco Central Europeo").

El Tipo del Banco Central Europeo que se tomará en consideración para determinar el tipo de interés aplicable a este contrato será el último publicado con anterioridad a la fecha de inicio de cada nuevo período de interés.

Segundo elemento. El diferencial

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

El diferencial de este contrato es de:

- _____ (_____) puntos para el índice de referencia principal (euríbor) y para el índice de referencia sustitutivo oficial (el que se establezca como consecuencia de una disposición normativa, legal o reglamentaria);
- _____ (_____) puntos para el índice de referencia sustitutivo de deuda pública, y
- _____ (_____) puntos para el tipo de interés legal del dinero.

Si en cualquier momento calculáramos el tipo de interés de la segunda fase teniendo en cuenta cualquier tipo de índice de referencia sustitutivo (índices (a), (b) y (c), indicados en el apartado «A. Primer elemento. Índice de referencia»), el tipo de interés que aplicaremos a este contrato será la suma de dos elementos: el tipo de índice de referencia sustitutivo que apliquemos y el diferencial que hemos indicado en el párrafo anterior.

En el cálculo del TIN, el diferencial es una cifra fija.
--

Tercer elemento. Valor de ajuste en caso de sustitución de índices

El **“VALOR DE AJUSTE”** es el **tercer elemento de carácter esencial, con carga económica, que sirve para fijar el precio (cuota hipotecaria) y aplica en caso de sustitución y reemplazo del Índice de Referencia.**

El objeto del **“VALOR DE AJUSTE”** es reflejar y minimizar la repercusión económica provocada por la diferencia de valor entre el Índice de Referencia Sustituido e Índice Sustitutivo en el concreto momento de sustitución o reemplazo del Índice de Referencia, intentando evitar, una transferencia de valor económico entre la parte Deudora y CaixaBank, y conservar la mejor aproximación posible a la realidad económica que es objeto de reemplazo..

El **“VALOR DE AJUSTE”** equivale a la mediana de la diferencia, positiva o negativa, de los últimos 5 años (o aquel periodo inferior que corresponda en función del inicio de la publicación del índice) entre el Índice de Referencia Sustituido –que es el Índice a reemplazar- y el índice de referencia sustitutivo que corresponda aplicar en el momento de la sustitución.

La mediana es el número intermedio de un grupo de números; es decir, la mitad de los números son superiores a la mediana y la mitad de los números tienen valores menores que la mediana. Por ejemplo, la mediana de 2, 3, 3, 5, 7 y 10 es 4.

El **“VALOR DE AJUSTE”** puede sumar o restar un porcentaje fijo al Tipo del Índice de Referencia Sustitutivo como consecuencia que el **“VALOR DE AJUSTE”** tenga un valor negativo o positivo. Es decir:

Cuando el VALOR DE AJUSTE tenga un valor positivo porque la mediana de la diferencia entre el Tipo del Índice de Referencia Sustituido y el Índice Sustitutivo sea positiva, el **“VALOR**

DE AJUSTE” sumará un porcentaje fijo en el concreto momento de revisión de su tipo de interés.

Y cuando el VALOR DE AJUSTE tenga un valor negativo porque la mediana de la diferencia entre el Tipo del Índice de Referencia Sustituido y el Índice Sustitutivo sea negativa, el “VALOR DE AJUSTE” restará un porcentaje fijo en el concreto momento de revisión de su tipo de interés.

VALOR DE AJUSTE Escenarios	(A) Tipo Índice de Referencia Sustitutivo	(B) Valor de Ajuste (que se aplica sobre A)	(C) Resultado de A+B	(D) Diferencial pactado inicialmente en el contrato (que se aplica sobre C)	(E) Resultado de C+D (Índice Sustitutivo+Valor de Ajuste+diferencial)=Precio (TIN en primera revisión, no en las subsiguientes)
VALOR DE AJUSTE que SUMA	(A) 1,00%	(B) 0,50%	(A) 1,00% + (B) 0,50% = (C) 1,50%	(D) 0,50%	(C) 1,50% + (D) 0,50% = (E) 2,00%
VALOR DE AJUSTE que resta	(A) 1,00%	(B) - 0,50%	(A) 1,00% - (B) 0,50% = (C) 0,50%	(D) 0,50%	C) 0,50% + (D) 0,50% = (E) 1,00%

El “VALOR DE AJUSTE” **se calculará una sola vez y se mantendrá invariable –cifra fija-** durante toda la vigencia del préstamo o hasta que cese la aplicación del tipo de interés sustitutivo, bien porque se reanude la publicación del Índice de referencia Sustituido (en cuyo caso el VALOR DE AJUSTE dejará de ser de aplicación desde la fecha en que finalice el último periodo de interés en que fuese de aplicación el tipo de referencia sustitutivo), bien porque se aplique otro tipo de referencia sustitutivo (en cuyo caso, el VALOR DE AJUSTE será calculado de conformidad con lo previsto en los párrafos anteriores).

A partir de la segunda y posteriores revisiones del Tipo del índice de Referencia Sustitutivo, aunque se siga aplicando el “VALOR DE AJUSTE” como elemento para conservar la mejor aproximación posible a la realidad económica que fue objeto de reemplazo (el Tipo de Interés de Referencia sustituido y el TIN anterior), las cuotas ya vendrán condicionadas por el concreto comportamiento variable que experimente tal Índice, que se trata de un acontecimiento futuro y ajeno al control de las partes dentro de un contrato aleatorio y sometido a la variación de los tipos de interés.

3.6 Límite a la variabilidad

Nosotros (CaixaBank) y la parte deudora acordamos para este contrato que el valor del índice de referencia será cero (0) si en cualquiera de los periodos de revisión del tipo de interés determinados anteriormente el valor del índice de referencia principal o el sustitutivo correspondiente es inferior a cero, es decir, negativo. En esos casos el tipo de interés aplicable coincidirá con el valor del diferencial.

3.7 Comunicación e información sobre el tipo de interés

Los índices de referencia quedarán acreditados por su publicación en el Boletín Oficial del Estado y/o en la página de internet del Banco de España y respecto al Monetary Policy Committee del Banco Central Europeo, por su publicación por el Banco Central Europeo (BCE) (o la entidad que, en su caso, sustituya a dicha institución en la administración de dicho índice de referencia en cada momento) a través de su página web o las que en el futuro puedan sustituirla.

Sin perjuicio de lo anterior, CaixaBank podrá reiterar expresamente a la PARTE DEUDORA el tipo de interés aplicable a cada periodo de la segunda fase según los cálculos realizados en base a las publicaciones anteriormente citadas, antes de que la modificación entre en vigor. Esta notificación se realizará a través del servicio de banca digital CaixaBankNow o, subsidiariamente, mediante el envío de un comunicado al domicilio que nos haya indicado o cualquier otro medio convenido por las partes.

SEGUNDA PARTE. GARANTÍAS

4. PACTO CUARTO. CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA (GARANTÍA REAL)

Qué garantiza la hipoteca del establecimiento de farmacia.

4.1 La parte deudora, manteniendo su responsabilidad personal ilimitada **[O, SI HAY MÁS DE UN PRESTATARIO:** 'manteniendo la responsabilidad personal solidaria e ilimitada de sus integrantes'], constituye una hipoteca a favor de CaixaBank sobre el establecimiento mercantil de farmacia descrito en los antecedentes.

4.2 Constituir esa hipoteca sirve para garantizar el pago a CaixaBank del capital prestado.

La hipoteca constituida en garantía de la suma prevista, y por el concepto referido, asegura su pago en perjuicio de tercero. Frente al deudor principal, originario o subrogado, la hipoteca se extiende hasta garantizar, sin límite temporal ni cuantitativo, la integridad de las deudas que se devenguen por el indicado concepto.

La hipoteca mobiliaria sobre la oficina de farmacia descrita en este contrato a favor de CaixaBank garantiza únicamente el pago del capital prestado. Por tanto, no se extiende la garantía sobre los intereses ordinarios, intereses de demora ni costas y gastos de la operación.

En algunas circunstancias, la hipoteca puede no ser suficiente para pagar totalmente la deuda.

La hipoteca mobiliaria sobre la oficina de farmacia descrita en este contrato a favor de CaixaBank garantiza el pago del capital prestado.

En algunas circunstancias, la hipoteca puede no ser suficiente para pagar totalmente la deuda.

5. PACTO QUINTO. EXTENSIÓN DE LA GARANTÍA REAL

Qué se hipoteca en este contrato.

Este pacto tiene consecuencias económico-patrimoniales.

La hipoteca mobiliaria aquí constituida se extiende a la integridad del establecimiento mercantil de farmacia, incluyendo las licencias o autorizaciones del mismo, así como a los conceptos contenidos en los artículos 5, 20, 21, 22 y 23 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento.

Particularmente, comprende el derecho de arrendamiento sobre el local o en su caso el derecho de traspaso o cesión nacido del contrato de arrendamiento así como todas las instalaciones fijas y permanentes que sean propiedad de la hipotecante.

La presente hipoteca mobiliaria se extiende a las mercaderías y materias primas destinadas a la explotación propia del establecimiento mercantil, a las máquinas, mobiliario, utensilios y demás instrumentos de producción y trabajo, al nombre comercial, rótulo del establecimiento, marcas distintivas y demás derechos de propiedad industrial e intelectual relativos al establecimiento mercantil.

