

MODELO 3359

FORMULARIO DE CONDICIONES GENERALES DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO PROMOTOR-COMPRADOR DIVISION HORIZONTAL PREVIA, CON DISTRIBUCION DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA DE INICIO EURIBOR 12 MESES PARA EL PROMOTOR EN CARENCIA Y EURIBOR AÑO BOE EN AMORTIZACIÓN PARA PROMOTOR Y SUBROGADO CONTEMPLA LA OPCIÓN DE ELECCIÓN POR EL SUBROGADO DE DISTINTOS PLAZOS DE AMORTIZACIÓN, ASÍ COMO LA OPCIÓN DE ELECCIÓN ENTRE UN TIPO VARIABLE O FIJO CUOTA CONSTANTE VARIAS FINCAS EN CONSTRUCCIÓN USO RESIDENCIAL CUENTA ESPECIAL. CONTEMPLA LA OPCIÓN DE DISPOSICIÓN VINCULADA A LA CONTRATACIÓN DE UNA

CLÁUSULAS FINANCIERAS**PACTO PRIMERO. CAPITAL DEL PRÉSTAMO**

1.1. CaixaBank concede a la entidad _____ un préstamo por un importe de _____ euros (_____ euros), quién lo recibe en este acto a su entera satisfacción.

En el supuesto que la parte deudora esté integrada por más de una persona, éstas responden solidariamente del cumplimiento de las obligaciones contraídas en esta escritura.

La parte deudora consiente en que de la suma prestada se deduzcan las cantidades precisas para cancelar los gravámenes que, en su caso, afecten a las fincas que en esta escritura se hipotecan, así como y si es el caso, las comisiones y gastos devengados como consecuencia de la formalización de la presente escritura.

(EL APARTADO 1.2 SIGUIENTE CONTEMPLA DOS OPCIONES, ESCOGER LA QUE PROCEDA Y ELIMINAR LA OTRA)

(OPCIÓN A: EN EL SUPUESTO DE QUE EXISTA UNA PRIMERA DISPOSICIÓN CON LA FIRMA DE LA OPERACIÓN:

1.2. Disposición y finalidad del capital prestado: La parte deudora dispone del importe recibido en este acto de la siguiente forma:

La cantidad de **LO FACILITARÁ LA OFICINA** _____ euros (_____ €), lo ingresa en la cuenta de depósito a la vista de su titularidad nº _____ **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, abierta en CaixaBank.

(ESTE PUNTO TIENE 2 OPCIONES, ESCOGER LA QUE PROCEDA: OPCIÓN PARA EL CASO DE QUE EXISTA INFORME INICIAL DE PROJECT MONITOR QUE DETERMINE LOS COSTES FINANCIABLES DEL PROYECTO: "El resto del capital del préstamo se destina a financiar los Costes Financiables del Proyecto, así como la transmisión a terceros adquirentes de las fincas descritas en el Antecedente Primero de esta escritura, de conformidad con los siguientes tramos:" ***(OPCIÓN PARA EL SUPUESTO DE QUE NO EXISTA INFORME DE PROJECT MONITOR:*** "El resto del capital del préstamo se destina a financiar los costes de construcción del Proyecto, así como la transmisión de terceros adquirentes de las fincas descritas en el Antecedente Primero de esta escritura, de conformidad con los siguientes tramos.)

a) ***(ESTE APARTADO a) TIENE TAMBIÉN 2 OPCIONES, ESCOGER LA QUE PROCEDA: OPCIÓN PARA EL CASO DE QUE EXISTA INFORME INICIAL DE PROJECT MONITOR QUE DETERMINE LOS COSTES FINANCIABLES DEL PROYECTO:*** "Tramo A: Por un importe de **LO FACILITARÁ LA OFICINA** euros (_____ €), que se destina a financiar los Costes Financiables derivados de la

construcción de las fincas descritas en el Antecedente Primero de esta escritura.” **(OPCIÓN PARA EL SUPUESTO DE QUE NO EXISTA INFORME DE PROJECT MONITOR: “Tramo A:** Por un importe de **LO FACILITARÁ LA OFICINA** euros (____€), que se destina a financiar los costes de construcción de las fincas descritas en el Antecedente Primero de esta escritura”)

b) **Tramo B:** Por un importe de **LO FACILITARÁ LA OFICINA** euros (____€), que se destina a financiar, si es el caso, la compra y subrogación de la deuda por parte de los futuros adquirentes de las fincas descritas en el Antecedente Primero de esta escritura.

Con el fin de asegurar que los importes correspondientes a los tramos indicados se destinan a la finalidad prevista, y sin que ello suponga alterar la naturaleza del contrato de préstamo, la parte deudora-Promotor lo ingresa en una cuenta especial, cuya disponibilidad queda sujeta a la regulación convenida en el Pacto Primero Bis siguiente.

(OPCIÓN B: EN EL SUPUESTO DE QUE NO EXISTA NINGUNA DISPOSICIÓN CON LA FIRMA DE LA OPERACIÓN INCLUIR ESTE REDACTADO DEL APARTADO 1.2.:

1.2. Disposición y finalidad del capital prestado: **(ESTE PÁRRAFO TIENE 2 OPCIONES, ESCOGER LA QUE PROCEDA: OPCIÓN PARA EL CASO DE QUE EXISTA INFORME INICIAL DE PROJECT MONITOR QUE DETERMINE LOS COSTES FINANCIABLES DEL PROYECTO:** “El capital del préstamo se destina a financiar los Costes Financiados del Proyecto, así como la transmisión a terceros adquirentes de las fincas descritas en el Antecedente Primero de esta escritura, de conformidad con los siguientes tramos:” **(OPCIÓN PARA EL SUPUESTO DE QUE NO EXISTA INFORME DE PROJECT MONITOR:** “El capital del préstamo se destina a financiar los costes de construcción del Proyecto, así como la transmisión a terceros adquirentes de las fincas descritas en el Antecedente Primero de esta escritura, de conformidad con los siguientes tramos:”)

a) **(ESTE APARTADO a) TIENE TAMBIÉN 2 OPCIONES, ESCOGER LA QUE PROCEDA: OPCIÓN PARA EL CASO DE QUE EXISTA INFORME INICIAL DE PROJECT MONITOR QUE DETERMINE LOS COSTES FINANCIABLES DEL PROYECTO:** “**Tramo A:** Por un importe de _____ euros (_____ euros), que se destina a financiar los Costes Financiados derivados de la construcción de las fincas descritas en el Antecedente Primero de esta escritura.” **(OPCIÓN PARA EL SUPUESTO DE QUE NO EXISTA INFORME DE PROJECT MONITOR:** “**Tramo A:** Por un importe de _____ euros (_____ euros), que se destina a financiar los costes de construcción de las fincas descritas en el Antecedente Primero de esta escritura”)

b) **Tramo B:** Por un importe de _____ euros (_____ euros), que se destina a financiar, si es el caso, la compra y subrogación de la deuda por parte de los futuros adquirentes de las fincas descritas en el Antecedente Primero de esta escritura.

Con el fin de asegurar que los importes correspondientes a los tramos indicados se destinan a la finalidad prevista, y sin que ello suponga alterar la naturaleza del contrato de préstamo, la parte deudora-Promotor lo ingresa en una cuenta especial, cuya disponibilidad queda sujeta a la regulación convenida en el Pacto Primero Bis siguiente.

(A PARTIR DE AQUÍ IGUAL EN TODOS LOS CASOS)

1.3. División del préstamo: La cantidad prestada se dividirá en tantos préstamos como fincas se describen en el Antecedente Primero de esta escritura y objeto de hipoteca en el Pacto Noveno “Constitución de Hipoteca”, una vez finalizada la construcción de las mismas y acreditado por la parte deudora la constitución de los seguros exigibles, prevenidos en el artículo 19 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación. El importe de capital de cada uno de estos préstamos es el que consta por cada finca en el cuadro de distribución de responsabilidad que consta incorporado y protocolizado con esta escritura en el Anexo del Cuadro de Distribución.

En consecuencia, siempre que en este contrato se hace referencia al “préstamo” o al “préstamo hipotecario” se está aludiendo no sólo al capital o suma total prestada sino también a todos y cada uno de los préstamos individualizados, y cuando se alude a la parte deudora se está haciendo referencia tanto a quien ostenta esa cualidad en este otorgamiento (el Promotor), como a quienes se hayan subrogado formalmente en la posición deudora e hipotecaria de la otorgante de este instrumento

público por haberse cumplido las condiciones de subrogación establecidas en esta escritura, salvo en aquellas partes del texto en que se diferencie de forma expresa entre parte deudora otorgante de esta escritura (parte deudora-Promotor) y/o parte deudora-subrogada.

La división especificada en este párrafo hace referencia exclusivamente a la obligación principal asegurada y a efectos meramente obligacionales.

PACTO PRIMERO BIS. CUENTA ESPECIAL PROMOTOR (Pacto aplicable únicamente a la parte deudora-Promotor)

Del importe del préstamo, la cantidad de _____ euros (_____ euros) queda ingresada en una cuenta especial, condicionada y sin interés, abierta en CaixaBank a nombre de la parte deudora-Promotor, de la cual ésta podrá disponer en la forma y condiciones que se exponen a continuación:

1. Régimen y disposición cuenta especial por la parte deudora-Promotor

1.1. Disposiciones bajo el Tramo A (Parte del préstamo destinado a financiar la construcción)

La parte del préstamo depositada en la cuenta especial destinada a financiar la construcción podrá ser dispuesta por la parte deudora-Promotor en su condición de depositante, en una o varias veces, una vez acreditada la constitución de los seguros exigibles prevenidos en el artículo 19 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, en función de la obra ejecutada sobre las fincas mencionadas, con sujeción a las siguientes reglas:

(LOS PÁRRAFOS SIGUIENTES CONTEMPLAN DOS OPCIONES, ESCOGER LA QUE PROCEDA Y ELIMINAR LA OTRA)

[OPCIÓN 1: SI SE QUIERE CONDICIONAR LAS DISPOSICIONES A UN DETERMINADO PORCENTAJE DE OBRA EJECUTADA PREVIAMENTE POR EL PROMOTOR

[Si Existe Project Monitor]

[Si Seguimiento de obra de PM]

a) **Condición previa:** La parte deudora-Promotor únicamente podrá disponer del saldo de la cuenta especial una vez se acredite un avance de obra ejecutada suficiente por la que se haya devengado y satisfecho íntegramente por su parte, costes contemplados como financiables en el Informe Inicial del Project Monitor referido en el Antecedente Cuarto de esta escritura, por un importe mínimo de ___ **LO FACILITARÁ LA OFICINA SEGÚN SANCIÓN DE RIESGOS** _____ euros (___ euros).

A estos efectos, el cumplimiento de la condición previa descrita se acreditará exclusivamente mediante informe favorable emitido por el Project Monitor designado, que no incluya salvedades, reservas u objeciones de ningún tipo (en especial que no existan obligaciones de pago frente a terceros derivadas de la obra ejecutada hasta ese momento).

a bis) Una vez cumplida la condición previa descrita en el apartado a) anterior, la parte deudora-Promotor podrá disponer del saldo de la cuenta especial para el pago del resto de los Costes Financiados por obra ejecutada que deba efectuar (según estos han quedado determinados en el informe inicial del Project Monitor), que tengan relación directa con la construcción de las fincas hipotecadas y cuya procedencia venga expresa y debidamente aceptada y confirmada por el Project Monitor mediante la emisión de un informe favorable que no incluya salvedades, reservas u objeciones de ningún tipo (en especial que la parte deudora-Promotor esté al corriente de pago de los Costes Financiados cuyas facturas dieron lugar a, en su caso, disposiciones anteriores, así como de cualquier otro gasto).

b) No obstante lo anterior, el importe total del que la parte deudora-Promotor podrá disponer está sujeto a los siguientes límites:

- . No se supere el importe disponible de la cuenta especial y,
- . Se mantenga en todo momento un "loan to value" (LTV) acumulado inferior o igual al setenta por ciento (70%), que deberá acreditarse por certificado de valoración emitido por la misma sociedad que

haya realizado la tasación. El LTV acumulado es el valor porcentual que resulta de dividir la suma de cualquier suma dispuesta a la firma de la escritura más todas las disposiciones de la cuenta especial realizadas hasta la fecha, más cualquier cantidad solicitada que esté pendiente de disposición, entre el valor de tasación en hipótesis de estado actual certificado en la correspondiente valoración intermedia de las fincas hipotecadas.