[CUANDO EN LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA PREVIA SE HUBIERA PACTADO EL PAGO APLAZADO DE LAS MERCADERÍAS/STOCK MEDICAMENTOS/MATERIAS PRIMAS (ART. 22 LHM), ÉSTAS SE ENTIENDEN NO HIPOTECADAS Y PROCEDERÁ EL SIGUIENTE APARTADO EN SUSTITUCIÓN DE LOS 2 ANTERIORES]

La hipoteca mobiliaria aquí constituida se extiende a la integridad del establecimiento mercantil de farmacia incluyendo las licencias o autorizaciones del mismo, así como a los conceptos contenidos en los artículos 5, 20, 21, y 23 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento.

Particularmente, comprende el derecho de arrendamiento sobre el local o en su caso el derecho de traspaso o cesión nacido del contrato de arrendamiento así como todas las instalaciones fijas y permanentes que sean propiedad de la hipotecante.

La presente hipoteca mobiliaria se extiende a las máquinas, mobiliario, utensilios y demás instrumentos de producción y trabajo, al nombre comercial, rótulo del establecimiento, marcas distintivas y demás derechos de propiedad industrial e intelectual relativos al establecimiento mercantil.

A los efectos oportunos y de conformidad con lo preceptuado en la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento manifiesta la parte deudora:

- ser titular o propietario/a de los bienes y derechos objeto de hipoteca y que han sido descritos en los antecedentes de la presente escritura,
- que el precio de adquisición de los bienes a los que se extiende la hipoteca se encuentra totalmente pagado,
- que no se encuentran ni hipotecados, ni pignorados ni embargados, no existiendo carga alguna sobre los mismos, y,
- que estos bienes se hallan destinados de modo permanente a satisfacer las necesidades de la explotación de la oficina de farmacia.

La hipoteca mobiliaria se extenderá además a cualquier tipo de indemnización que corresponda a la hipotecante concedida o debida por razón del bien hipotecado, si el siniestro o hecho que lo motiva acaeciere después de la constitución de la presente hipoteca, a cuyo efecto las partes convienen que dicha indemnización será percibida directamente por CaixaBank para su imputación a las obligaciones de pago de la parte deudora. Igualmente, la hipoteca se extiende a cualquiera de las indemnizaciones que debe satisfacer el arrendador del local donde se ubica la oficina de farmacia al hipotecante-arrendatario con arreglo a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En consecuencia, con lo manifestado en el párrafo precedente, en este acto la parte deudora, concede a CaixaBank derecho y mandato expreso para el percibo de las indemnizaciones por siniestro, expropiación forzosa, o las derivadas del contrato y normativa de arrendamientos urbanos, directamente de la compañía aseguradora o de la Administración, para aplicarlas, hasta donde

alcancen, a la extinción total o parcial del préstamo y de las obligaciones que del mismo derivan. CaixaBank hará entrega al hipotecante del sobrante de la indemnización, si lo hubiese.

5 BIS. PACTO QUINTO BIS. EXISTENCIAS Y MERCADERÍAS. (PACTO A INCLUIR EN CASO DE QUE ESTOS ELEMENTOS SE ENCUENTREN PAGADOS. EN CASO DE PAGO APLAZADO, DEJAR EL PACTO “SIN CONTENIDO”)

A efectos de lo previsto en el art. 22 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, la parte deudora se obliga a tener en el establecimiento que ha hipotecado, existencias y mercaderías por un valor no inferior a **LO FACILITARÁ LA OFICINA** euros. **[INFORMAR EL 75% DEL VALOR DEL STOCK O INVENTARIO SOLICITADO AL CLIENTE POR PARTE DE LA OFICINA].**

6. PACTO SEXTO. AFIANZAMIENTO SOLIDARIO (GARANTÍA PERSONAL)

Qué otras personas tienen las mismas obligaciones y responsabilidad de pago del préstamo que el deudor principal.

Este pacto tiene carácter esencial, es necesario para otorgar el préstamo hipotecario, contiene una carga económica equivalente a la totalidad del capital prestado y sus intereses, y se extiende a todas las consecuencias económicas del eventual impago (retraso en el pago) de ese capital e intereses.

6.1 Este contrato de fianza es un negocio jurídico autónomo y es específicamente producto de una **negociación individual previa** en la que D./D.^a _____ y D. /D.^a _____ (los fiadores: en adelante, «la parte fiadora») han consentido libremente asistir a este acto para prestar **fianza solidaria**.

Esto significa que cada uno de los integrantes de la parte fiadora **responde directamente, sin ningún tipo de beneficio y con las mismas condiciones que la parte deudora, de las deudas que la parte deudora genere por este préstamo hipotecario.**

6.2 La parte fiadora garantiza, solidariamente con la parte deudora, el cumplimiento de las obligaciones que la parte deudora ha contraído en esta escritura de préstamo hipotecario.

De este modo, CaixaBank, si se da el caso, podrá dirigirse indistintamente:

- contra la parte deudora,
- contra la parte fiadora o contra alguno de sus miembros, o
- contra la parte deudora y contra la parte fiadora al mismo tiempo.

6.3 La parte fiadora **renuncia** a los siguientes beneficios:

- **Renuncia al beneficio de excusión.** Esto significa que la parte fiadora no podrá oponerse a la reclamación de CaixaBank, incluso cuando la parte deudora es solvente.
- **Renuncia al beneficio de orden.** Esto significa que la parte fiadora no puede pedir que CaixaBank reclame la deuda a la parte deudora en primer lugar.
- **Renuncia al beneficio de división.** Esto implica que la parte fiadora no puede hacer que CaixaBank solo le reclame una parte de la deuda.

6.4 Esta fianza es completamente independiente de las demás garantías que puedan asegurar la operación de préstamo o de las demás acciones legales que puedan derivarse de esta operación.

Si desde CaixaBank usamos esta fianza judicial o extrajudicialmente, eso no significará que renunciemos a las demás acciones posibles. Desde CaixaBank podremos ejercitar cualquiera de las garantías de la deuda indistintamente.

6.5 Derecho de compensación (cobro de deudas) de CaixaBank. Este pacto es esencial y contiene carga económica para la parte fiadora.

Desde CaixaBank podemos compensar (cobrar) las deudas que la parte deudora genera si incumple sus obligaciones de pago. Podemos realizar esa compensación con derechos de crédito que la parte fiadora tenga con CaixaBank.

Para ello, si la parte deudora incumple sus obligaciones de pago, **la parte fiadora autoriza a CaixaBank a compensar las obligaciones de pago vencidas y que no ha pagado la parte deudora** derivadas de este contrato. Desde CaixaBank podemos compensar esas deudas vencidas de manera ordinaria o anticipada.

Desde CaixaBank realizaremos esa compensación con derechos de crédito que la parte fiadora tenga con CaixaBank. Esto significa que **compensaremos (cobraremos) la deuda con cualquier depósito de dinero en efectivo, depósito a la vista (cuenta corriente) o a plazo de los que la parte fiadora es titular o cotitular (fiadores cotitulares entre sí o fiadores cotitulares con otras terceras personas)**. En caso de cotitularidad indistinta o solidaria, de acuerdo con lo que establece el artículo 1143 del Código Civil, la compensación podrá alcanzar a la totalidad del depósito.

En caso de depósitos a plazo, consideraremos su saldo vencido y exigible para realizar la compensación de la deuda.

En cualquier caso, desde CaixaBank únicamente compensaremos obligaciones de pago cuando existan deudas vencidas y no pagadas. Notificaremos la compensación oportunamente a quien corresponda.

Desde CaixaBank podemos dirigirnos indistintamente a la parte deudora o a la parte fiadora para reclamar el pago de una deuda.
--

SUPUESTO DE Afianzamiento solidario limitado:

6. PACTO SEXTO. AFIANZAMIENTO SOLIDARIO (GARANTÍA PERSONAL)

Qué otras personas tienen las mismas obligaciones y responsabilidad de pago del préstamo que el deudor principal.

Este pacto tiene carácter esencial, es necesario para otorgar el préstamo hipotecario, contiene una carga económica equivalente a la totalidad del capital prestado y sus intereses, y se extiende a todas las consecuencias económicas de su eventual impago (retraso en el pago) de ese capital e intereses.

6.1 Este contrato de fianza es un negocio jurídico autónomo y es específicamente producto de una **negociación individual previa** en la que D./D.^a _____ y D./D.^a _____ (los fiadores: en adelante, «la parte fiadora») han consentido libremente asistir a este acto para prestar **fianza solidaria**.

Esto significa que cada uno de los integrantes de la parte fiadora **responde directamente, sin ningún tipo de beneficio y con las mismas condiciones que la parte deudora, de las deudas que la parte deudora genere por este préstamo hipotecario.**

6.2 La parte fiadora garantiza, solidariamente con la parte deudora, que van a cumplirse las obligaciones que la parte deudora ha contraído en esta escritura de préstamo hipotecario.

De este modo, CaixaBank, si se da el caso, podrá dirigirse indistintamente:

- contra la parte deudora,
- contra la parte fiadora o contra alguno de sus miembros, o
- contra la parte deudora y contra la parte fiadora al mismo tiempo.

6.3 La parte fiadora **renuncia** a los siguientes beneficios:

- **Renuncia al beneficio de excusión.** Esto significa que la parte fiadora no podrá oponerse a la reclamación de CaixaBank, incluso cuando la parte deudora es solvente.
- **Renuncia al beneficio de orden.** Esto significa que la parte fiadora no puede pedir que CaixaBank reclame la deuda a la parte deudora en primer lugar.
- **Renuncia al beneficio de división.** Esto implica que la parte fiadora no puede hacer que CaixaBank solo le reclame una parte de la deuda.

6.4 Esta fianza es completamente independiente de las demás garantías que puedan asegurar la operación de préstamo o de las demás acciones legales que puedan derivarse de esta operación.

6.5 **Derecho de compensación (cobro de deudas) de CaixaBank. Este pacto es esencial y contiene carga económica para la parte fiadora.**

Desde CaixaBank podemos compensar (cobrar) las deudas que la parte deudora genera si incumple sus obligaciones de pago. Podemos realizar esa compensación con derechos de crédito que la parte fiadora tenga con CaixaBank.

Para ello, si la parte deudora incumple sus obligaciones de pago, **la parte fiadora autoriza a CaixaBank a compensar las obligaciones de pago vencidas y que no ha pagado la parte deudora** derivadas de este contrato. Desde CaixaBank podemos compensar esas deudas vencidas de manera ordinaria o anticipada.

Desde CaixaBank realizaremos esa compensación con derechos de crédito que la parte fiadora tenga con CaixaBank. Esto significa que **compensaremos (cobraremos) la deuda con cualquier depósito de dinero en efectivo, depósito a la vista (cuenta corriente) o a plazo de los que la parte fiadora es titular o cotitular (fiadores cotitulares entre sí o fiadores cotitulares con otras terceras personas)**. En caso de cotitularidad indistinta o solidaria, de acuerdo con lo que establece el artículo 1143 del Código Civil, la compensación podrá alcanzar a la totalidad del depósito.

En caso de depósitos a plazo, consideraremos su saldo vencido y exigible para realizar la compensación de la deuda.

En cualquier caso, desde CaixaBank únicamente compensaremos obligaciones de pago cuando existan deudas vencidas y no pagadas. Notificaremos la compensación oportunamente a quien corresponda.

Este afianzamiento solidario (fianza) dejará de surtir efecto en el momento en que la cantidad pendiente de pago no exceda de _____ **euros**
(_____ **euros**).

Desde CaixaBank podemos dirigirnos indistintamente a la parte deudora o a la parte fiadora para reclamar el pago de una deuda.

7. PACTO SÉPTIMO. OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA OFICINA DE FARMACIA HIPOTECADA.

Cómo tiene que conservarse la farmacia facilitada en garantía

Este pacto es esencial y tiene contenido económico.

7.1 La parte deudora como titular de la oficina de farmacia sobre la que se constituye la garantía real de hipoteca tienen la responsabilidad de realizar todas las acciones necesarias para mantener y conservar en correcto estado de este establecimiento sobre el que recae la hipoteca. Es una obligación esencial.

7.2 La parte deudora debe **tener la oficina de farmacia que se hipoteca asegurada contra daños, incluido el riesgo de incendio**. Tendrá que contratar el seguro contra daños con una compañía de notoria solvencia y mantenerlo vigente mientras dure este contrato.

7.3 En las condiciones de la póliza de seguro tendrá que señalarse expresamente que la oficina de farmacia se encuentra hipotecada y que CaixaBank es su acreedor hipotecario. Además, tendrá que incluirse que el asegurador está obligado a notificar a CaixaBank que la prima ha dejado de pagarse, si eso ocurre, así como cualquier modificación o incidencia que afecte al seguro.

7.4 No tener un seguro de daños contratado o en vigor supone que la parte deudora incumple gravemente una de sus obligaciones esenciales.

Mientras este contrato esté vigente, es obligado que la oficina de farmacia hipotecada tenga que mantenerse y conservarse en buen estado, y contar con un seguro de daños.

[EN EL SUPUESTO DE QUE SE PRETENDA AÑADIR GARANTÍA DE PIGNORACIÓN DE INGRESOS DERIVADOS DE LA DISPENSACIÓN DE PRESTACIONES FARMACEUTICAS, SE AÑADIRÁ ESTE PACTO:

8. PACTO OCTAVO. OTRAS GARANTÍAS

Qué otras garantías aseguran cumplir el contrato

Este pacto tiene contenido económico-patrimonial para la parte deudora.

8.1 Para asegurar el cumplimiento de las obligaciones que se derivan de este contrato, la parte deudora, o quien la reemplace en las obligaciones de este contrato, tendrá que **aportar nuevas garantías si se dieran las siguientes circunstancias:**

- **la solvencia de la parte deudora disminuye por cualquier causa** y, por tanto, es inferior a la que sirvió de base para concederle el préstamo,
- **la solvencia de quien se subroga a la parte deudora** y, por tanto, la reemplaza en las obligaciones de este contrato, **es inferior a la de la parte deudora**, o
- **la disminución** en la cuarta parte o más el **valor de la garantía hipotecaria** y/o **disminución del valor del stock** por debajo del 75% del valor indicado en la tasación o en el pacto que regula el valor del stock.

Esas **garantías** podrán ser:

- **reales:** por ejemplo, una hipoteca sobre una finca, o
- **personales:** por ejemplo, una fianza personal.

Las ofrecerá la propia parte deudora o quien la reemplace o una tercera persona, por la vía de superposición de nuevas garantías reales o personales constituidas por el mismo deudor o por un tercero a su favor.

8.2 Es importante tener en cuenta que la parte deudora disminuye su solvencia y **pone en grave riesgo la garantía hipotecaria si no tiene un seguro de daños contratado o en vigor**, que tiene que ser uno de los seguros que se describen en 7. «Pacto séptimo. Obligación de conservación y mantenimiento de la oficina de farmacia hipotecada».

TERCERA PARTE. COSTES DE LA OPERACIÓN (GASTOS Y COMISIONES)

9. PACTO NOVENO. GASTOS

Qué gastos genera el préstamo y quién los paga.

Este pacto tiene carga económica.

9.1 Con la formalización del préstamo se generan diferentes gastos.

9.2 Los **gastos** que tiene que **pagar la parte deudora** son los siguientes:

a) **Tasación:** _____ euros (_____ euros).

b) **Comprobación registral:** _____ euros (_____ euros). Se trata de un importe orientativo que corresponde a la nota registral solicitada de cada finca.

c) **Notaría:** _____ euros (_____ euros). **Se trata de un importe aproximado que hemos calculado según el arancel notarial. Los gastos derivados de la solicitud de copias los asumirá quien las solicite. Desde CaixaBank solicitaremos y, por lo tanto, asumiremos el gasto de la emisión de una copia auténtica y de una copia simple.**

d) **Gastos de Gestoría y Tramitación:** gastos de tramitación y gestión **de esta escritura**, de los actos y contratos que en la misma se formalizan y de los originados por cuantos otorgamientos sean precisos para este documento.

e) **Seguro de daños del establecimiento de farmacia hipotecado:** _____ euros (_____ euros). Este importe corresponde a la prima anual aproximada del seguro, partiendo de la hipótesis de que esa prima no variará mientras este préstamo esté vigente.

Se trata de un importe aproximado y meramente orientativo porque las sociedades del grupo CaixaBank no comercializamos seguros de daños. Por lo tanto, la prima que indicamos la hemos calculado de acuerdo con una simulación de un seguro del hogar (lo más similar posible al seguro de daños) que las sociedades del grupo CaixaBank comercializamos con más frecuencia. La diferencia es que el seguro del hogar ofrece mayor cobertura que el de daños. La simulación no es una oferta de contratación.

Hay que tener en cuenta que es un requisito obligatorio que la parte deudora contrate y tenga vigente a su costa un seguro de daños para proteger la integridad del establecimiento hipotecado. Puede contratar y mantener vigente ese seguro de daños con la aseguradora que libremente seleccione.

f) **Mantenimiento de la cuenta bancaria asociada:** _____ **euros** (**_____ euros**) a día de hoy. Este importe corresponde al mantenimiento de la cuenta asociada a este préstamo, y se indica en el contrato de apertura de la cuenta.

g) **Conservación:** son los gastos derivados de la conservación del establecimiento hipotecado.

9.3 Los gastos que pagaremos desde CaixaBank son los siguientes.

a) Todos aquellos que establezca la ley vigente en cada momento y conforme al derecho transitorio previsto.

b) Los impuestos en los que el banco resulte sujeto pasivo.

e) Los aranceles registrales que sean necesarios legalmente en relación con la garantía hipotecaria.

f) Las facturas de la gestoría **derivadas de la gestión y tramitación de la inscripción registral** y de la tramitación de **Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados devengado** por este préstamo hipotecario,

g) Los gastos judiciales que determine el juzgado si se imponen costas a CaixaBank, de acuerdo con las normas procesales que estén vigentes en cada momento.

9.4 Los importes que se detallan en este pacto son orientativos. Para calcularlos, hemos tenido en cuenta los datos que conocemos de esta operación de préstamo, las manifestaciones que ofrecen los titulares de cada operación y la norma fiscal aplicable.

Este préstamo genera gastos. Desde CaixaBank pagaremos una parte de esos gastos, pero no todos.

10. PACTO DÉCIMO. COMISIONES

Qué comisión cobramos y cuándo la cobramos

Este pacto es esencial y tiene carga económica.

Sin perjuicio del precio de reembolso que se devenga en el supuesto de amortización anticipada previsto en el pacto segundo, la parte deudora tiene que pagar a favor de CaixaBank el siguiente precio:

- **Precio de apertura sobre el capital del préstamo. Corresponde a los gastos de análisis, tramitación y concesión del préstamo.**

La cobramos en este acto y una sola vez. Corresponde a la cantidad de:

_____ **euros** (_____ **euros**).

Cobramos una comisión: el precio o comisión de apertura.