(EL SIGUIENTE PÁRRAFO FINAL, CONTEMPLA A SU VEZ DOS OPCIONES. DEBERÁ ESCOGERSE UNA Y ELIMINAR LA RESTANTE:

1. EN EL SUPUESTO QUE LA DISPOSICIÓN DEL PRÉSTAMO VAYA VINCULADA A UN CONFIRMING DEL PROMOTOR MEDIANTE EL CUAL SE GESTIONEN LOS PAGOS DE LA OBRA, INCLUIR EL SIGUIENTE REDACTADO: “Los pagos que deban realizarse con la cantidad efectivamente dispuesta que tengan relación directa con la construcción de las fincas serán, en todo caso, efectuados directamente por CaixaBank, por cuenta de la parte deudora-Promotor de conformidad con lo establecido en el apartado “2. Mandato de Pago” de la presente cláusula.”

2. EN EL SUPUESTO QUE NO EXISTA CONFIRMING AL PROMOTOR VINCULADO A LA FINANCIACIÓN INCLUIR EL SIGUIENTE: “Los importes disponibles del saldo de la cuenta especial serán abonados en la cuenta de depósito a la vista titularidad de la parte deudora-Promotor nº _____ **LO FACILITARÁ LA OFICINA,** abierta en CaixaBank, con la finalidad de satisfacer los pagos previstos.”

[SI Existe Project Monitor]

[SI NO Seguimiento de obra de PM]

a) Condición previa: La parte deudora-Promotor únicamente podrá disponer del saldo de la cuenta especial una vez se acredite un avance de obra ejecutada suficiente por la que se haya devengado y satisfecho íntegramente por su parte, costes contemplados como financiables en el Informe Inicial del Project Monitor referido en el Antecedente Cuarto de esta escritura, por un importe mínimo de ___ **LO FACILITARÁ LA OFICINA SEGÚN SANCIÓN DE RIESGOS** _____ euros (___ euros).

A estos efectos, el cumplimiento de la condición previa descrita deberá acreditarse por la parte deudora-Promotor a satisfacción de CaixaBank, mediante la aportación de facturas o documentación acreditativa del pago por dicho importe.

a bis) Una vez cumplida la condición previa descrita en el apartado a) anterior, la parte deudora-Promotor podrá disponer del saldo de la cuenta especial para el pago del resto de los Costes Financiables por obra ejecutada que deba efectuar (según estos han quedado determinados en el informe inicial del Project Monitor), que tengan relación directa con la construcción de las fincas hipotecadas y cuya procedencia venga acreditada por la Parte Deudora-Promotor a satisfacción de CaixaBank mediante facturas o documentación acreditativa de los mismos.

b) No obstante lo anterior, el importe total del que la parte deudora-Promotor podrá disponer está sujeto a los siguientes límites:

. No se supere el importe disponible de la cuenta especial y,

. Se mantenga en todo momento un “loan to value” (LTV) acumulado inferior o igual al setenta por ciento (70%), que deberá acreditarse por certificado de valoración emitido por la misma sociedad que haya realizado la tasación. El LTV acumulado es el valor porcentual que resulta de dividir la suma de cualquier suma dispuesta a la firma de la escritura más todas las disposiciones de la cuenta especial realizadas hasta la fecha, más cualquier cantidad solicitada que esté pendiente de disposición, entre el valor de tasación en hipótesis de estado actual certificado en la correspondiente valoración intermedia de las fincas hipotecadas.

(EL SIGUIENTE PÁRRAFO FINAL, CONTEMPLA A SU VEZ DOS OPCIONES. DEBERÁ ESCOGERSE UNA Y ELIMINAR LA RESTANTE:

1. EN EL SUPUESTO QUE LA DISPOSICIÓN DEL PRÉSTAMO VAYA VINCULADA A UN CONFIRMING DEL PROMOTOR MEDIANTE EL CUAL SE GESTIONEN LOS PAGOS DE LA OBRA, INCLUIR EL SIGUIENTE REDACTADO: “Los pagos que deban realizarse con la cantidad efectivamente dispuesta que tengan relación directa con la construcción de las fincas serán, en todo caso, efectuados directamente por CaixaBank, por cuenta de la parte deudora-Promotor de conformidad con lo establecido en el apartado “2. Mandato de Pago” de la presente cláusula.”

2. EN EL SUPUESTO QUE NO EXISTA CONFIRMING AL PROMOTOR VINCULADO A LA FINANCIACIÓN INCLUIR EL SIGUIENTE: “Los importes disponibles del saldo de la cuenta especial serán abonados en la cuenta de depósito a la vista titularidad de la parte deudora-Promotor nº _____ **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, abierta en CaixaBank, con la finalidad de satisfacer los pagos previstos.”

[SI NO Existe Project Monitor]

a) Condición previa: La parte deudora-Promotor únicamente podrá disponer del saldo de la cuenta especial una vez que el porcentaje de obra ejecutada alcance el _____ por ciento (_____ %) del total y conste acreditado que: (i) se encuentran pagadas todas las obligaciones a su cargo por razón de la ejecución de dicho porcentaje de obra llevada a cabo hasta el momento, y (ii) no existan obligaciones pendientes de pago frente a terceros derivadas de la ejecución de la obra.

Una vez cumplida la condición previa descrita anteriormente, cada punto porcentual de obra ejecutada que exceda del porcentaje mínimo indicado equivaldrá a la cifra de _____ euros (_____ euros) de importe potencialmente disponible, de tal manera que la parte deudora-Promotor podrá disponer del saldo de la cuenta especial, como máximo, por la cantidad que resulte de multiplicar dicha cifra por la cantidad de puntos porcentuales de obra ejecutada que excedan del mínimo indicado en el párrafo inicial de este apartado a).

El porcentaje de obra ejecutada se acreditará en todo caso y exclusivamente por certificación librada al efecto por el arquitecto que dirija las obras y visada por la sociedad que haya realizado la tasación.

b) No obstante lo anterior, las partes expresamente convienen que serán condiciones indispensables para disponer de cualquier importe potencialmente disponible de saldo de la cuenta especial, los siguientes:

(i) Que el importe a disponer por la parte deudora-Promotor se corresponda a pagos por bienes entregados, servicios prestados y otros que, sumen el importe de la disposición que se pretende realizar y que, en todo caso, tengan relación directa con la construcción de las fincas hipotecadas. A tal efecto deberá entregar a satisfacción de CaixaBank facturas o documentación acreditativa del pago por dicho importe.

(ii) Estar al corriente de pago de las facturas que dieron lugar a las disposiciones anteriores, así como de cualquier otro gasto relacionado con la construcción de las fincas hipotecadas.

(iii) Que con la disposición solicitada:

. No se supere el importe disponible de la cuenta especial y,

. Se mantenga en todo momento un “loan to value” (LTV) acumulado inferior o igual al setenta por ciento (70%), que deberá acreditarse por certificado de valoración emitido por la misma sociedad que haya realizado la tasación. El LTV acumulado es el valor porcentual que resulta de dividir la suma de cualquier suma dispuesta a la firma de la escritura más todas las disposiciones de la cuenta especial realizadas hasta la fecha, más cualquier cantidad solicitada que esté pendiente de disposición, entre el valor de tasación en hipótesis de estado actual certificado en la correspondiente valoración intermedia de las fincas hipotecadas.

(EL SIGUIENTE PÁRRAFO FINAL, CONTEMPLA A SU VEZ DOS OPCIONES. DEBERÁ ESCOGERSE UNA Y ELIMINAR LA RESTANTE:

1. EN EL SUPUESTO QUE LA DISPOSICIÓN DEL PRÉSTAMO VAYA VINCULADA A UN CONFIRMING DEL PROMOTOR MEDIANTE EL CUAL SE GESTIONEN LOS PAGOS DE LA OBRA, INCLUIR EL SIGUIENTE REDACTADO: “Los pagos que deban realizarse con la cantidad efectivamente dispuesta que tengan relación directa con la construcción de las fincas serán, en todo caso, efectuados directamente por CaixaBank, por cuenta de la parte deudora-Promotor de conformidad con lo establecido en el apartado “2. Mandato de Pago” de la presente cláusula.”

2. EN EL SUPUESTO QUE NO EXISTA CONFIRMING AL PROMOTOR VINCULADO A LA FINANCIACIÓN INCLUIR EL SIGUIENTE: “Los importes disponibles del saldo de la cuenta especial serán abonados en la cuenta de depósito a la vista titularidad de la parte deudora-Promotor nº _____

LO FACILITARÁ LA OFICINA, abierta en CaixaBank, con la finalidad de satisfacer los pagos previstos.”

[OPCIÓN 2: EN EL CASO DE QUE NO SE DESEE CONDICIONAR LA DISPOSICION DEL CAPITAL DEL PRESTAMO A UN DETERMINADO PORCENTAJE DE OBRA EJECUTADA

[SI Existe Project Monitor]

[SI Seguimiento de obra de PM]

a) La parte deudora-Promotor podrá disponer del saldo de la cuenta especial para el pago de los Costes Financiables por obra ejecutada que deba efectuar (según estos han quedado determinados en el informe inicial del Project Monitor), que tengan relación directa con la construcción de las fincas hipotecadas y cuya procedencia venga expresa y debidamente aceptada y confirmada por el Project Monitor mediante la emisión de un informe favorable que no incluya salvedades, reservas u objeciones de ningún tipo (en especial que la parte deudora-Promotor esté al corriente de pago de los Costes Financiables cuyas facturas dieron lugar a, en su caso, disposiciones anteriores, así como de cualquier otro gasto).

b) No obstante lo anterior, el importe total del que la parte deudora-Promotor podrá disponer está sujeto a los siguientes límites:

- . No se supere el importe disponible de la cuenta especial y,
- . Se mantenga en todo momento un “loan to value” (LTV) acumulado inferior o igual al setenta por ciento (70%), que deberá acreditarse por certificado de valoración emitido por la misma sociedad que haya realizado la tasación. El LTV acumulado es el valor porcentual que resulta de dividir la suma de cualquier suma dispuesta a la firma de la escritura más todas las disposiciones de la cuenta especial realizadas hasta la fecha, más cualquier cantidad solicitada que esté pendiente de disposición, entre el valor de tasación en hipótesis de estado actual certificado en la correspondiente valoración intermedia de las fincas hipotecadas.

(EL SIGUIENTE PÁRRAFO FINAL, CONTEMPLA, A SU VEZ, DOS OPCIONES. DEBERÁ ESCOGERSE UNA Y ELIMINAR LA RESTANTE:

1. EN EL SUPUESTO QUE LA DISPOSICIÓN DEL PRÉSTAMO VAYA VINCULADA A UN CONFIRMING DEL PROMOTOR MEDIANTE EL CUAL SE GESTIONEN LOS PAGOS DE LA OBRA, INCLUIR EL SIGUIENTE REDACTADO: “Los pagos que deban realizarse con la cantidad efectivamente dispuesta que tengan relación directa con la construcción de las fincas serán, en todo caso, efectuados directamente por CaixaBank, por cuenta de la parte deudora-Promotor de conformidad con lo establecido en el apartado “2. Mandato de Pago” de la presente cláusula.”

2. EN EL SUPUESTO QUE NO EXISTA CONFIRMING AL PROMOTOR VINCULADO A LA FINANCIACIÓN INCLUIR EL SIGUIENTE: “Los importes disponibles del saldo de la cuenta especial serán abonados en la cuenta de depósito a la vista titularidad de la parte deudora-Promotor nº _____ **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, abierta en CaixaBank, con la finalidad de satisfacer los pagos previstos.”