CUARTA PARTE. CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO

Incumplir la obligación principal de pago ocasiona progresiva y gradualmente consecuencias económicas y patrimoniales:

- Desde el primer día de impago se produce un interés de demora (interés por retraso en el pago).
- Si el impago se mantiene y desde CaixaBank llevamos a cabo acciones de recobro, se generan unos gastos de cobro: reclamaremos su pago cuando hayamos realizado las acciones.
- Si el incumplimiento persiste y aumenta, podemos llegar a finalizar anticipadamente el contrato, a iniciar una reclamación judicial e incluso puede perderse la garantía en una subasta.

Estos efectos afectan a la parte deudora, al fiador y al garante hipotecario.

11. PACTO UNDÉCIMO. INTERESES DE DEMORA

Qué intereses se pagan si hay un retraso en el pago

Este pacto tiene carga económica.

11.1 Cuando la parte deudora deja de pagar alguna de sus obligaciones de pago, como la cuota del préstamo, las comisiones, descubierto, etc., se generan perjuicios financieros para CaixaBank porque dejamos de disponer del dinero que habíamos pactado recibir. Por esa razón, establecemos el pago de unos **intereses de demora (intereses por retraso en el pago)**.

Ese dinero que debe la parte deudora, con independencia de que hayamos iniciado o no su reclamación judicial, produce intereses de demora **desde el día siguiente en que ocurre el impago hasta el día en que se realiza el pago, ambos incluidos**. Por ello, para evitar los intereses de demora, la parte deudora tiene que pagar puntualmente a CaixaBank los gastos asociados al préstamo.

También corresponde a la parte deudora pagar los gastos que se derivan de un vencimiento (reembolso) anticipado del dinero prestado.

11.2 El tipo de interés de demora es el resultado de sumar **DOS (2) PUNTOS** al tipo de interés remuneratorio/ordinario en esta escritura, variable al alza o a la baja para ajustarse al resultado de sumar **DOS (2) PUNTOS** al tipo de interés remuneratorio/ordinario vigente en cada momento.

El importe total de los intereses de demora, cuando se generen, lo obtendremos aplicando la fórmula aritmética número 4 que indicamos en el ANEXO NÚMERO DOS de esta escritura.

11.3 Los intereses de demora solo podrán devengarse sobre el principal (capital) vencido y no podrán ser capitalizados (devengar nuevos intereses) en ningún caso, excepto en el supuesto que prevé el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Hay que pagar puntualmente los gastos asociados al préstamo, incluidos los que se derivan de su vencimiento (reembolso) anticipado.

Los retrasos en el pago producen intereses de demora.

12. PACTO DUODÉCIMO. COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS

Podemos cobrar deudas con cargo a depósitos de dinero

Este pacto es esencial y tiene una carga económica.

12.1 Si la parte deudora incumple sus obligaciones de pago se generan deudas. Desde CaixaBank podemos compensar (cobrar) esas deudas mediante los derechos de crédito depositados que la parte deudora (y/o el fiador, si lo hay) mantenga en CaixaBank.

Para ello, la parte deudora (y/o el fiador, si lo hay) autoriza a CaixaBank a compensar esas obligaciones de pago vencidas, ordinaria o anticipadamente, que no se hayan pagado y que, por tanto, han generado deudas, con los derechos de crédito que tuviera por ser titular (individual, entre sí o junto con un tercero) de cualquier depósito de dinero en efectivo, a la vista (cuenta corriente) o a plazo. Si existe cotitularidad indistinta o solidaria, la compensación podría alcanzar a la totalidad del depósito, de acuerdo con lo que establece el artículo 1143 del Código Civil. En caso de depósitos a plazo, consideraremos su saldo vencido y exigible para realizar la compensación de la deuda.

12.2 Desde CaixaBank realizaremos la compensación únicamente cuando existan deudas vencidas y no pagadas. Lo notificaremos oportunamente a quien corresponda.

En caso de impago, desde CaixaBank podemos cobrar la deuda recurriendo a derechos de crédito depositados de los que es titular la parte deudora (y/o el fiador, si lo hay).

13. PACTO DECIMOTERCERO. COMPENSACIÓN DE COSTE DE COBRO

Coste de los recursos que tenemos que destinar al cobro cuando se incumple la obligación principal de pago

Este pacto tiene carga económica.

Si la parte deudora incumple su obligación de pago, nos obliga de inmediato a destinar recursos para poner al día la deuda impagada.

1º) Le reclamaremos mediante i) comunicaciones telemáticas (p. ej. SMS o similares medios), ii) correo electrónico y/o buzón de banca electrónica (como el actual CaixaBankNow), cuando la parte deudora haya acordado estas vías de comunicación con CaixaBank y iii) una o varias llamadas telefónicas al teléfono facilitado por la parte deudora que consta en nuestros sistemas (el número y progresión se adaptará a las circunstancias particulares de cada impago y cada cliente -siempre realizaremos al menos dos (2) intentos para intentar establecer contacto personal con la parte deudora) o cualquier otro método personalizado que nos permita ponernos en contacto con la parte deudora. La compensación de costes de cobro razonable y acorde con estas gestiones es de 40€ salvo que se indique otro precio en las condiciones particulares (prevalece el indicado en las condiciones particulares).

2º) Si el impago persiste tras 15 días, podremos remitir adicionalmente un burofax o equivalente con certificación de contenido y recibo. El coste postal actual de este envío es de 24€. La 1ª 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 2ª 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

Con esas gestiones informamos a la parte deudora (y/o al fiador, si lo hay) de los importes que debe, le requerimos su pago, le advertimos de las consecuencias de no pagar esos importes. También le informamos de cómo negociar formas de refinanciación de su deuda.

En ningún caso la parte deudora tendrá que pagar varias veces la misma cantidad de dinero por una misma deuda.

Cuando se realicen efectivamente las acciones de recobro descritas podrá reclamarse el coste del cobro.

14. PACTO DECIMOCUARTO. TUTELA JUDICIAL O NOTARIAL PARA EL COBRO DE LA DEUDA. ESPECIALIDADES DE LA ADJUDICACIÓN.

Por qué vías podemos reclamar las consecuencias legales de incumplir la obligación principal de pago

Este pacto tiene contenido económico patrimonial para la parte deudora, el fiador y el garante hipotecario.

14.1 Desde CaixaBank podemos reclamar las consecuencias legales del incumplimiento de la obligación de pago a través de dos vías: la tutela en los juzgados o la tutela por vía notarial. Manifestamos expresamente nuestra voluntad de no someternos a un convenio arbitral mediante el arbitraje de consumo para resolver los conflictos que pudiéramos tener en relación con este contrato.

Tutela judicial

14.2 Si desde CaixaBank decidimos recurrir a la tutela por la vía judicial para cobrar una deuda, podemos ejercitar una acción declarativa o una acción ejecutiva. En especial, podemos ejercitar las acciones que recaigan sobre el bien hipotecado. Para ello, nos ajustaremos a lo que disponen las normas que regulan esas acciones.

14.3 Aunque la cantidad que prestamos es líquida desde que formalizamos este contrato, nosotros, CaixaBank, y la parte deudora acordamos que, en caso de reclamación judicial, la cantidad que exigiremos será la que resulte de la liquidación de la deuda que hayamos realizado desde CaixaBank.

Lo haremos según hayamos acordado en este contrato, mediante una certificación que libremos desde CaixaBank. Esta certificación estará intervenida por un fedatario público (notario/a) y se acompañará a la correspondiente demanda. Esto no significa que se altere la naturaleza del préstamo.

14.4 Para la ejecución especial hipotecaria que establece el artículo 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, nosotros, CaixaBank, y la parte deudora:

- A efectos de subasta, tasamos el establecimiento mercantil hipotecado en (**VALOR DEL CERTIFICADO DE TASACIÓN**) euros.

Se incorpora a esta escritura como ANEXO NÚMERO CUATRO el certificado de tasación del establecimiento de farmacia hipotecado

- Y señalamos como domicilio para requerimientos y notificaciones el del local de la oficina de farmacia. Además, fijamos la siguiente dirección de correo electrónico [**LO FACILITARÁ LA OFICINA**] para recibir las correspondientes notificaciones electrónicas. En este último caso, aplicaremos lo que dispone el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 660 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

14.5 Si optamos por la ejecución ordinaria de la hipoteca, nosotros, CaixaBank, y la parte deudora acordamos expresamente que el valor, a efectos de subasta de la oficina de farmacia hipotecada, no será el que hemos determinado en el apartado anterior (punto 14.3), sino el que haya tasado para ello un perito designado conforme a los artículos 637 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En caso de impago, CaixaBank podrá recurrir a la vía judicial para reclamar el pago de la deuda.

Tutela notarial

14.6 Si se produce una falta de pago del capital o de los intereses, desde CaixaBank podremos reclamar a nuestro favor el préstamo y otros derechos derivados de este contrato. Para ello, desde **CaixaBank podremos ejecutar extrajudicialmente el bien hipotecado**, de acuerdo con el artículo 1858 del Código Civil y con los artículos 86 y siguientes de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento o aquellos que los sustituyan o complementen.

14.7 Nosotros, CaixaBank, y la parte deudora establecemos como valor de tasación de la oficina de farmacia hipotecada y señalamos como domicilio para emplazamientos, requerimientos y notificaciones, incluso de tasación de costas y liquidación de intereses y gastos, los mismos que indicamos en el apartado anterior «Tutela judicial».