[SI Existe Project Monitor]

[SI NO Seguimiento de obra de PM]

a) la parte deudora-Promotor podrá disponer del saldo de la cuenta especial para el pago de los Costes Financiables por obra ejecutada que deba efectuar (según estos han quedado determinados en el informe inicial del Project Monitor), que tengan relación directa con la construcción de las fincas hipotecadas y cuya procedencia venga acreditada por la Parte Deudora-Promotor a satisfacción de CaixaBank mediante facturas o documentación acreditativa de los mismos.

b) No obstante lo anterior, el importe total del que la parte deudora-Promotor podrá disponer está sujeto a los siguientes límites:

- . No se supere el importe disponible de la cuenta especial y,
- . Se mantenga en todo momento un “loan to value” (LTV) acumulado inferior o igual al setenta por ciento (70%), que deberá acreditarse por certificado de valoración emitido por la misma sociedad que haya realizado la tasación. El LTV acumulado es el valor porcentual que resulta de dividir la suma de

cualquier suma dispuesta a la firma de la escritura más todas las disposiciones de la cuenta especial realizadas hasta la fecha, más cualquier cantidad solicitada que esté pendiente de disposición, entre el valor de tasación en hipótesis de estado actual certificado en la correspondiente valoración intermedia de las fincas hipotecadas.

(EL SIGUIENTE PÁRRAFO FINAL, CONTEMPLA A SU VEZ DOS OPCIONES. DEBERÁ ESCOGERSE UNA Y ELIMINAR LA RESTANTE:

1. EN EL SUPUESTO QUE LA DISPOSICIÓN DEL PRÉSTAMO VAYA VINCULADA A UN CONFIRMING DEL PROMOTOR MEDIANTE EL CUAL SE GESTIONEN LOS PAGOS DE LA OBRA, INCLUIR EL SIGUIENTE REDACTADO: “Los pagos que deban realizarse con la cantidad efectivamente dispuesta que tengan relación directa con la construcción de las fincas serán, en todo caso, efectuados directamente por CaixaBank, por cuenta de la parte deudora-Promotor de conformidad con lo establecido en el apartado “2. Mandato de Pago” de la presente cláusula.”

2. EN EL SUPUESTO QUE NO EXISTA CONFIRMING AL PROMOTOR VINCULADO A LA FINANCIACIÓN INCLUIR EL SIGUIENTE: “Los importes disponibles del saldo de la cuenta especial serán abonados en la cuenta de depósito a la vista titularidad de la parte deudora-Promotor nº _____ **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, abierta en CaixaBank, con la finalidad de satisfacer los pagos previstos.”

[SI NO Existe Project Monitor]

a) Cada punto porcentual de obra ejecutada equivaldrá a la cifra de _____ euros (_____ euros) de importe potencialmente disponible, de tal manera que la parte deudora-Promotor podrá disponer del saldo de la cuenta especial, como máximo, por la cantidad que resulte de multiplicar dicha cifra por la cantidad de puntos porcentuales de obra ejecutada.

El porcentaje de obra ejecutada se acreditará en todo caso y exclusivamente por certificación librada al efecto por el arquitecto que dirija las obras y visada por la sociedad que haya realizado la tasación.

b) No obstante lo anterior, las partes expresamente convienen que serán condiciones indispensables para disponer de cualquier importe potencialmente disponible de saldo de la cuenta especial, los siguientes:

(i) Que el importe a disponer por la parte deudora-Promotor se corresponda a pagos por bienes entregados, servicios prestados y otros que, sumen el importe de la disposición que se pretende realizar y que, en todo caso, tengan relación directa con la construcción de las fincas hipotecadas. A tal efecto deberá entregar a satisfacción de CaixaBank facturas o documentación acreditativa del pago por dicho importe.

(ii) Estar al corriente de pago de las facturas que dieron lugar a las disposiciones anteriores, así como de cualquier otro gasto relacionado con la construcción de las fincas hipotecadas.

(iii) Que con la disposición solicitada:

. No se supere el importe disponible de la cuenta especial y,

. Se mantenga en todo momento un “loan to value” (LTV) acumulado inferior o igual al setenta por ciento (70%), que deberá acreditarse por certificado de valoración emitido por la misma sociedad que haya realizado la tasación. El LTV acumulado es el valor porcentual que resulta de dividir la suma de cualquier suma dispuesta a la firma de la escritura más todas las disposiciones de la cuenta especial realizadas hasta la fecha, más cualquier cantidad solicitada que esté pendiente de disposición, entre el valor de tasación en hipótesis de estado actual certificado en la correspondiente valoración intermedia de las fincas hipotecadas.

(EL SIGUIENTE PÁRRAFO FINAL, CONTEMPLA A SU VEZ, DOS OPCIONES. DEBERÁ ESCOGERSE UNA Y ELIMINAR LA RESTANTE:

1. EN EL SUPUESTO QUE LA DISPOSICIÓN DEL PRÉSTAMO VAYA VINCULADA A UN CONFIRMING DEL PROMOTOR MEDIANTE EL CUAL SE GESTIONEN LOS PAGOS DE LA OBRA, INCLUIR EL SIGUIENTE REDACTADO: “Los pagos que deban realizarse con la cantidad efectivamente dispuesta que tengan relación directa con la construcción de las fincas serán, en todo caso, efectuados directamente por CaixaBank, por cuenta de la parte deudora-Promotor de conformidad con lo establecido en el apartado “2. Mandato de Pago” de la presente cláusula.”

2. EN EL SUPUESTO QUE NO EXISTA CONFIRMING AL PROMOTOR VINCULADO A LA FINANCIACIÓN INCLUIR EL SIGUIENTE: “Los importes disponibles del saldo de la cuenta especial serán abonados en la cuenta de depósito a la vista titularidad de la parte deudora-Promotor nº _____ **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, abierta en CaixaBank, con la finalidad de satisfacer los pagos previstos.”

(A CONTINUACIÓN LA REDACCIÓN DE LA MINUTA SEGUIRÁ IGUAL EN TODOS LOS CASOS, SE HAYA ESCOGIDO LA “OPCIÓN 1” O LA “OPCIÓN 2” DESCRITAS CON ANTERIORIDAD):

c) Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, las partes convienen que para disponer de la totalidad de la cifra de capital del préstamo destinado a la construcción, la parte deudora-Promotor no sólo deberá cumplir reglas determinadas anteriormente sino también: (i) acreditar la finalización de la construcción de las fincas descritas en el Antecedente Primero, (ii) proceder al otorgamiento del documento por el que se confirma, o en su caso se actualiza, el valor de tasación a efectos de subasta de conformidad con lo dispuesto en el Pacto DECIMOPRIMERO de esta escritura, y (iii) proceder a la formalización de la escritura de obra nueva terminada. De igual manera, deberá acreditar debidamente haber obtenido las autorizaciones administrativas que prevea la legislación aplicable, conforme la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable.

Así mismo CaixaBank se reserva el derecho de solicitar, en cualquier momento, el último informe emitido por el Organismo de Control Técnico designado por el promotor a los efectos del seguro, y de denegar las solicitudes de disposición si de dicho informe se evidencian reservas técnicas que no hayan sido solventadas. CaixaBank, asimismo, podrá designar personal facultativo para verificar cualquier aspecto relacionado con la documentación aportada por la parte deudora-Promotor junto con la solicitud de disposición, obligándose la parte deudora-Promotor a permitir el acceso de dicho personal a las fincas y a facilitar su labor inspectora. En ningún caso CaixaBank asume responsabilidad alguna derivada de la ejecución de la obra frente a cualquier persona, la cual es asumida en exclusiva por la parte deudora-Promotor en su calidad de promotor de la misma.

d) En el supuesto que una vez terminada la obra de construcción, queden depositada en la cuenta especial cualquier cantidad relativa a la parte del préstamo del Tramo A se procederá de una de las dos siguientes formas:

. En el caso que queden pendientes de satisfacer pagos de obra, el importe correspondiente será traspasado la cuenta de su titularidad número **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, abierta en CaixaBank, (en adelante denominada la “Cuenta Instrumental”), en la que quedará indisponible hasta su disposición para pago de las señaladas obligaciones de pago pendientes.

. En el caso que exista algún sobrante del importe correspondiente a este Tramo A que no sea necesario disponer con dicha finalidad por no haber más costes pendientes de satisfacer, las Partes acuerdan que podrá: (i) o bien ser traspasado para sumarse al Tramo B con el objeto de facilitar la compra de las entidades resultantes por terceros adquirentes, siendo disponible en la forma acordada para éste según apartado 1.2. siguiente, o (ii) ser dispuesto por la parte deudora-Promotor para ser destinado a la amortización del capital del préstamo, o (iii) cualquier otra que acuerden las Partes. En cualquiera de los supuestos se dejará constancia por escrito de la opción acordada en ese momento por las Partes y, en caso de falta de acuerdo se procederá de la forma señalada bajo el ordinal (i) definido anteriormente.

1.2. Disposiciones bajo el Tramo B (Parte del préstamo destinado a financiar la compra de las fincas resultantes)

En cuanto al importe restante del principal del préstamo depositado en la cuenta especial, equivalente a **LO FACILITARÁ LA OFICINA** _____ euros (_____€), se destinará a financiar la compra por sus adquirentes de las fincas descritas en el Antecedente Primero, entre las que se encuentra distribuida la responsabilidad hipotecaria.

La parte deudora-Promotor podrá disponer de dicho saldo, en disposiciones equivalentes a la parte correspondiente a cada departamento vendido, según la distribución anexa a esta escritura, con el otorgamiento de las oportunas escrituras de compraventa con subrogación de las fincas que contengan

todas las especificaciones indicadas en el Pacto "DÉCIMOQUINTO. Transmisión de las fincas y subrogación en la deuda personal hipotecaria por los adquirentes" de esta escritura y, en cualquier caso, siempre que se trate de ventas a favor de compradores distintos, que no adquieran más de dos viviendas y que carezcan de vinculación con la parte deudora-Promotor.

Los importes que sean disponibles correspondientes a este Tramo B, serán abonados en la cuenta de depósito a la vista titularidad de la parte deudora-Promotor nº _____ **LO FACILITARÁ LA OFICINA,** abierta en CaixaBank.

1.3. Condicionantes generales comunes a ambos tramos (A y B) para la disponibilidad del importe del préstamo depositado en la cuenta especial:

1.3.1. Ni la depositante (parte deudora-Promotor) ni nadie en su nombre, si no cumple las condiciones a las que queda sujeta la disponibilidad de dicha cuenta especial, ni terceros en ejercicio de sus derechos, podrán disponer en todo ni en parte del saldo de la misma ni retenerlo, el cual queda afecto, exclusivamente, a asegurar la suficiencia legal y económica de la garantía hipotecaria y la finalidad inversora pactadas en esta escritura (**AÑADIR SI PROCEDE:** “, así como de las obligaciones derivadas de la línea de avales indicada en el Antecedente Quinto anterior”).

1.3.2. Como consecuencia de lo anterior, en este acto la parte deudora-Promotor pignora a favor de CaixaBank, que acepta, el total saldo depositado en la cuenta especial, en garantía del buen fin de las obligaciones a cargo de la parte deudora-Promotor derivadas del préstamo y muy especialmente de las contempladas en el presente Pacto (**AÑADIR SI PROCEDE:** “, así como en garantía de las obligaciones de la misma que se derivan de la línea de avales indicada en el Antecedente Quinto anterior”). La Prenda se extenderá automáticamente a cualesquiera derechos, títulos, garantías, activos o fondos que reemplacen o sustituyan en cualquier momento a los derechos de crédito pignorados en garantía de las mismas obligaciones.

1.3.3. CaixaBank podrá negarse a autorizar las disposiciones de la cuenta especial en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Si la parte deudora-Promotor no le acredita, a su plena satisfacción, tener pagados los materiales de la obra y totalmente satisfechas sus obligaciones derivadas de contratos de trabajo.
- b) Si la presente escritura no ha sido inscrita en el Registro de la Propiedad en un plazo máximo de 6 meses a contar desde el día de hoy.
- c) Si cualquiera de las fincas objeto de hipoteca estuviere afecta a cualquier otro gravamen aparte de la presente hipoteca.
- d) Si existieran cuotas pendientes de pago, ya sea por capital o intereses, derivadas de la presente operación de préstamo, o bien se haya producido -o se vaya a producir como consecuencia de la disposición solicitada-, cualquiera de los supuestos de vencimiento anticipado previstos en el presente contrato, tanto si CaixaBank ha dado por vencida la operación como si no lo ha hecho todavía.
- e) Si no se mantiene o se incumple el plan financiero del Proyecto presentado a CaixaBank por el Promotor (**AÑADIR LA FRASE SIGUIENTE EN EL SUPUESTO QUE EXISTA SEGUIMIENTO DE LA OBRA POR PROJECT MONITOR:** “y validado por el Project Monitor.”), salvo que acredite a satisfacción de CaixaBank la suficiencia de los fondos necesarios para la continuidad y finalización del Proyecto.
(AÑADIR EL SIGUIENTE APARTADO f) EN EL SUPUESTO QUE EXISTA CUENTA DE COMPRADORES Y/O LÍNEA DE AVALES PROMOTOR CONTRATADA PARA EL PROYECTO, CONFORME SE DEBE HABER INDICADO TAMBIÉN EN EL EXPONEN DE ESTA ESCRITURA)
- f) Si existiera cualquier incumplimiento de las obligaciones asumidas por la parte deudora-Promotor en el contrato de cuenta de compradores y, en su caso, el contrato de línea de avales, identificados en el Exponen QUINTO (**VERIFICAR LA CORRECCIÓN DE ESTA REFERENCIA**), en especial la emisión y entrega de los avales a favor de los compradores con contratos de compraventa formalizados.

1.3.4. No obstante todo lo anterior, y puesto que las condiciones y reglas contenidas en la presente cláusula y a las cuales se sujeta la disponibilidad de los fondos, se establecen en beneficio de CaixaBank, ésta podrá excepcionalmente, a su exclusivo criterio, y a petición expresa de la parte deudora-Promotor, liberar del cumplimiento de alguna o algunas de las condiciones, así como autorizar disposiciones del saldo de la cuenta especial cuya finalidad no tenga relación directa con la

construcción de las fincas hipotecadas. **(ATENCIÓN: Incluir el siguiente apartado en el supuesto que exista CONFIRMING vinculado a la operación y se haya hecho constar así anteriormente en la elección de las opciones contempladas:** “En tal caso, CaixaBank podrá autorizar que dichas disposiciones no sean efectuadas directamente por la entidad de acuerdo con lo estipulado en el Apartado “2. Mandato de Pago” siguiente, abonando el importe de las mismas en el depósito a la vista asociado al préstamo titularidad de la parte deudora-Promotor abierto en CaixaBank o en aquel otro domicilio de pago que las partes convengan.”)

1.3.5. La parte deudora-Promotor se compromete específicamente a desarrollar la obra de forma tal que el saldo depositado en la cuenta especial sea disponible antes de finalizar el periodo que se pactará como de carencia de capital. A la finalización, por cualquier causa, del período de carencia de amortizaciones del capital, el saldo aún no retirado de la cuenta especial se destinará a amortización del préstamo. De la misma forma se procederá si por cualquier otra causa tuviere que resolverse el préstamo. En estos supuestos, el capital del préstamo quedará reducido a las cantidades entregadas hasta dicha fecha.

(INCLUIR EN EL SUPUESTO QUE EXISTA LÍNEA DE AVALES DE COMPRADORES CONTRATADA PARA EL PROYECTO OBJETO DE ESTA FINANCIACIÓN Y EN CONSECUENCIA SE HAYA INTRODUCIDO EN SU TOTALIDAD EL ANTECEDENTE QUINTO EN ESTA ESCRITURA:

"No obstante lo anterior, en el supuesto que a la finalización por cualquier causa del periodo de carencia acordado, existieran obligaciones vigentes derivadas de avales librados por CaixaBank al amparo del contrato de línea de avales señalado en el Antecedente Quinto de esta escritura, las Partes convienen que con carácter previo se realizará una disposición del saldo depositado en la cuenta especial por un importe igual al del límite máximo determinado en el citado contrato de línea de avales, al objeto de ser traspasada a la señalada Cuenta Instrumental, quedando pignorado su importe en garantía de las obligaciones derivadas de dicho contrato a favor de CaixaBank. A dicho efecto la parte deudora-Promotor se obliga a suscribir a su cargo y a satisfacción de CaixaBank los documentos que, si procede, sean pertinentes al objeto de asegurar la eficacia y preferencia de dicha garantía.”

1.3.6. CaixaBank únicamente reconocerá como titular de la cuenta especial a la parte deudora-Promotor. Los derechos de la parte deudora-Promotor sobre el saldo existente en la cuenta especial, tanto si se halla disponible como indisponible, no podrán ser cedidos o transferidos a terceros sin el consentimiento expreso de CaixaBank.

1.3.7. Una vez dispuesto la totalidad del saldo de la cuenta especial según se ha convenido en la presente cláusula, se producirá su cancelación y cierre de forma automática.

(ATENCIÓN: EL SIGUIENTE APARTADO DEL PACTO PRIMERO BIS, “2.-MANDATO DE PAGO” ÚNICAMENTE DEBERÁ INCLUIRSE EN EL SUPUESTO QUE LA DISPOSICIÓN DEL PRÉSTAMO SE VINCULE EXPRESAMENTE A UN CONFIRMING, MEDIANTE EL CUAL SE GESTIONEN LOS PAGOS DE LA OBRA. EN CASO CONTRARIO –NO EXISTE CONFIRMING- SUPRIMIR ESTE APARTADO 2 EN SU TOTALIDAD:

2. Mandato de pago

2.1. Encargo de gestión de pagos

La parte deudora-Promotor instruye a CaixaBank para que, sin necesidad de previo requerimiento ni formalidad adicional alguna salvo la presentación de la solicitud de disposición, con cargo al saldo de la cuenta especial y hasta el importe de la referida solicitud, y por la cantidad que corresponda para cada una de las obligaciones contraídas por la parte deudora-Promotor informadas y documentadas en la solicitud de cada disposición, efectúe, en su nombre y por cuenta de ésta, a su debido vencimiento el pago de las mismas, de acuerdo con lo convenido en el apartado “1. Régimen y disposición cuenta especial” de la presente cláusula.

La parte deudora-Promotor se compromete a: (i) aportar documentación suficiente que informe del domicilio de pago y de la identidad del acreedor del pago a efectuar y cuantos otros datos de los mismos sean necesarios para desarrollar la operativa descrita en este contrato, respondiendo la parte deudora-Promotor de la certeza de dicha información; (ii) prestar a CaixaBank la asistencia que ésta precise para desarrollar su cometido, suministrándole de inmediato cuanta información y

documentación le sea solicitada; (iii) manifestar en el momento de la comunicación de la remesa, el medio por el cual ha de ejecutarse la orden de pago (a través de transferencia o de la emisión de cheque bancario).

De acuerdo con lo previsto en la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, en caso de que la parte deudora-Promotor facilite un correo electrónico del proveedor, se obliga a disponer de la previa autorización de dicho proveedor para que CaixaBank pueda ofrecerle la financiación prevista en la estipulación 2.3 siguiente. La parte deudora-Promotor se obliga a custodiar dichas autorizaciones y ponerlas a disposición de CaixaBank, en 5 días hábiles, en caso de que lo solicite esta última. La parte deudora-Promotor mantendrá indemne a CaixaBank facultándole para repercutirle el importe de todo tipo de indemnizaciones, sanciones y gastos derivados de reclamaciones de los proveedores, o promovidas de oficio por la autoridad competente, por no haber recabado la autorización precedente.

Es condición esencial del presente contrato que la disposición del préstamo y del saldo de la cuenta especial se efectúe en los términos convenidos en el presente "Pacto. Primero Bis", por lo que en modo alguno la parte deudora-Promotor podrá revocar el mandato de pago ni disponer en otro modo que el convenido por las partes salvo autorización de CaixaBank.

A efectos meramente operativos y de articulación del presente Mandato de pago, el mismo se identifica con el número **LO FACILITARÁ LA OFICINA** _____.

2.2. Procedimiento operativo

2.2.1. Formato de fichero y contenido de la remesa

1) En el caso en que las obligaciones contraídas por la parte deudora-Promotor cuyo pago ha solicitado con la disposición de la cuenta especial se instrumenten en documentos autoliquidativos o que permitan su satisfacción mediante la utilización de un medio de pago emitido por la entidad por cuenta e interés de la parte deudora-Promotor, CaixaBank satisfará su pago directamente, atendiendo a tal documento o a las instrucciones consignadas en el mismo.

2) En el caso en que las obligaciones contraídas por la parte deudora-Promotor cuyo pago ha solicitado con la disposición de la cuenta especial se instrumenten en facturas, la parte deudora-Promotor comunicará a CaixaBank dichas facturas (en adelante la "Remesa"), por cualquier medio, escrito o telemático, que permita dejar constancia de dicho envío y de su contenido, como documentación adjunta a la solicitud de disposición, previa y necesaria para atender, en su caso, la misma. Los ficheros de órdenes de pago enviadas por el Cliente deberán cumplir las medidas de seguridad, de formato y requisitos técnicos que CaixaBank tenga establecidos en cada momento.

El envío de dicha comunicación por cualquiera de los indicados procedimientos, implica el reconocimiento o aceptación incondicional por la parte deudora-Promotor de la procedencia de las facturas y de los pagos a realizar a los respectivos proveedores, quedando relevada CaixaBank de la obligación de comprobar la certeza, procedencia, legitimidad o exigibilidad de la deuda, pues, en todo caso, CaixaBank se considerará totalmente ajena a las relaciones mercantiles subyacentes que dieron lugar a la factura.

La parte deudora-Promotor manifiesta el cumplimiento y sujeción en sus relaciones y en las facturas emitidas consecuencia de las mismas a la normativa reguladora de los medios de pago y facturación vigente en cada momento, obligándose a resarcir a CaixaBank de cualquier perjuicio que la inobservancia de la misma pudiera provocarle.

Desde que tenga lugar la comunicación de la remesa la parte deudora-Promotor se obliga a no modificar, anular o retroceder las facturas incluidas en la misma, salvo que acredite dichas alteraciones ante CaixaBank mediante documento suscrito conjuntamente por el proveedor emisor de dichas facturas y por la parte deudora-Promotor, y a no pactar con dichos proveedores variaciones en las mismas o concesión de bonificaciones sin la previa autorización de CaixaBank. Tal documento sólo se requerirá en el supuesto de compra a los proveedores por CaixaBank de los créditos derivados de dichas facturas. Para el resto de facturas bastará que la parte deudora-Promotor comunique por escrito a CaixaBank la modificación que corresponda efectuar.

2.2.2 Medio de envío y consentimiento

La parte deudora-Promotor podrá enviar las remesas que contengan las órdenes de pago de las facturas, -como documentación adjunta a la solicitud de disposición, previa y necesaria para atender, en su caso, la misma-, a través de CaixaBank Now o, alternativamente, a través de aquellos canales de transmisión electrónica aceptados por CaixaBank. En cualquier caso, la parte deudora-Promotor deberá tener suscrito el contrato correspondiente que regule el uso del canal y el procedimiento de autenticación del cliente para el envío de las operaciones que se llevará a cabo conforme a lo que establezca dicho contrato.

Cuando se utilicen medios de comunicación a distancia o modalidades de transmisión electrónica distintos de CaixaBank Now, en los que no se garantice la autenticidad de las órdenes de pago y/o la comprobación de la identidad de la parte deudora-Promotor o, en su caso, la del presentador, CaixaBank se reserva el derecho a exigir acreditación documental que estime necesaria para concretar la identidad y autenticación de éstos, pudiendo alcanzar esta exigencia incluso a la firma manuscrita de las Órdenes de pago por parte de la parte deudora-Promotor.

CaixaBank se reserva el derecho a modificar los sistemas de autenticación utilizados para la transmisión de órdenes de pago a distancia siempre que la evolución legislativa lo exija o la evolución de la tecnología lo haga recomendable para preservar la seguridad en los pagos. En todo caso, la parte deudora-Promotor será informada de estas modificaciones con antelación razonable.

La parte deudora-Promotor reitera los compromisos asumidos, con la suscripción del contrato de uso del canal, en relación con la custodia de las claves o credenciales de seguridad y en concreto, en caso de pérdida, sustracción o apropiación indebida de los mismos, la parte deudora-Promotor asumirá todas las pérdidas siempre que la parte deudora-Promotor haya actuado de forma fraudulenta o negligente (con independencia del método de autenticación de la operación utilizado) y CaixaBank haya actuado con la diligencia debida.