14.8 Desde CaixaBank **realizaremos la venta extrajudicial por medio de un notario** y con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. Para ello, la parte deudora designa a CaixaBank como mandataria para el otorgamiento de la escritura de venta de la oficina de farmacia.

Especialidades de adjudicación

14.9 En la ejecución de la hipoteca sobre la oficina de farmacia, el adjudicatario deberá destinar el local a establecimiento de farmacia. A tal fin, únicamente podrán participar en la subasta quienes reúnan en tal momento la condición jurídica necesaria para ser titulares de un establecimiento de Farmacia, con posibilidad de haber procedido a su adquisición voluntaria al tiempo en que se celebre la subasta. Por ello, con la solicitud de enajenación en subasta deberán practicarse las notificaciones que la normativa aplicable al sector exigiría para el traspaso voluntario del establecimiento.

14.10 De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Hipoteca Mobiliaria, en su caso, la hipoteca comprenderá el derecho de arrendamiento sobre el local donde se encuentra instalado el establecimiento mercantil.

Si al momento de ejecución de la hipoteca, la parte deudora fuera propietaria del local donde se encuentra instalada la oficina de farmacia, el adjudicatario adquirirá de pleno derecho la cualidad de arrendatario de dicho local, sometiéndose en tal caso el arrendamiento a las condiciones recogidas en el ANEXO NUMERO CUATRO de esta escritura.

14.11 La parte deudora consiente desde ahora, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 641 y 642 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en que CaixaBank pueda solicitar que la realización del activo hipotecado en la presente escritura sea realizada por persona especializada y concedora del mercado en que se compran y venden esos bienes y/o derechos y en quién concurren los requisitos legalmente exigidos para operar en el mercado de que se trate. A tal efecto, las partes convienen que las entidades CBRE, JLL (Jones Lang LaSalle) y Aguirre & Newman constituyen entidades suficientemente especialidades en tal tipo de actuaciones y en quien la parte deudora consiente desde ahora.

14.12 La parte deudora, por medio de este pacto, concede a favor de CaixaBank **poder** para realizar en su nombre, ante los órganos o departamentos administrativos competentes (estatales, autonómicos o locales), y para el buen fin de la ejecución de la hipoteca, toda actuación que resulte necesaria, en

especial se otorga la facultad de presentar cuantos escritos y documentos sean precisos para el cumplimiento de los trámites administrativos de transmisión del establecimiento de farmacia a favor del adjudicatario.

[EN EL SUPUESTO DE QUE EL LOCAL NO ESTUVIERA ARRENDADO Y SEA PROPIEDAD DEL MISMO HIPOTECANTE DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL FARMACIA]

14.13 Adquisición de la cualidad de arrendatario

Por ser la parte deudora propietario del local donde se ubica el establecimiento mercantil hipotecado descrito en los Antecedentes, se pacta a tenor de lo establecido en el art. 28 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, que, para el caso de ejecución del referido establecimiento mercantil, el adjudicatario del mismo adquirirá de pleno derecho, la cualidad de arrendatario en las condiciones establecidas en el ANEXO NÚMERO TRES de la presente escritura.

[EN CASO DE QUE EL LOCAL DONDE SE ENCUENTRE EL ESTABLECIMIENTO DE FARMACIA NO SEA PROPIEDAD DEL CLIENTE Y SE DISPONGA DE ÉL EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO SE AÑADIRA EL SIGUIENTE PACTO SI COMPARECE EN LA ESCRITURA:

14.14 Conformidad parte arrendadora

LO FACILITARÁ LA OFICINA en su calidad de propietario del inmueble sito en **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, y por tanto de arrendador del local donde está instalado el establecimiento mercantil propiedad de **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, consiente y da su conformidad a la hipoteca constituida en la presente escritura, a los efectos previstos en la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento.

Además de recurrir a la vía judicial en caso de impago, desde CaixaBank podemos ejecutar extrajudicialmente la oficina de farmacia hipotecada para tutelar nuestro derecho de cobro de la deuda.

15. PACTO DECIMOQUINTO. RECLAMACIÓN LIMITADA A PARTE DEL CAPITAL O DE LOS INTERESES

Qué cantidades podemos reclamar y qué consecuencias jurídicas tiene no pagarlas

Esta cláusula es **esencial** porque está vinculada a la obligación principal de la parte deudora. En concreto:

- **la posibilidad de que la parte deudora sea demandada ante los juzgados,**
- **la posibilidad de recurrir a un procedimiento de venta extrajudicial ante notario, o**
- **la pérdida del establecimiento de farmacia en garantía.**

15.1 La parte deudora tiene que **pagar las cantidades** a las que está obligada por este contrato de préstamo **en los plazos que hemos pactado**. Si incumpliera esa obligación, en CaixaBank tendríamos dos opciones:

- **la acción hipotecaria, con la reclamación únicamente las cuotas impagadas,** que es la que se regula en este pacto, o

- el vencimiento anticipado

15.2 La opción del vencimiento anticipado supone:

- la pérdida del beneficio de plazo (beneficio por el que la deuda se exige en los plazos pactados, no antes),
- la obligación de devolver la totalidad del préstamo no amortizado, y
- la potencial pérdida de la oficina de farmacia ofrecida en garantía.

15.3 Desde CaixaBank podremos iniciar una acción hipotecaria por cuotas impagadas, distinta de la acción de vencimiento anticipado del contrato, de acuerdo con lo siguiente:

- Desde CaixaBank **limitaremos nuestra reclamación a la cantidad concreta de capital que no haya pagado** la parte deudora en el plazo pactado.
- Desde CaixaBank primero tendremos que reclamar el pago a la parte deudora concediéndole **un plazo de al menos un mes para cumplir su obligación**. También, le advertiremos de que, si continúa impagando, desde CaixaBank podremos iniciar la acción hipotecaria limitada únicamente a la deuda vencida e impagada, sin vencimiento anticipado del contrato.
- Desde CaixaBank solo podremos iniciar la acción hipotecaria sobre el capital y los intereses vencidos si la parte deudora **impaga**, como mínimo, **tres plazos mensuales** o un número de cuotas o una cantidad que suponga que ha incumplido su obligación por un plazo equivalente a un mínimo de tres meses.
- Desde CaixaBank podremos iniciar la acción hipotecaria por vía judicial o por venta extrajudicial (ante notario). **Limitaremos nuestra reclamación a la cantidad concretamente impagada**. Esta cantidad inicial podrá ampliarse a los nuevos vencimientos de capital y/o intereses impagados durante el proceso judicial o extrajudicial (ante notario) conforme a lo que prevé la ley.
- Para pagar la deuda que genere el impago de la parte deudora puede ser necesario **subastar** o transmitir forzosamente a terceras personas **el bien hipotecado**. En ese caso, la parte deudora **perdería la titularidad del bien hipotecado**.
- Si en el momento de la subasta o transmisión forzosa a terceras personas quedasen por vencer otros plazos del préstamo, desde CaixaBank **venderíamos y transmitiríamos la oficina de farmacia** a la persona adquiriente o compradora con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviera pagada.
- La decisión de CaixaBank de ejercitar la acción hipotecaria por cuotas impagadas no **excluye que desde CaixaBank podamos** desistir de esa opción en un momento determinado e **iniciar una acción hipotecaria de vencimiento anticipado**.

16. PACTO DECIMOSEXTO. CAUSA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO

Cuando incumplir las obligaciones de pago puede hacer que deba devolver anticipadamente y sin posibilidad de aplazamientos la totalidad del préstamo no amortizado

Este pacto contiene consecuencias económicas y patrimoniales relevantes para la parte deudora y sus fiadores y/o garantes hipotecarios; en concreto, la posibilidad de que tengan que devolver la totalidad del préstamo no amortizado o de perder la oficina de farmacia dada en garantía.

16.1 La parte deudora perderá el derecho al plazo y, por tanto, **se producirá el vencimiento anticipado del contrato si se dan todas y cada una de las siguientes circunstancias:**

- La parte deudora «está en mora» (tiene un retraso en el pago) porque no ha pagado a tiempo una parte del capital del préstamo o de los intereses.
- La cuantía de las cuotas vencidas y no pagadas equivalen al menos:
- **al 3 % del capital concedido**, si el retraso se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalen: (a) al impago de doce plazos mensuales, o (b) a un número de cuotas tal que supone que la parte deudora ha incumplido su obligación de pago por un plazo equivalente al menos a doce meses.
- **al 7 % del capital concedido**, si el retraso se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalen: (a) al impago de quince plazos mensuales, o (b) a un número de cuotas tal que supone que la parte deudora ha incumplido su obligación de pago por un plazo equivalente al menos a quince meses.
- Desde CaixaBank hemos requerido el pago a la parte deudora y le hemos concedido, como mínimo, un mes para pagar. En el requerimiento de pago también le habremos advertido de que, si no paga su deuda, desde CaixaBank le reclamaremos el reembolso total de la cantidad que aún debe del préstamo.

16.2 Desde CaixaBank podremos vencer anticipadamente, rescindir o modificar posteriormente el contrato de préstamo si demostramos que la parte deudora ha ocultado o falsificado conscientemente la información que nos ha facilitado para evaluar su solvencia.

Desde CaixaBank podemos vencer anticipadamente este contrato y exigir la devolución del total de la deuda si se incumplen las obligaciones de pago.

16 bis. PACTO DECIMOSEXTO BIS. OTRAS CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO

Quando puede hacer que deba devolver anticipadamente y sin posibilidad de aplazamientos la totalidad del préstamo no amortizado

Este pacto contiene consecuencias económicas y patrimoniales relevantes para la parte deudora y sus fiadores y/o garantes hipotecarios; en concreto, la posibilidad de que tengan que devolver la totalidad del préstamo no amortizado o de perder la oficina de farmacia dada en garantía.