Las órdenes de pago se considerarán autorizadas por la parte deudora-Promotor cuando haya transmitido a CaixaBank la remesa a través de cualquiera de las modalidades de transmisión pactadas en este Contrato y haya procedido a su firma, manuscrita o electrónicamente.

Asimismo, la parte deudora-Promotor se obliga a prestar a CaixaBank la asistencia que ésta precise para desarrollar su cometido, suministrándole de inmediato cuanta información y documentación le sea solicitada.

2.3. Responsabilidad por la prestación de servicios de gestión de Pagos

2.3.1 Régimen general de responsabilidad en caso de incumplimiento de las partes.

Sin perjuicio de lo que se establece en los siguientes apartados, cada parte responderá del incumplimiento de sus obligaciones pactadas en este Contrato, indemnizando a la otra, conforme a la normativa que resulte aplicable, por los daños y perjuicios causados por dicho incumplimiento.

CaixaBank no asumirá la responsabilidad por los daños ocasionados, si es imposible prestar los servicios de gestión de pagos por concurrir circunstancias excepcionales e imprevisibles fuera de su control, cuyas consecuencias hubieran sido inevitables a pesar de todos los esfuerzos en sentido contrario, o, en su caso, cuando dichas circunstancias tengan su origen en la aplicación de otros deberes u obligaciones legales.

2.3.2 Responsabilidad por la ejecución de órdenes de pago de acuerdo con el Identificador único facilitado por la parte deudora-Promotor.

Cuando una orden de pago se ejecute de acuerdo con las instrucciones recibidas de la parte deudora-Promotor, CaixaBank no será responsable de la no ejecución o ejecución defectuosa de la misma.

(i) En el caso de órdenes de pago por transferencia, cuando se ejecute de acuerdo con el IBAN o identificador único facilitado por la parte deudora-Promotor, se entenderá siempre correctamente ejecutada en relación con el beneficiario especificado mediante dicho identificador. CaixaBank no

tendrá en consideración para la correcta identificación de la cuenta de abono, ni para la ejecución de ningún otro servicio, otras informaciones consignadas en la orden, como el nombre del beneficiario o el concepto, salvo que expresamente CaixaBank lo indicase.

CaixaBank no será responsable de la no ejecución o ejecución defectuosa de las órdenes ejecutadas de conformidad con el identificador único facilitado por la parte deudora-Promotor, aunque este resultara incorrecto. No obstante, CaixaBank realizará esfuerzos razonables para la recuperación de los fondos, siendo de cargo de la parte deudora-Promotor los gastos generados por la realización de dichas gestiones.

Uno de los fraudes más habituales en materia de servicios de pago es la suplantación de la identidad por parte de los beneficiarios de las órdenes de pago. En este sentido, CaixaBank no comprobará si el identificador único facilitado por la parte deudora-Promotor corresponde en efecto a la persona designada como beneficiario y es obligación de la parte deudora-Promotor llevar a cabo las comprobaciones necesarias, recabando el IBAN de los respectivos beneficiarios mediante documentos tales como un certificado de cuenta del proveedor de servicios de pago del beneficiario.

(ii) En el caso de órdenes de pago mediante envío de cheques bancarios, CaixaBank enviará a los proveedores, por correo certificado, dichos documentos al domicilio indicado a tal efecto por la parte deudora-Promotor pero no se responsabilizará de incidencias derivadas de extravíos asumiendo la parte deudora-Promotor los inconvenientes que pudiera causar, tanto a él como al proveedor, la reposición y/o amortización del efecto.

2.3.3 Responsabilidad por la ejecución de operaciones de pago no autorizadas.

La parte deudora-Promotor asumirá las pérdidas económicas derivadas de la ejecución de una orden no autorizada si incumple de forma deliberada o por negligencia, simple o grave, sus obligaciones y, en particular, las relativas a (i) la comunicación del consentimiento; (ii) las obligaciones en materia de seguridad; (iii) otras medidas de seguridad recogidas en las Condiciones generales específicas que regulan la prestación del servicio de banca digital, CaixaBank Now; o (iv) la emisión de otros instrumentos de pago que permitan acceder a la Cuenta.

Asimismo, la parte deudora-Promotor asumirá la responsabilidad de las órdenes de pago que haya ordenado a CaixaBank, a consecuencia de un engaño, de una actuación desleal de sus empleados o dependientes o de cualquier manipulación fraudulenta que afecte a su organización, a sus sistemas informáticos, cuentas de correo electrónico o dispositivos de telefonía móvil corporativos, siempre que CaixaBank haya cumplido con sus obligaciones y/o si, no mediando negligencia ni actuación fraudulenta por parte de la parte deudora-Promotor, CaixaBank ha aplicado un método de autenticación reforzada sobre la operación, o bien, de autenticación simple de acuerdo con las exenciones permitidas por la legislación aplicable.

2.3.4 Prueba del cumplimiento de las obligaciones de las partes.

Corresponderá a cada parte, dentro de su ámbito de responsabilidad, demostrar que cumplió de forma diligente con sus obligaciones. En particular, corresponderá a CaixaBank demostrar que la operación fue autenticada, registrada con exactitud, contabilizada y que no se vio afectada por ningún fallo técnico, mientras que corresponderá a la parte deudora-Promotor demostrar que no hubo negligencia o mala fe en el cumplimiento de sus obligaciones relativas a la notificación del consentimiento o en materia de seguridad.

2.3.5 Plazo para el ejercicio del derecho de rectificación de una orden de pago no autorizada o ejecutada de forma defectuosa.

En caso de que la parte deudora-Promotor detecte una operación de pago no autorizada o ejecutada de forma defectuosa debe comunicar esta circunstancia a CaixaBank sin tardanzas injustificadas y, en todo caso, dentro del plazo de 15 días naturales a contar desde la fecha del adeudo en la Cuenta. Transcurrido este plazo, la parte deudora-Promotor perderá su derecho a obtener de CaixaBank la rectificación de la operación, no aplicándose lo dispuesto en el apartado 2.3.6 de este pacto. La comunicación podrá realizarse a través de su oficina habitual o llamando al teléfono de incidencias y reclamaciones: 900323232.

2.3.6 Rectificación de operaciones y otras indemnizaciones en caso de responsabilidad de CaixaBank por órdenes de pago no ejecutadas, ejecutadas de forma defectuosa o no autorizadas.

Si de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.3.2 de este pacto, CaixaBank es responsable de la ejecución de una orden de pago de forma defectuosa, esto es, incumpliendo alguna de las instrucciones recibidas, restablecerá la Cuenta especial al estado en que se encontraba antes de dicha ejecución.

Si de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.3.3 de este pacto, CaixaBank es responsable de la ejecución de una orden de pago no autorizada, devolverá a la parte deudora-Promotor su importe a más tardar al final del día hábil siguiente a aquel en el que haya observado o se le haya notificado la operación, salvo cuando CaixaBank tenga motivos razonables para sospechar la existencia de fraude y comunique dichos motivos por escrito al Banco de España, en la forma y con el contenido y plazos que éste determine.

En su caso, CaixaBank restituirá la Cuenta especial al estado en el que se habría encontrado de no haberse efectuado la operación no autorizada.

CaixaBank no abonará a la parte deudora-Promotor ningún otro tipo de indemnización o compensación por la no ejecución, ejecución defectuosa o ejecución de órdenes de pago no autorizadas.

2.3.7 Pérdidas económicas derivadas de la no ejecución de una operación de pago o de su ejecución defectuosa o no autorizada, en caso de responsabilidad de la parte deudora-Promotor.

En los casos en los que la parte deudora-Promotor sea responsable de la no ejecución de una orden de pago o de su ejecución defectuosa o no autorizada, de acuerdo con lo establecido en los apartados 2.3.2 y 2.3.3 de este pacto, deberá soportar todas las pérdidas económicas que se deriven de ello, renunciando al límite de responsabilidad de 50€ que se establece en el artículo 46.1 del RDL para los casos en que la operación de pago no autorizada ha sido iniciada por un instrumento de pago extraviado, sustraído o apropiado indebidamente por un tercero.

2.3.8 Exención de responsabilidad. En todo caso, CaixaBank estará exenta de responsabilidad si concurren circunstancias excepcionales e imprevisibles fuera de su control, cuyas consecuencias hubieran sido inevitables a pesar de todos los esfuerzos en sentido contrario, o en caso de aplicación de otras obligaciones legales.

2.4. Financiación a proveedores de la parte deudora-Promotor

Constituye asimismo elemento esencial del presente contrato que CaixaBank, en su propio nombre e interés, pueda convenir con dichos proveedores la compra de los créditos derivados de todas o algunas de las facturas con anterioridad a su vencimiento, practicando la correspondiente deducción por descuento financiero en las condiciones convenidas con cada uno de ellos. CaixaBank podrá rechazar la compra de estos créditos a proveedores que ostenten vínculo familiar, directivo, accionarial o participativo con la parte deudora-Promotor. En tal supuesto, CaixaBank devendrá acreedora de los mismos y, a su vencimiento, los cobrará con cargo a la correspondiente disposición. En todo caso, CaixaBank podrá adeudar el importe de los créditos adquiridos en la cuenta especial.

Desde que tenga lugar la comunicación de la remesa, se considerará que la parte deudora-Promotor reconoce y acepta incondicionalmente la procedencia de las facturas y de los pagos a realizar a los respectivos proveedores, quedando relevada CaixaBank de la obligación de comprobar la certeza, procedencia, legitimidad o exigibilidad de la deuda, pues, en todo caso, CaixaBank se considerará totalmente ajena a las relaciones mercantiles subyacentes que dieron lugar a la factura.

En consecuencia, la parte deudora-Promotor se obliga a no modificar, anular o retroceder las facturas incluidas en la misma, salvo que acredite dichas alteraciones ante CaixaBank mediante documento suscrito conjuntamente por el proveedor emisor de dichas facturas y por la parte deudora-Promotor y a no pactar con dichos proveedores variaciones en las mismas o concesión de bonificaciones sin la previa autorización de CaixaBank cuando CaixaBank haya adquirido las mismas.

Periódicamente, CaixaBank comunicará a la parte deudora-Promotor los créditos que le hayan sido cedidos por los proveedores en desarrollo de dicha operativa, surtiendo dicha comunicación los efectos de la notificación al deudor. Por tanto, no será liberatorio para la parte deudora-Promotor ningún pago realizado a terceros en relación a dichos créditos cedidos.

La parte deudora-Promotor notificará de inmediato a CaixaBank (i) la existencia de cualquier comunicación o acción de un tercero tendente al embargo o afectación de los créditos cedidos, sin perjuicio de la obligación de la parte deudora-Promotor de notificar de inmediato a dicho tercero la existencia de la cesión, con indicación de que CaixaBank es la única y legítima titular de los mismos, (ii) la cesión de créditos que le comunique el proveedor a favor de un tercero distinto de CaixaBank y (iii) la traba, embargo o retención de créditos cuyo pago deba satisfacer mediante disposición de este préstamo.

En tales supuestos, la parte deudora-Promotor asume cualquier responsabilidad derivada de la falta de comunicación o notificación antes mencionadas.

Desde la firma de la presente escritura, la parte deudora-Promotor reconoce adeudar a CaixaBank el importe nominal de todos los créditos dimanantes de facturas que esta última llegue a adquirir de los proveedores que hayan aceptado el ofrecimiento de financiación realizado por CaixaBank y, por tanto, acepta ya desde ahora que CaixaBank pueda cargar en la cuenta especial los importes de dichas facturas.

2.5. El cargo del importe de los pagos

Llegada la fecha de vencimiento de las referidas obligaciones, CaixaBank cargará su importe en la cuenta especial referida en la presente cláusula, emitiendo el correspondiente "Justificante de Liquidación" que se considerará aceptado por la parte deudora-Promotor de no recibir CaixaBank objeción alguna en un plazo de diez días naturales.