La parte deudora perderá el derecho al plazo y, por tanto, se producirá el vencimiento anticipado del contrato por cualquiera de las siguientes causas previstas en el artículo 29 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria:

- a) Modificación de la clase de comercio o industria del establecimiento hipotecado.
- b) La falta de pago del alquiler del local en su caso y de las cargas sociales y fiscales y primas de seguros inherentes al establecimiento de farmacia.
- c) La enajenación por su parte, sin consentimiento de CaixaBank, de alguno de los bienes hipotecados, excepto las mercaderías.
- d) Extinción del derecho de arrendamiento del local.

- e) Resolución por sentencia firme del contrato de arrendamiento del local.
- f) El término del contrato de arrendamiento del local por cualquiera otra causa reconocida en la ley.

El transcurso de seis meses desde la notificación notarial por el arrendador de la resolución que acuerde la demolición del inmueble donde se ubica la farmacia.

17. PACTO DECIMOSÉPTIMO. ENERVACIÓN

Qué es y cómo se puede enervar (poner fin a) la ejecución hipotecaria

Este pacto tiene contenido económico patrimonial para la parte deudora, el fiador y el garante hipotecario.

17.1 La **ejecución hipotecaria** supone la **reclamación de la totalidad de la deuda** por resolución (finalización) o vencimiento anticipado de este contrato. Esta ejecución hipotecaria podrá ser judicial o extrajudicial.

17.2 La parte deudora podrá enervar (poner fin a) la ejecución hipotecaria en su beneficio si consigna el importe de la deuda vencida en ese momento.

El **importe** de la **deuda** comprenderá **todos los conceptos incluidos en la reclamación judicial** si no hubiera habido resolución (finalización) o vencimiento anticipado, más las **costas judiciales** que tuviera que pagar la parte deudora. Si se opta por una ejecución extrajudicial por notario, la parte deudora tendrá que abonar los **honorarios notariales** y los gastos que le correspondan legalmente.

17.3 La parte deudora puede enervar la ejecución hipotecaria hasta el día en que se señale la celebración de la subasta si, en caso de que fuera necesario, tuviéramos que subastar el establecimiento hipotecado.

Puede enervar una ejecución hipotecaria en una o más ocasiones sin necesidad de que transcurra un plazo mínimo entre enervaciones y sin que ello afecte a otros derechos que puedan corresponderle legalmente.

La ejecución hipotecaria por impago (retraso en el pago) puede pararse pagando la deuda que la ha originado.
--

QUINTA PARTE. CUESTIONES OPERATIVAS

18. PACTO DECIMOCTAVO. DOMICILIO DE PAGO Y CUENTA ASOCIADA

Cómo se realizan los pagos que se derivan de este contrato

18.1 Domicilio **de pago**. La parte deudora tiene que pagar las cuotas, comisiones, gastos y cualquier otra obligación económica derivada de este contrato a través de la **cuenta bancaria asociada** a este contrato y abierta en cualquiera de las oficinas de CaixaBank que indique y de la que sea titular único o cotitular indistinto o solidario.

18.2 Cuenta **asociada**. La parte deudora tiene que mantener operativo hasta el vencimiento (finalización) de este contrato una cuenta bancaria abierta en CaixaBank. Las comisiones y gastos que se derivan de la apertura y mantenimiento de ese depósito los indicamos en el contrato de apertura de dicha cuenta.

19. PACTO DECIMONOVENO. INFORMACIÓN ECONÓMICA

Qué información económica solicitaremos

19.1 La parte deudora y sus fiadores, si los hay, tienen que ofrecernos a CaixaBank la información o documentación que les solicitemos sobre su respectiva situación económica, patrimonial y contable.

Concretamente, les pediremos documentos que justifiquen que se encuentran al corriente en el **pago de sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y con sus trabajadores.**

Tendrán que proporcionarnos esta información y los documentos en un plazo máximo de quince días.

20. PACTO VIGÉSIMO. TRANSMISIÓN DE LA OFICINA DE FARMACIA Y SUBROGACIÓN EN LA DEUDA PERSONAL HIPOTECARIA

Qué ocurre si se quiere transmitir a otras personas la titularidad de la oficina de farmacia hipotecada

20.1 El deudor no podrá enajenar los bienes hipotecados sin el consentimiento de CaixaBank. Si cualquier persona que es parte deudora de este contrato tiene **voluntad de enajenar (trasmitir la titularidad a otras personas) la oficina de farmacia hipotecada**, tanto la parte deudora como la persona que pretende ser la nueva titular y deudora tendrán que comunicárnoslo a CaixaBank. En esa comunicación, tienen que solicitar la subrogación (el reemplazo) en las obligaciones personales que se derivan de este préstamo hipotecario. CaixaBank podrá consentir o no la transmisión interesada.

20.2 Nos tendrán que **comunicar la voluntad de enajenación con al menos 30 días de antelación** a la fecha prevista para su firma. La finalidad es que desde CaixaBank podamos realizar un análisis de solvencia y cumplir los requisitos de información precontractual y las obligaciones que exige la normativa vigente.

Durante ese transcurso de tiempo, la nueva persona titular y deudora podrá buscar alternativas de financiación hipotecaria.

Para transmitir a otras personas la titularidad de la oficina de farmacia hipotecada, es necesario el consentimiento expreso de CaixaBank.
--

21. PACTO VIGÉSIMO PRIMERO. CESIÓN DE LA INFORMACIÓN

Qué información podemos compartir con las nuevas personas titulares de la oficina de farmacia hipotecada

21.1 La parte deudora y, en su caso, los fiadores autorizan a CaixaBank para que pueda ceder información sobre la presente operación (por ejemplo, cuota a abonar, intereses, interés de demora, capital amortizado, capital pendiente de amortizar, plazo del préstamo, plazo pendiente) en caso de enajenación de la oficina de farmacia hipotecada consentida por CaixaBank, a favor de nuevos titulares.

22. PACTO VIGÉSIMO SEGUNDO. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

Cómo tratamos los datos personales

22.1 Los datos de las personas que son parte en este contrato, así como los de las personas físicas que firman en representación de aquellas, los trataremos con la finalidad de gestionar este contrato y, si es necesario, para cumplir las obligaciones normativas impuestas a las partes mientras el contrato esté vigente.

Cuando haya finalizado esa vigencia, conservaremos los datos, tal como indica la normativa, exclusivamente para cumplir las obligaciones legales requeridas y para formular, ejercer o defender reclamaciones. Los conservaremos hasta que prescriban las acciones derivadas de este contrato.

22.2 El titular de los datos puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición, de acuerdo con la normativa de aplicación:

- Respecto a CaixaBank: en el APARTADO POSTAL 209 – 46080 VALENCIA.
- Respecto a (PARTE DEUDORA): **[LO FACILITARÁ LA OFICINA].**

Asimismo, podrá dirigir aquellas reclamaciones derivadas del tratamiento de sus datos a la Agencia Española de Protección de Datos (www.agpd.es).

22.3 Los datos de contacto del Delegado de Protección de Datos son:

- Respecto a CAIXABANK: <http://www.caixabank.com/delegadoprotecciondedatos>.
- EN SU CASO: Respecto a (PARTE DEUDORA): **[LO FACILITARÁ LA OFICINA].**

22.4 En caso de impago de cualquiera de las obligaciones que se derivan de este contrato, podemos comunicar los datos relativos al débito a ficheros de cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias.

23. PACTO VIGÉSIMO TERCERO. CONVENIOS CONCURSALES

Podemos aceptar un convenio concursal (plan de pago de deudas).

CaixaBank podrá adherirse o votar favorablemente a un convenio concursal, acuerdo de refinanciación o acuerdo extrajudicial de pago de la parte deudora o, en su caso, de algún fiador; o de quienes hubiesen constituido derechos reales de garantía para la cobertura de la financiación que se instrumenta en este documento, cualquiera que fuese el contenido de tal convenio, acuerdo de refinanciación o acuerdo extrajudicial de pago, incluso si implicase quitas y/o esperas hasta el máximo legal. Este hecho no afectará a los derechos de CaixaBank frente a la parte codeudora o fiadores no concursados, quienes consienten expresamente dicha adhesión o voto favorable y no podrán invocar ni la aprobación ni los efectos del convenio, acuerdo de refinanciación o acuerdo extrajudicial de pago en perjuicio de CaixaBank.

Desde CaixaBank podemos votar favorablemente o adherirnos a un convenio concursal (acuerdo para establecer un plan de pago de las deudas), acuerdo de refinanciación o acuerdo extrajudicial de pagos.
--

24. PACTO VIGÉSIMO CUARTO. COMUNICACIONES

Cómo nos comunicaremos

Este pacto tiene contenido esencial.

24.1 La parte deudora recibirá de CaixaBank los comunicados relacionados con este contrato de préstamo hipotecario a través de uno o varios de los siguientes canales:

a) La dirección de correo electrónico que nos ha ofrecido la parte deudora. Desde CaixaBank utilizaremos este canal de comunicación para enviar distintos tipos de comunicados, incluidos los que deben ser fehacientes (burofaxes electrónicos). Concretamente, desde CaixaBank podemos enviar por correo electrónico:

Un envío es considerado fehaciente solo si CaixaBank puede probar ante terceros, según la normativa aplicable, la autenticidad, integridad y recepción del correo electrónico. Esos terceros pueden ser los tribunales de justicia, el Banco de España u otras autoridades y administraciones competentes.

- **requerimientos de pago,**
- **notificaciones sobre el vencimiento anticipado de la operación, u**
- **otras notificaciones que deban remitirse de manera fehaciente (como prueba) de acuerdo con la ley.**

También podrán utilizar la dirección de correo electrónico de la parte deudora:

- el/la notario/a que autorice esta operación de préstamo,
- el/la registrador/a encargado de la inscripción de la hipoteca, para enviar comunicados relacionados con la autorización e inscripción de la operación hipotecaria; y, si es necesario,
- el juzgado, para enviar notificaciones según lo que hemos previsto en el pacto 14.

El correo electrónico es un canal de notificaciones de extraordinaria relevancia tanto para CaixaBank como para el Registro de la Propiedad. **Por esta razón, la parte deudora tiene que mantenerlo siempre actualizado.**

b) El teléfono móvil. Desde CaixaBank podemos enviar comunicados a través de la mensajería instantánea que la parte deudora tenga instalada en su(s) dispositivo(s), como SMS o la aplicación *push* de CaixaBank. Enviaremos por este medio comunicados urgentes o recordatorios sobre notificaciones que hemos enviado por otros canales. Con ello, pretendemos destacar su relevancia o asegurar su recepción.

Si la parte deudora cambia de número(s) de teléfono móvil, tendrá que comunicárnoslo a CaixaBank tan pronto como sea posible.

c) El servicio de banca digital de CaixaBank (CaixaBankNow). Si la parte deudora lo tiene contratado, desde CaixaBank podemos enviarle a través de este servicio cualquier comunicado relacionado con este contrato.

Concretamente, podemos enviar comunicados recurrentes, como las liquidaciones periódicas.

d) La dirección de correo postal. Esta vía de comunicación es complementaria a cualquiera de los otros canales de comunicación. Solo la utilizaremos desde CaixaBank si la parte deudora no tiene ninguno de los canales de comunicación anteriores.

Nos comunicaremos por distintos medios: correo electrónico, teléfono móvil, banca digital CaixaBankNow y, si es necesario, dirección de correo postal.
--

25. PACTO VIGÉSIMO QUINTO. COMPETENCIA JUDICIAL Y LEGISLACIÓN APLICABLE

A qué ley y tribunales está sujeto este contrato

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

26. PACTO VIGÉSIMO SEXTO. QUEJAS Y RECLAMACIONES

Dónde se puede reclamar

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

- **correo postal**, dirigido al Servicio de Atención al Cliente de CaixaBank, situado en la calle Pintor Sorolla, 2-4, 46002 Valencia;
- **correo electrónico** dirigido a la dirección: servicio.cliente@caixabank.com;
- **un formulario** especialmente habilitado para ello y que puede encontrarse en el apartado «Reclamaciones» de la página web de CaixaBank: www.caixabank.es; o
- en cualquiera de nuestras **oficinas abiertas al público**.

26.2 El Servicio de Atención al Cliente del Grupo CaixaBank responderá en los siguientes plazos:

- **dos meses**, si el reclamante no es consumidor;
- **un mes**, si el reclamante es consumidor; y
- **quince días hábiles**, si la reclamación está relacionada con servicios de pago, con independencia de si el reclamante es o no consumidor. Con carácter excepcional, se podrá ampliar este plazo hasta un máximo de un mes cuando, por causas ajenas a la voluntad de este servicio, sea imposible ofrecer una respuesta en el plazo de quince días hábiles. En ese caso, el Servicio de Atención al Cliente deberá comunicar al reclamante las razones del retraso y especificar el plazo en el que recibirá una respuesta definitiva.

Cualquiera de estos plazos comenzará a contarse desde que la reclamación se presente en cualquiera de las instancias o canales indicados.

26.3 En lo que respecta a los **servicios bancarios**, si transcurridos los plazos especificados en 25.2, el Servicio de Atención al Cliente del Grupo CaixaBank no ha resuelto la reclamación o no se está de acuerdo con la respuesta, la parte deudora tiene derecho a presentar la reclamación en el Departamento de Conducta de Entidades del Banco de España. Para ello, podrá dirigirse a:

- su dirección postal: calle Alcalá, 48, 28014 Madrid; o
- su página web: www.bde.es.

La parte deudora dispone de un año desde que el Servicio de Atención al Cliente ha dado la respuesta o desde la fecha en que debería haberla dado.

Las reclamaciones pueden dirigirse al Servicio de Atención al Cliente de CaixaBank.

También se puede reclamar ante el Banco de España, en caso de desacuerdo con la resolución del Servicio de Atención al Cliente.

27. PACTO VIGÉSIMO SÉPTIMO. EXENCIONES

Qué impuestos quedan excluidos

[SI Tipo de impuesto sobre el valor añadido es con IVA]

27.1 Operaciones sujetas a IVA. Este préstamo está sujeto al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA). Sin embargo, dado que está exento de este impuesto según el artículo 20. Uno.18.c) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, no está sujeto al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por el concepto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

[SI Tipo de impuesto sobre el valor añadido es con IGIC]

27.2 Operaciones sujetas a IGIC (Canarias). Este préstamo está sujeto al Impuesto General Indirecto Canario (IGIC). Sin embargo, dado que está exento de él según el artículo 50. Uno.18.c) de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de Canarias, de Medidas Administrativas y Fiscales, no está sujeto al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por el concepto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

[SI Tipo de impuesto sobre el valor añadido es con IPSI]

27.3 Operaciones sujetas a IPSI (Ceuta Y Melilla). Este préstamo está sujeto al Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) pero no está sujeto al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por el concepto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas porque está exento del IPSI según el artículo 20. Uno.18c) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, por remisión del artículo 14 de la Ley 8/1991, de 25 de marzo, por la que se aprueba el arbitrio sobre la producción y la importación en las ciudades de Ceuta y Melilla.

Este contrato está sujeto al pago de distintos impuestos

Cada una de las personas comparecientes que otorgan este documento autoriza y da mandato expreso a _____, (en adelante, «mandatario») con NIF _____, domicilio a efectos de notificaciones en _____ y correo electrónico **LO FACILITARÁ LA OFICINA** para que, en su nombre y representación realice las siguientes acciones:

- Presentar en el Registro de la Bienes Muebles esta escritura y, si las hay, las escrituras que se hayan podido formalizar o que se formalicen para inscribirlas en él.
- Remitir de forma telemática a los otorgantes de esta escritura, la nota simple literal de su inscripción en el Registro, así como la nota de despacho y calificación, indicando las cláusulas no inscritas y la motivación de su respectiva suspensión o denegación.
- Llevar a cabo las gestiones y declaraciones que corresponden, como sujetos u obligados tributarios, en relación con los actos que se contienen en dichas escrituras, para comunicar a la Administración los datos que se necesitan para pagar los impuestos que se generen como consecuencia de tales actos.
- Ofrecer información encaminada a calificar y cuantificar el importe a ingresar o la cantidad que resulte a compensar o devolver.
- Interponer todos los recursos que sean convenientes.
- Dirigir comunicaciones a la Administración para proteger los derechos de los otorgantes a los que representa.

- Recibir de la Administración todas las comunicaciones y notificaciones que sean necesarias, dirigidas a los otorgantes.
- Presentar escrituras ante los registros públicos pertinentes para que las inscriban en ellos.

28. PACTO VIGÉSIMO OCTAVO. SEGUNDAS COPIAS. La partes deudora y, en su caso, fiadora, consienten en que tenga carácter ejecutivo cuantas segundas copias, incluso parciales, de la presente escritura solicite CaixaBank, requiriendo desde ahora las partes contratantes al Notario autorizante que así lo haga constar en el pie de la copia y en la nota de expedición que de ella inserte en la matriz, a cuyo efecto las partes deudoras y, en su caso, fiadoras nombran de modo irrevocable a CaixaBank mandataria suya, para que les represente en la recepción de la citación y en la comparecencia judicial previstas en la legislación procesal.

29. PACTO VIGESIMONOVENO. REQUERIMIENTO AL REGISTRADOR. Las partes solicitan del Registrador la inscripción de la presente escritura y prestan su consentimiento expreso a la no inscripción de aquellas estipulaciones de la misma que carezcan de trascendencia real por tratarse exclusivamente de obligaciones personales o por tratarse de actos no inscribibles como, con carácter no limitativo, en su caso, la prenda ordinaria constituida. Asimismo, y dado que la licencia o autorización administrativa de la oficina de farmacia forma parte del establecimiento de farmacia objeto de hipoteca las partes solicitan se comunique a la Administración pública competente, mediante certificación emitida al efecto, la constitución de la presente hipoteca.

INFORMACIÓN PARA LA PARTE DEUDORA

Tasa Anual Equivalente y coste total del préstamo:

- Valores del TAE y del coste total del préstamo. La Tasa Anual Equivalente (TAE) de la operación es del _____ **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. Desde CaixaBank calcularemos la TAE 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 variarán mientras esté vigente la operación de préstamo.

En CaixaBank obtendremos el tipo de interés que corresponde aplicar a la segunda fase de tipos de interés a partir del índice de referencia vigente en la fecha que hemos mencionado, contando con que ese índice se mantendrá 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 de préstamo comprende los siguientes conceptos:

Costes financieros: intereses y precio de apertura

Otros costes: seguro de daños; y el coste de mantenimiento de la cuenta de pago asociada.