Si dicho cargo no pudiera realizarse por exceder de la suma disponible en la cuenta especial en aquel momento, o si la parte deudora-Promotor se halla en situación de incumplimiento o se produce un supuesto de vencimiento anticipado del presente préstamo, CaixaBank podrá cargar las referidas facturas en cualquier otro depósito del que la parte deudora-Promotor fuese titular, único o indistinto, o, en su caso, en cualquiera de los depósitos de los fiadores.

Igualmente, si en la fecha de que se produzca el nacimiento de cualquier préstamo individualizado con anterioridad a la finalización del periodo de carencia, existieran facturas de proveedores adquiridas por CaixaBank pendientes de pago, por no haber llegado su vencimiento, CaixaBank podrá disponer (i) del saldo de la cuenta especial antes de destinarlo, en su caso, a la amortización del préstamo, o bien, (ii) del saldo de cualquier depósito titularidad de la parte deudora-Promotor, en ambos supuestos, por una cantidad equivalente al importe de las mismas en su totalidad, así como las comisiones e intereses derivadas de la adquisición de dichos créditos, con el fin de satisfacer las mismas de forma anticipada, abonando a la parte deudora-Promotor los intereses correspondientes al período comprendido entre la fecha de dicha disposición y la fecha de vencimiento de cada factura, al tipo de interés efectivamente aplicado por CaixaBank en el cálculo del precio de adquisición del crédito.

Los cargos o disposiciones de la cuenta especial se instrumentarán mediante el abono de su importe y el correspondiente e inmediato cargo del mismo en el depósito titularidad de la parte deudora-Promotor, a cuyos efectos la parte deudora-Promotor apodera tan ampliamente como en derecho sea necesario a CaixaBank a fin de que pueda, sin necesidad de previo requerimiento o notificación, disponer del depósito en el que se ha efectuado el abono.

2.6. Efectos de la resolución del mandato de gestión de pagos

I. El referido mandato quedará automáticamente, sin necesidad de previo requerimiento ni notificación o preaviso alguno, resuelto y extinguido:

- (i) En el momento en que se haya agotado el capital del préstamo destinado a la construcción, o
- (ii) En el momento en que finalice el periodo de carencia.

Sin perjuicio de lo anterior, CaixaBank podrá resolver el referido mandato sin necesidad de previo requerimiento ni notificación o preaviso alguno cuando se produzca cualquiera de las causas que den lugar al vencimiento anticipado del presente préstamo de conformidad con lo establecido en la cláusula Sexta bis de la presente escritura.

II. Cuando se produzca la extinción o resolución del mandato de gestión de pagos prevista en esta escritura, la parte deudora-Promotor autoriza con carácter irrevocable a CaixaBank para que ésta pueda adeudar en la cuenta especial, previamente a que su saldo sea destinado a la amortización del préstamo, o en cualquier depósito titularidad de la parte deudora-Promotor, las cantidades que se indican a continuación, por el siguiente orden:

1. En primer lugar, el importe nominal de los créditos adquiridos por CaixaBank a los proveedores de la parte deudora-Promotor, vencidos o no, los cuales, a tales efectos se considerarán vencidos anticipadamente; procediendo al abono a la parte deudora-Promotor de los intereses correspondientes al período comprendido entre el indicado cargo y la fecha de vencimiento de las facturas, al tipo de interés efectivamente aplicado por CaixaBank en el cálculo del precio de adquisición del crédito.

2. En segundo lugar, los gastos de todo orden que se hubieren originado, incluso comisiones e intereses.

Asimismo, como acto previo a la resolución contractual, CaixaBank podrá proceder de inmediato a la suspensión de las operaciones en curso y a la anulación de todas aquéllas cuya ejecución no se hubiere consumado.

2.7. Prenda en garantía del préstamo que ostente CaixaBank frente a la parte deudora-Promotor, como consecuencia de la operativa de gestión de pagos a proveedores.

En garantía del cobro por parte de CaixaBank de cuantas sumas deba percibir como consecuencia del mandato de pago otorgado por la parte deudora-Promotor, que se concretan, sin carácter limitativo en las que se indican a continuación, esta última procede en este acto a pignorar a favor de CaixaBank el saldo de la cuenta especial correspondiente a:

- a) Las sumas que acredite CaixaBank como consecuencia de la compra a proveedores de la parte deudora-Promotor, de derechos de crédito dimanantes de facturas emitidas por dichos proveedores a cargo de la parte deudora-Promotor, como consecuencia de lo establecido en la presente cláusula.
- b) Las sumas que acredite CaixaBank por pagos efectuados a proveedores, por cuenta de la parte deudora-Promotor, en virtud del encargo de gestión de pagos a proveedores.
- c) Cualesquiera comisiones, gastos o intereses que acredite CaixaBank como consecuencia del referido encargo.

Como consecuencia de la presente prenda, no podrán efectuarse disposiciones del préstamo concedido en la presente escritura en los importes correspondientes a los conceptos anteriormente referidos, si previamente CaixaBank no percibe cuantas sumas acredite por dichos conceptos, derivados de la operativa de gestión de pagos a proveedores, quedando aquí nuevamente autorizada CaixaBank para cargar en la cuenta especial referida en el Pacto Primero Bis los importes que acredite por tal operativa, lo que tendrá la consideración, a todos los efectos, de una disposición del préstamo por la parte deudora-Promotor.

La presente prenda quedará sin efecto respecto a los préstamos, que nazcan de la división del préstamo inicial, en los que quede subrogada la parte deudora-Subrogada, una vez producida y aceptada la correspondiente subrogación.

La ejecución de la presente prenda se formalizará mediante cargo y disposición del saldo de la referida cuenta especial sin necesidad de previo requerimiento ni formalidad adicional alguna, notificando a la parte deudora-Promotor que se ha procedido en ese sentido.”

(A CONTINUACIÓN LA REDACCIÓN DE LA MINUTA SEGUIRÁ IGUAL EN TODOS LOS CASOS, SE HAYA INCLUIDO O SUPRIMIDO EL APARTADO ANTERIOR “2.- MANDATO DE PAGO): **PACTO SEGUNDO. AMORTIZACIÓN**

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 _____ (_____). _____ de _____ de _____ (fecha de vencimiento). Dicho plazo total se divide a efectos de amortización del capital del préstamo en dos períodos:

- (i) Período de carencia para la parte deudora-Promotor.

Las partes convienen un plazo inicial de carencia de _____ MESES, que se inicia el día de hoy y finaliza **LO FACILITARÁ LA OFICINA** el día ___ de _____ de _____ (ambos

incluidos). Durante este periodo la parte deudora-Promotor únicamente estará obligado a satisfacer intereses por las cantidades dispuestas de la Cuenta Especial.

No obstante, el plazo de carencia finalizará anticipadamente como consecuencia del ejercicio por la parte deudora-Promotor de la facultad reconocida en el apartado 2.2. siguiente en orden a la interrupción del período de carencia de amortizaciones, a partir del cual la parte deudora-Promotor deberá empezar a amortizar capital. Del mismo modo y para cada uno de los préstamos en que se dividirá el préstamo total inicial, esta fase finalizará el día en que se produzca la subrogación de un tercero en cada uno de dichos préstamos, dando lugar al inicio de las fases de tipos de interés correspondientes a esta.

(ii) Período de amortización para la parte deudora-Promotor y/o la parte deudora-Subrogada.

Finalizada la carencia, la parte deudora (sea esta el Promotor o la Subrogada) tiene que devolver el capital prestado mediante el pago de _____ cuotas sucesivas de amortización de capital e intereses (en adelante «**cuotas mixtas**») de periodicidad _____.

Estas cuotas tendrán que pagarse por periodos vencidos (acabados) el primer día del periodo siguiente al que correspondan. Cada periodo 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 de hoy. Es decir que si por ejemplo la cuota del préstamo vence el 30 de mayo, tendrá que pagarse el 1 de junio.

Opción de elección de plazo de amortización en la primera subrogación por la parte deudora-Subrogada

No obstante el plazo de amortización acordado anteriormente, quienes adquieran en la primera transmisión cualquiera de las fincas hipotecadas, podrán, en el momento de subrogarse en el préstamo correspondiente a la finca adquirida, optar por amortizar el préstamo correspondiente en **120, 144, 180, 240 o 300 (ATENCIÓN EL PLAZO O PLAZOS QUE SE DETERMINE EN NINGÚN CASO PUEDE SUPERAR EL PLAZO MÁXIMO DETERMINADO POR DEFECTO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR) cuotas mensuales** sucesivas, mixtas, de amortización de capital e intereses, debiendo quedar determinado el plazo de vencimiento final por que se opte, en el documento público de subrogación. A falta de designación de un vencimiento diferente, el día final del préstamo coincidirá con el correspondiente al plazo señalado en el párrafo anterior.

En ningún caso el plazo por el que opte el subrogado podrá exceder el plazo máximo de duración del presente contrato.

2.2. Fecha de pago de la primera y de la última cuota mixta de capital e intereses

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 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, anticipándose en consecuencia la fecha final de vencimiento en la misma proporción. Del mismo modo ocurrirá en el momento de subrogación de un tercero adquirente en el préstamo individualizado que grave cualquiera de las fincas hipotecadas.

2.3. Importe de las cuotas mixtas

El importe de las cuotas mixtas resulta de la aplicación de la fórmula aritmética (canon francés) número 2 que se indica 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 indicamos en el «Pacto tercero. Intereses ordinarios». **Las cuotas de los distintos períodos de revisión variarán** según las oscilaciones del tipo de interés nominal anual (TIN) aplicable.

A efectos exclusivamente orientativos, y, por tanto, con validez sólo para el supuesto de que el tipo de interés nominal anual aplicable fuera idéntico al tipo de interés de la primera fase especificada en el «Pacto tercero. Intereses ordinarios», el importe de la cuota inicial mixta de amortización de capital y pago de intereses, será de _____ euros (_____ euros).

2.4. Amortización anticipada

a) 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.

Las amortizaciones o cancelaciones parciales de capital suponen un recálculo del importe de las cuotas de amortización pendientes según la fórmula aritmética número 2 que se indica en el Anexo de Fórmulas, una vez descontada la parte de capital amortizado. CaixaBank y la parte deudora también podrán pactar libremente otro sistema o modo de alterar el importe o el número de cuotas.

(INCLUIR EL SIGUIENTE APARTADO a bis) EN EL SUPUESTO QUE EXISTA FORMALIZADA LÍNEA DE AVALES DE COMPRADORES CONTRATADA PARA EL PROYECTO OBJETO DE ESTA FINANCIACIÓN Y EN CONSECUENCIA SE HAYA INTRODUCIDO EN SU TOTALIDAD EL ANTECEDENTE QUINTO EN ESTA ESCRITURA:

a bis.) Condiciones especiales aplicables a por la parte deudora-Promotor.

Sin perjuicio de la facultad de amortización anticipada prevista anteriormente, las Partes han convenido, que para el caso que la parte deudora-Promotor quiera realizar una amortización anticipada total del presente préstamo hipotecario por cualquier circunstancia mientras esté vigente el contrato de línea de avales número _____ **LO FACILITARÁ LA OFICINA** referido en el Antecedente Quinto de esta escritura, adicionalmente al cumplimiento de las condiciones del apartado a) anterior, dé cumplimiento cumulativo a los requisitos siguientes:

. Que la intención de efectuar una amortización anticipada se comunique con carácter firme e irrevocable a CaixaBank por escrito, con una antelación mínima de diez (10) días hábiles a la fecha en que la amortización anticipada deba producirse.

. Que con anterioridad al plazo anterior, deposite en la Cuenta Instrumental un importe igual al del límite máximo determinado en el contrato señalado de línea de avales número _____ **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, quedando pignorado su importe en garantía de las obligaciones derivadas de dicho contrato a favor de CaixaBank. A dicho efecto la parte deudora-Promotor se obliga a suscribir a su cargo y a satisfacción de CaixaBank los documentos que, si procede, sean pertinentes al objeto de asegurar la eficacia y preferencia de dicha garantía.

El cumplimiento de esta obligación ha sido esencial y determinante para CaixaBank y plenamente aceptada por la parte deudora-Promotor

(A CONTINUACIÓN IGUAL EN TODOS LOS CASOS)

b) Comisión por amortización anticipada

En el momento en que se realice la amortización, la parte deudora satisfará una comisión por amortización anticipada. Será, sobre el importe de esa amortización, del _____ **por ciento** (_____ %). Esta comisión se corresponde con los costes que se derivan por el pago anticipado del préstamo y a los intereses que CaixaBank deja de percibir como consecuencia de esa amortización anticipada.

[CUANDO SE PACTEN COMISIONES DISTINTAS PARA LA AMORTIZACIÓN TOTAL Y PARCIAL, DEBERÁ SUSTITUIRSE ESTE PÁRRAFO ANTERIOR POR EL SIGUIENTE LITERAL: “En el momento en que se realice la amortización, la parte deudora satisfará una comisión por amortización anticipada. Será, sobre el importe de esa amortización, del _____ **por**

ciento (_____ %), cuando la amortización sea total, y del _____ por ciento (_____ %) por ciento si es parcial. Esta comisión se corresponde con los costes que se derivan por el pago anticipado del préstamo y a los intereses que CaixaBank deja de percibir como consecuencia de esa amortización anticipada.”

(A CONTINUACIÓN IGUAL EN TODOS LOS CASOS)

No obstante lo anterior, la comisión por amortización anticipada indicada no será de aplicación cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- la parte deudora es persona física y la hipoteca recae sobre una vivienda, o
- la parte deudora es una persona jurídica y tributa por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión en el Impuesto de Sociedades.

En este supuesto la parte deudora satisfará una compensación por desistimiento (tanto si la cancelación es total como si es parcial) en el mismo momento en que se realice la amortización. Su importe será:

- del _____ por ciento (_____ %) por ciento del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización se realice en el plazo de cinco años a contar desde el día de hoy, fecha de la firma de este contrato; o
- del _____ por ciento (_____ %) por ciento del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se realice a partir del fin del período que se indica en el apartado inmediatamente anterior hasta el día en que finalice el plazo que se indica en el apartado «2.1 Vencimiento final y devolución del préstamo»

c) Condiciones específicas para la amortización anticipada de un préstamo subrogado sujeto a la Ley 5/2019 reguladora de contratos de crédito inmobiliario

A partir del momento que se formalice la subrogación en cualquiera de los préstamos indicados en el Pacto Primero con motivo de la adquisición de cualquiera de las fincas hipotecadas y dicho préstamo subrogado quede sometido y al amparo de lo dispuesto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, la amortización anticipada quedará sujeto a lo siguiente:

La parte deudora podrá **reembolsar total o parcialmente la cantidad que debe** de forma anticipada. Podrá hacerlo en cualquier momento antes de que se cumpla el término de pago del préstamo que se haya pactado. Para ello, no es necesario que lo comunique previamente.

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

. Si la parte deudora realiza un reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 5 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, tendrá que pagar una compensación o comisión a favor del prestamista (el banco) cuando la realice. Esa compensación no podrá superar el importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de acuerdo con la forma de cálculo prevista más adelante, **con el límite del 0,15** por ciento del capital que se reembolse anticipadamente.

. La pérdida financiera se calculará, proporcionalmente al capital reembolsado, por diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo.

. El valor presente de mercado del préstamo se calculará como la suma de dos valores: (a) el valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés; y (b) el valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión, si no se hubiera producido la amortización anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión.

A los efectos del cálculo del valor de mercado de los préstamos hipotecarios se considerarán índices o tipos de interés de referencia, los tipos Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años que publicará el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial. Este diferencial se fijará como la diferencia existente, en el momento de contratación de la operación, entre el tipo de

interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime, en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento.

Se aplicará alguno de los anteriores tipos de interés de referencia que más se aproxime al plazo del préstamo que quede desde la amortización anticipada hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. El diferencial será el establecido en el momento de la subrogación y determinado previamente en la correspondiente Ficha de información previa (FEIN).

Si la parte deudora **amortiza parcial o totalmente el préstamo**, tiene derecho a una reducción del coste total del préstamo, que comprenderá los intereses y los costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción.

Al respecto, también quedará extinguido (finalizado) el contrato de seguro accesorio al de préstamo del que CaixaBank sea beneficiaria, excepto si la parte deudora comunica a la compañía aseguradora su voluntad de que el contrato de seguro siga vigente. En tal caso, tendrá que designar un nuevo beneficiario.

Si se extingue el contrato de seguro accesorio, la parte deudora tiene derecho a que la compañía aseguradora le devuelva la parte de la prima no consumida.

Se entenderá por seguro accesorio aquel que haya sido ofrecido por el prestamista al prestatario junto con el contrato de préstamo con la finalidad de cubrir los riesgos que pudieran afectar a su capacidad de reembolso del mismo.

Amortizar parcial o totalmente el préstamo puede permitir reducir el coste total de la financiación.

Esa reducción comprendería los intereses y los costes que corresponden al plazo que queda hasta el momento de la cancelación del contrato, e implica la finalización del contrato de seguro accesorio al de préstamo.

3. No obstante lo anterior, para el supuesto de que la parte deudora-Subrogada optara por la aplicación del tipo de interés nominal fijo, se conviene:

. Si la parte deudora realiza un reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 10 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, tendrá que pagar una compensación o comisión a favor del prestamista (el banco) cuando la realice. Esa compensación no podrá superar el importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de acuerdo con la forma de cálculo prevista más adelante, con el límite del dos (2) por ciento del capital que se reembolse anticipadamente.

. Si la parte deudora realiza un reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo desde el fin del período señalado en el apartado inmediatamente anterior hasta el final de la vida del préstamo, tendrá que pagar una compensación o comisión a favor del prestamista (el banco) cuando la realice. Esa compensación no podrá superar el importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de acuerdo con la forma de cálculo prevista más adelante, con el límite del uno coma cinco (1,5) por ciento del capital que se reembolse anticipadamente.

. La pérdida financiera se calculará proporcionalmente al capital reembolsado, por diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo.

El valor presente de mercado del préstamo se calculará como la suma de dos valores: (a) el valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés; y (b) el valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión, si no se hubiera producido la amortización anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión.

A los efectos del cálculo del valor de mercado de los préstamos hipotecarios se considerarán índices o tipos de interés de referencia, los tipos Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años que publicará el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial. Este diferencial se fijará como la diferencia existente, en el momento de contratación de la operación, entre el tipo de

interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime, en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento.

Se aplicará alguno de los anteriores tipos de interés de referencia que más se aproxime al plazo del préstamo que quede desde la amortización anticipada hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. El diferencial será el establecido en el momento de la subrogación y determinado previamente en la correspondiente Ficha de información previa (FEIN).

Si la parte deudora **amortiza parcial o totalmente el préstamo**, tiene derecho a una reducción del coste total del préstamo, que comprenderá los intereses y los costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción.

Al respecto, también quedará extinguido (finalizado) el contrato de seguro accesorio al de préstamo del que CaixaBank sea beneficiaria, excepto si la parte deudora comunica a la compañía aseguradora su voluntad de que el contrato de seguro siga vigente. En tal caso, tendrá que designar un nuevo beneficiario.

Si se extingue el contrato de seguro accesorio, la parte deudora tiene derecho a que la compañía aseguradora le devuelva la parte de la prima no consumida.

Se entenderá por seguro accesorio aquel que haya sido ofrecido por el prestamista al prestatario junto con el contrato de préstamo con la finalidad de cubrir los riesgos que pudieran afectar a su capacidad de reembolso del mismo.

Amortizar parcial o totalmente el préstamo puede permitir reducir el coste total de la financiación.

Esa reducción comprendería los intereses y los costes que corresponden al plazo que queda hasta el momento de la cancelación del contrato, e implica la finalización del contrato de seguro accesorio al de préstamo.

PACTO TERCERO. INTERESES ORDINARIOS Y PROCEDIMIENTO DE REVISIÓN

3.1. Intereses ordinarios y procedimiento de revisión aplicables a la parte deudora-Promotor

3.1.1. Intereses

El capital del préstamo devenga intereses a favor de CaixaBank. La parte deudora-Promotor tendrá que pagarlos con la misma periodicidad establecida para las cuotas mixtas. Esos intereses no podrán ser negativos, por lo que en ningún caso el capital debido devengará intereses a favor de la parte deudora-Promotor.

CaixaBank no exigirá a la parte deudora-Promotor los intereses correspondientes a la parte del capital del préstamo equivalente al saldo no dispuesto de la cuenta especial Promotor indicada en el Pacto Primero Bis de esta escritura.

3.1.2. Fases del préstamo

Para determinar los tipos de interés aplicables a la parte deudora-Promotor, se divide el plazo total del préstamo en tres fases:

. **Primera fase** (fase de interés fijo inicial y temporal): comprende desde hoy hasta el día _____ (_____) incluido. El tipo de interés inicial aplicable es del _____ **por ciento** (_____ %) nominal anual.

. **Segunda fase** (fase de interés variable durante el periodo de carencia de capital): comprende desde el día siguiente al que finaliza la primera fase hasta el último día del periodo de carencia. Esta segunda fase se subdivide en periodos de revisión sucesivos. En cada revisión puede variar el interés que se aplica, que se mantendrá fijo hasta nueva revisión. Los periodos de revisión tienen una duración de

LO FACILITARÁ LA OFICINA, contados de fecha a fecha desde que se inicia esta segunda fase. Por lo tanto, el tipo de interés que se aplica en esta segunda fase es variable en cada revisión y se determinarán según lo indicado en el apartado “3.1.4. Revisión del tipo de interés en la segunda fase”.

. **Tercera fase** (fase de interés variable durante el periodo de amortización): comprende desde el día siguiente al que finaliza la segunda fase hasta el día de vencimiento final del préstamo. Esta tercera fase se subdivide en periodos de revisión sucesivos. En cada revisión puede variar el interés que se aplica, que se mantendrá fijo hasta nueva revisión. Los periodos de revisión tienen una duración de **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, contados de fecha a fecha desde que se inicia esta segunda fase. Por lo tanto, el tipo de interés que se aplica en esta segunda fase es variable en cada revisión y se determinarán según lo indicado en el apartado “3.1.5. Revisión del tipo de interés en la tercera fase”.

3.1.3. Devengo, liquidación y pago de los intereses

Los intereses pactados se devengan y, por tanto se calculan y liquidan el último día de cada periodo de pago pactado. Deben ser satisfechos, por periodos vencidos, el primer día del periodo siguiente.

Como consecuencia de todo lo anterior, la parte deudora-Promotor tiene que pagar:

. La fracción de intereses que se devenguen día a día desde hoy hasta el día _____ (_____) incluido. La fórmula utilizada para su cálculo es la número 1 del Anexo de Fórmulas de esta escritura.

. _____ cuotas consecutivas de intereses de la periodicidad pactada. La primera cuota se tendrá que pagar el primer día del periodo de pago siguiente al día en que se haya pagado la fracción de intereses.

. La parte de intereses comprendida en las cuotas mixtas.

No obstante, a solicitud de la parte deudora-Promotor, podrá interrumpirse el periodo de carencia de amortizaciones e iniciar el pago de las cuotas mixtas. El importe de los intereses de cada periodo de pago, tanto durante el tiempo de carencia de amortización como durante el de devolución del capital, se obtiene aplicando la fórmula aritmética número 3 indicada en el Anexo de Fórmulas que forma parte de esta escritura.

Los intereses que corresponden a los pagos que se hagan en fechas distintas de las previstas en este contrato (por ejemplo, por causa de disposiciones de la cuenta especial, de vencimiento anticipado, de amortización extraordinaria, etc.), se entenderán devengados y liquidables día a día, y la parte deudora-Promotor los tendrá que pagar en el momento en que se hagan efectivos. La fórmula utilizada para su cálculo será la número 1 del Anexo de Fórmulas de esta escritura.

3.1.4. Revisión del tipo de interés en la segunda fase

El tipo de interés nominal anual aplicable durante cada uno de los periodos en que se divide el préstamo durante la segunda fase de interés, será igual a la suma del Índice de Referencia (Principal o Sustitutivo) y de un Diferencial.

. **Índice de Referencia Principal.** Durante la segunda fase de interés, el Índice de Referencia adoptado es el **EURIBOR a DOCE MESES**. Lo publica el Instituto Europeo de Mercados Monetarios (o la entidad que, si es el caso, sustituya a dicha institución en la administración de dicho tipo de referencia), a través de la correspondiente pantalla EURIBOR01 de Refinitiv (o aquella pantalla o servicio de información financiera que la sustituya en cada momento). Este índice también es objeto de amplia divulgación en la prensa y en las publicaciones del Banco Central Europeo y del Banco de España en que viene reflejado.