La TAE no incluye los gastos de notaría.

La TAE y el coste total del préstamo incluyen distintos costes: intereses, seguro de daños, y el coste de mantenimiento de la cuenta de pago asociada.

- **Normativa aplicable.** Hemos calculado la TAE según lo que se establece en:
 - el artículo 32 terdecies de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, publicada en el BOE 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 BOE de 6 de julio de 2012.

Incumplimiento

Si la parte deudora incumpliera sus obligaciones de pago u otros compromisos vinculados al préstamo:

- La parte deudora tendrá que asumir el pago de los intereses de demora.
- La parte deudora tendrá que asumir el pago de la compensación de coste de la gestión de cobro ante un impago.
- CaixaBank podrá resolver (finalizar) anticipadamente el contrato.
- CaixaBank podrá ejecutar la hipoteca (vender el bien hipotecado) y exigir a la parte deudora el pago de la deuda.
- CaixaBank podrá embargar otros bienes propiedad de la parte deudora.
- CaixaBank podrá incluir los datos de la parte deudora en ficheros de información crediticia.
- La parte deudora podrá asumir otras consecuencias derivadas de los pactos de esta escritura.

Incumplir las obligaciones de pago tiene consecuencias económicas importantes, como el pago de intereses y comisiones, la resolución (finalización) del contrato, la devolución total de la deuda, el embargo de bienes o la inclusión de datos en ficheros de información crediticia.

PRESENTACIÓN TELEMÁTICA

De acuerdo con lo que dispone el artículo 112 de la Ley 24/2002, en su redacción dada por la Ley 24/2005, y el artículo 249.2 del Reglamento Notarial, los comparecientes me solicitan que envíe al Registro de Propiedad una copia electrónica autorizada de esta escritura para que la registre. Para ello, se considera que presenta la escritura, por designación de los comparecientes, el mandatario antes indicado.

Sin perjuicio del derecho que asiste a CaixaBank de solicitar, en cualquier momento, la expedición de copia auténtica autorizada y con los efectos que legalmente le son reconocidos, en este acto, CaixaBank solicita la expedición de una copia auténtica electrónica y de una copia simple.

ANEXO NÚMERO UNO

INCLUIR:

- **TESTIMONIO DEL CERTIFICADO DEL COLEGIO OFICIAL DE FARMACÉUTICOS ACREDITANDO LA CONDICIÓN DE FARMACÉUTICO DEL HIPOTECANTE.**
- **TESTIMONIO DE LAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS**

ANEXO NÚMERO DOS

PRÉSTAMO N° _____ OFICINA _____

Fórmula aritmética número 1

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

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

* * * * *

Fórmula aritmética número 2

$$a = C o . [(r/m) / [1-[1+(r/m)]^{-n}]]$$

siendo "a" la cuota mixta de amortización e intereses; "C o " el importe total del préstamo; "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 total de períodos de liquidación del préstamo.

* * * * *

Fórmula aritmética número 3

$$I = c.r / n.100$$

siendo "I" el importe absoluto de los intereses del período, "c" el capital pendiente de amortización al inicio de cada periodo, "r" el tipo de interés nominal anual aplicable y "n" el número de períodos de liquidación del préstamo comprendidos en un año.

* * * * *

Fórmula aritmética número 4

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

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 aquél en que la falta de pago se produjo hasta el día en que se satisfaga el débito.

* * * * *

....., a dede

(FIRMA Y SELLO)

ANEXO NUMERO TRES

**EN CASO DE QUE HAYA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL:
ADJUNTAR SOLAMENTE EL CONTRATO VIGENTE**

**EN CASO DE QUE NO HAYA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:
ADJUNTAR Y COMPLETAR LAS SIGUIENTES CLÁUSULAS:**

CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL EN EL QUE SE ENCUENTRA INSTALADA LA OFICINA DE FARMACIA, PARA EL SUPUESTO DE QUE EL TITULAR DE LA FARMACIA SEA PROPIETARIO DEL LOCAL AL TIEMPO DE EJECUTARSE LA HIPOTECA SOBRE EL ESTABLECIMIENTO.

PRIMERA. - Objeto.

Es objeto del arrendamiento el local identificado en los antecedentes de la escritura de hipoteca mobiliaria de la que estas condiciones son anexas, y en el que se encuentra instalado el establecimiento mercantil hipotecado.

SEGUNDA. - Sujetos.

A los efectos de las presentes condiciones, será parte arrendadora el titular del establecimiento mercantil hipotecado que, al tiempo de ejecutarse la hipoteca, sea a su vez propietario del local en el que se encuentra instalado el establecimiento, y parte arrendataria la persona a la que se hubiera adjudicado el establecimiento mercantil en ejecución de la hipoteca.

TERCERA. - Destino.

El arrendatario se compromete a que el local objeto de arrendamiento será destinado única y exclusivamente al desarrollo del negocio de oficina de Farmacia.

Será causa de resolución del arrendamiento la variación de dicho destino sin autorización escrita del arrendador.

Queda expresamente autorizada la colocación en la fachada del rótulo y anuncios propios del negocio de oficina de Farmacia.

CUARTA. - Duración del arrendamiento .

El plazo de duración del arrendamiento será de 15 años a partir de la fecha de la firmeza de la resolución judicial que declare la adjudicación del establecimiento mercantil.

Llegada la fecha de vencimiento del arrendamiento, el mismo se prorrogará de forma automática por plazos anuales si ninguna de las partes manifestare lo contrario con dos meses de antelación a la fecha del vencimiento de cada prórroga anual.

El arrendatario podrá rescindir el contrato anticipadamente, sin esperar a su finalización, siempre y cuando lo notifique fehacientemente a la arrendadora con un preaviso mínimo de dos meses de antelación a la fecha en que pretenda desalojar el inmueble, viniendo sólo obligado a abonar el recibo de alquiler hasta la fecha de desalojo y entrega de llaves, más el importe de dos mensualidades de renta en concepto de indemnización.

QUINTA. - Renta.

La renta a pagar por el arrendatario al arrendador será la que resulte de actualizar a la fecha de adjudicación, conforme al Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de

Consumo (IPC) y desde la fecha de la escritura de hipoteca mobiliaria, la cantidad de **LO FACILITARÁ LA OFICINA [...SE HABRA DE INDICAR EN ESTE APARTADO LA RENTA DE MERCADO QUE CORRESPONDERÍA AL LOCAL A LA FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA. SI EN TAL FECHA SE ENCUENTRA EN VIGOR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE EL LOCAL, SE INDICARÁ EL IMPORTE DE RENTA VIGENTE EN ESE MOMENTO...]** euros anuales. La renta así determinada será pagadera en doce mensualidades por meses adelantados en los cinco primeros días de cada mes.

El recibo mensual del alquiler irá incrementado con el importe correspondiente a los impuestos que resulten de aplicación.

El abono de la renta se deberá verificar por el arrendatario mediante transferencia bancaria, a la cuenta del arrendador que este se obliga a comunicar al arrendatario en el momento en el que se constituya el arrendamiento.

El resguardo de ingreso emitido por la entidad bancaria acreditará el pago de la renta salvo prueba en contrario.

SEXTA. - Revisión de renta.

La renta se actualizará cada año desde la fecha de constitución del arrendamiento, según el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice publicado en la fecha de constitución del arrendamiento, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquél en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado. En ningún caso la demora en aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma.

SÉPTIMA. - Gastos asumidos por la arrendataria.

Serán de cuenta de la arrendataria los siguientes gastos:

- El pago de las derramas y gastos de comunidad, los derechos de enganche para el suministro de energía eléctrica, agua, gas, teléfono, etc., así como su consumo.
- Las obras necesarias de acondicionamiento del local, contando en este caso con el consentimiento expreso y escrito del arrendador.
- Todos los gastos, impuestos y arbitrios que sean consecuencia del ejercicio de la actividad que se desarrolla en el local comercial.

OCTAVA. - Fianza.

El arrendatario, al momento de constituirse el arrendamiento, entregará en concepto de fianza al arrendador un importe igual a dos mensualidades de la renta determinada conforme a lo dispuesto en la condición quinta.

Cada vez que el arrendamiento se prorogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a dos mensualidades de la renta vigente al tiempo de la prórroga.

NOVENA. - Obligaciones de la parte arrendataria.

Si el local se hallare integrado en un inmueble en Régimen de Comunidad en Propiedad Horizontal, el arrendatario estará obligado a cumplir en todo momento las normas estatutarias, reglamentarias y a los acuerdos que la Comunidad de Propietarios tenga establecidos o establezcan, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.

DÉCIMA. - Extinción del arrendamiento y restitución del local.

A la expiración del arrendamiento o su resolución judicial firme, la arrendataria está obligada a desalojar el inmueble dejándolo libre, vacío y a disposición de la propiedad, debiendo hacer entrega de las llaves en el domicilio de la parte arrendadora.

UNDÉCIMA. - Notificaciones y comunicaciones.

Para cualquier notificación o comunicación que el arrendador realice con el arrendatario, será considerado domicilio válido el local arrendado. El domicilio de la arrendadora será el que ésta comunique a la arrendataria a la constitución del arrendamiento y, en su defecto, el que consta en la escritura de hipoteca mobiliaria de la que estas condiciones son anexas.

DECIMOSEGUNDA. - Aplicación supletoria.

En todo lo no contemplado en estas condiciones el arrendamiento se regirá por lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos y subsidiariamente en el Código Civil.

ANEXO NÚMERO CUATRO

[CERTIFICADO DE TASACIÓN]