El EURIBOR para el plazo indicado que se tendrá en cuenta será el publicado el TERCER día hábil inmediato anterior al del inicio del nuevo periodo de interés.

En el caso de que no se hubiese publicado dicho tipo el tercer día hábil inmediato anterior al del inicio del nuevo período de revisión, se tomará el correspondiente al último día anterior a este en que lo hubiera sido dentro del mismo período de revisión.

Si se produce un cambio en la metodología de cálculo del EURIBOR, se considerará que el EURIBOR aplicable al presente contrato es el resultante de la nueva metodología de cálculo, publicado para el plazo y el día hábil indicados anteriormente.

A todos los efectos de este contrato, incluso a los procedimientos judiciales a que pudiera dar lugar, las partes aceptan en este acto y a futuro, como bastante para acreditar el índice de referencia pactado, copia de la pantalla EURIBOR 01 de la Agencia Refinitiv, o entidad que la sustituya.

Se entenderá por día hábil, a los efectos de la presente cláusula, todos los días de la semana excepto sábados, domingo y festivos. Se entenderán como días festivos los que tengan esta consideración en el calendario establecido por el sistema TARGET, así como aquellos en que las oficinas de bancos y cajas de ahorro de la localidad en que se formaliza la presente escritura se encuentren cerradas al público.

. Sustitución del Índice de Referencia Principal. En el supuesto que pueda desaparecer/cesar, interrumpirse, discontinuarse o dejarse de publicar, temporal o definitivamente en algún momento, el Índice de Referencia Principal/Sustituido, se aplicará un índice sustitutivo en el orden y reglas determinadas a continuación.

A estos efectos, se entenderá un supuesto de “Desaparición/cese del Índice de Referencia Principal” 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 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/Sustituido 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 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/Sustituido por el índice de referencia sustitutivo será el Día Hábil en el que el Índice de Referencia Principal/Sustituido 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.

Índice sustitutivo aplicable:

Se entenderá como Índice de Referencia Sustitutivo aplicable al presente contrato, en el siguiente orden:

(i) Aquél que se establezca como sustituto del señalado Índice de Referencia Principal/Sustituido en virtud de una disposición normativa, legal o reglamentaria, o en defecto de disposición normativa, aquél que sea formalmente designado como sustitutivo del mismo por cualquier autoridad competente al efecto. Si la disposición normativa o autoridad competente establece que debe aplicarse el índice de referencia o tipo convenido entre las partes antes que el determinado legal o reglamentariamente en defecto de pacto, las partes acuerdan que sea de aplicación en todo caso el tipo previsto por la disposición normativa o autoridad competente en defecto de pacto.

(ii) En caso de imposibilidad de determinación del Índice de Referencia Sustitutivo conforme al apartado (i) anterior, el Índice de Referencia Sustitutivo será 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

(iii) 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.

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.

Las referencias de carácter general al Índice de Referencia Principal/Sustituido contenidas en la presente escritura para la tercera fase de interés, se entenderán hechas también al Índice de Referencia Sustitutivo, en los casos en que éste fuere de aplicación.

Valor de ajuste en caso de sustitución de índices:

En caso que en cualquier momento el tipo de interés de la segunda fase se calculase teniendo en cuenta cualquier índice de referencia sustitutivo de los referidos en los apartados (ii) o (iii) anteriores, al índice de referencia sustitutivo que resulte de aplicación se le sumará o restará, según corresponda, un "**valor de ajuste**" equivalente 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 Principal/Sustituido—que es el Índice a reemplazar— y el índice de referencia sustitutivo que corresponda aplicar en el momento de la sustitución.

El objeto del "**valor de ajuste**" es reflejar y minimizar la repercusión económica provocada por la diferencia de valor entre el Índice de Referencia Principal/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” se calculará una sola vez y se mantendrá invariable hasta que cese la aplicación del índice de referencia sustitutivo que corresponda, bien porque se reanude la publicación del Índice de Referencia Principal/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 Índice de Referencia Sustitutivo), bien porque se aplique otro Índice de Referencia Sustitutivo (en cuyo caso, el “valor de ajuste” será calculado de conformidad con lo previsto en el párrafo anterior).

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 tipo de interés nominal (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.

La parte deudora-Promotor declara conocer que el índice de referencia sustitutivo previsto en este contrato puede diferir del índice de referencia sustitutivo previsto en la cobertura de riesgo de tipos de interés que la parte deudora haya contratado o pueda contratar en el futuro para cubrir, total o parcialmente, el riesgo de fluctuación del tipo de interés. Asimismo, la parte deudora reconoce que deberá revisar dichas potenciales discrepancias o bien solicitar el asesoramiento oportuno.

En caso de que, por cualquier circunstancia se active la aplicación del índice de referencia sustitutivo previsto en este contrato o en la potencial cobertura de riesgo de tipos de interés que se haya contratado, para cubrir, total o parcialmente, el riesgo de fluctuación del tipo de interés, las partes harán sus mejores esfuerzos para que el índice de referencia sustitutivo aplicable a esta financiación esté alineado con el índice de referencia sustitutivo previsto en dicha cobertura de riesgo de tipos de interés.

. **El Diferencial.** Es una magnitud porcentual invariable durante toda la vigencia del préstamo. El Diferencial es de _____ (_____) puntos, sea de aplicación el Índice de Referencia Principal, sea de aplicación cualquiera de los sustitutos previstos.

. **Límite a la variabilidad.** Las partes convienen que si en cualquiera de los periodos de revisión del tipo de interés determinados anteriormente, el valor del índice de referencia adoptado o el sustitutivo correspondiente es inferior a cero, es decir, negativo, se entenderá a los efectos de este Contrato que el valor del índice de referencia es cero (0). En estos casos el tipo de interés aplicable coincidirá con el valor del diferencial.

3.1.5. Revisión del tipo de interés en la tercera fase

Si finalizado el periodo de carencia no se hubiere producido la transmisión de todas las fincas hipotecadas resultantes de la división horizontal que se otorgará sobre el inmueble hipotecado en este protocolo, se iniciará para la parte deudora-Promotor, la tercera fase de interés correspondiente al periodo de amortización del préstamo.

El tipo de interés nominal anual aplicable durante cada uno de los periodos en que se divide el préstamo durante la tercera fase de interés, será igual a la suma del Índice de Referencia (Principal o Sustitutivo) y del Diferencial.

Índice de Referencia Principal. Durante la tercera fase de interés, el Índice de Referencia adoptado es el EURIBOR a un año. Lo publica el Banco de España con periodicidad mensual en el Boletín Oficial del Estado (BOE) con la denominación: «euríbor a un año». 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.

Si en el futuro acaeciese un cambio en la metodología de cálculo del EURIBOR, se considerará que el EURIBOR aplicable al presente contrato es el resultante de la nueva metodología de cálculo, publicado para el plazo y el día hábil indicados anteriormente.

Para determinar el tipo de interés nominal aplicable a este préstamo en cada período de revisión de intereses (fase 3), se tomará 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. Si en un mismo mes se publican diferentes valores del índice, se tomará el valor del índice que se ha publicado en la fecha más cercana al inicio del período de revisión.

Sustitución del Índice de Referencia Principal. En el supuesto que pueda desaparecer/cesar, interrumpirse, discontinuarse o dejarse de publicar, temporal o definitivamente en algún momento, el Índice de Referencia Principal/Sustituido, se aplicará un índice sustitutivo en el orden y reglas determinadas a continuación.

A estos efectos, se entenderá un supuesto de "Desaparición/cese del Índice de Referencia Principal" 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 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/Sustituido 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 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/Sustituido por el índice de referencia sustitutivo será el Día Hábil en el que el Índice de Referencia Principal/Sustituido 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.

Índice sustitutivo aplicable:

Se entenderá como Índice de Referencia Sustitutivo aplicable al presente contrato, en el siguiente orden:

(i) Aquél que se establezca como sustituto del señalado Índice de Referencia Principal/Sustituido en virtud de una disposición normativa, legal o reglamentaria, o en defecto de disposición normativa, aquél que sea formalmente designado como sustitutivo del mismo por cualquier autoridad competente al efecto. Si la disposición normativa o autoridad competente establece que debe aplicarse el índice de referencia o tipo convenido entre las partes antes que el determinado legal o reglamentariamente en

defecto de pacto, las partes acuerdan que sea de aplicación en todo caso el tipo previsto por la disposición normativa o autoridad competente en defecto de pacto.

(ii) En caso de imposibilidad de determinación del Índice de Referencia Sustitutivo conforme al apartado (i) anterior, el Índice de Referencia Sustitutivo será 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

(iii) 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.

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.

Las referencias de carácter general al Índice de Referencia Principal/Sustituido contenidas en la presente escritura para la tercera fase de interés, se entenderán hechas también al Índice de Referencia Sustitutivo, en los casos en que éste fuere de aplicación.

Valor de ajuste en caso de sustitución de índices:

En caso que en cualquier momento el tipo de interés de la segunda fase se calculase teniendo en cuenta cualquier índice de referencia sustitutivo de los referidos en los apartados (ii) o (iii) anteriores, al índice de referencia sustitutivo que resulte de aplicación se le sumará o restará, según corresponda, un "valor de ajuste" equivalente 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 Principal/Sustituido—que es el Índice a reemplazar— y el índice de referencia sustitutivo que corresponda aplicar en el momento de la sustitución.

El objeto del "valor de ajuste" es reflejar y minimizar la repercusión económica provocada por la diferencia de valor entre el Índice de Referencia Principal/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" se calculará una sola vez y se mantendrá invariable hasta que cese la aplicación del índice de referencia sustitutivo que corresponda, bien porque se reanude la publicación del Índice de Referencia Principal/Sustituido (en cuyo caso el "valor de ajuste" dejará de ser de aplicación desde la fecha en que finalice el último Período de Interés en que fuese de aplicación el Índice de Referencia Sustitutivo), bien porque se aplique otro Índice de Referencia Sustitutivo (en cuyo caso, el "valor de ajuste" será calculado de conformidad con lo previsto en el párrafo anterior).

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 tipo de interés nominal (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.

La parte deudora-Promotor declara conocer que el índice de referencia sustitutivo previsto en este contrato puede diferir del índice de referencia sustitutivo previsto en la cobertura de riesgo de tipos de interés que la parte deudora haya contratado o pueda contratar en el futuro para cubrir, total o parcialmente, el riesgo de fluctuación del tipo de interés. Asimismo, la parte deudora reconoce que deberá revisar dichas potenciales discrepancias o bien solicitar el asesoramiento oportuno.

En caso de que, por cualquier circunstancia se active la aplicación del índice de referencia sustitutivo previsto en este contrato o en la potencial cobertura de riesgo de tipos de interés que se haya contratado, para cubrir, total o parcialmente, el riesgo de fluctuación del tipo de interés, las partes harán sus mejores esfuerzos para que el índice de referencia sustitutivo aplicable a esta financiación esté alineado con el índice de referencia sustitutivo previsto en dicha cobertura de riesgo de tipos de interés.

El Diferencial. Es una magnitud porcentual invariable durante toda la vigencia del préstamo. El Diferencial es de _____ (_____) puntos, sea de aplicación el Índice de Referencia Principal, sea de aplicación cualquiera de los sustitutivos previstos.

Límite a la variabilidad. Las partes convienen que si en cualquiera de los periodos de revisión del tipo de interés determinados anteriormente, el valor del índice de referencia adoptado o el sustitutivo correspondiente es inferior a cero, es decir, negativo, se entenderá a los efectos de este Contrato que el valor del índice de referencia es cero (0). En estos casos el tipo de interés aplicable coincidirá con el valor del diferencial.

3.2. Intereses ordinarios aplicables a la PARTE DEUDORA SUBROGADA y procedimiento de revisión.

3.2.1. Intereses

El capital del préstamo devenga intereses a favor de CaixaBank. La parte deudora-Subrogada tendrá que pagarlos con la misma periodicidad establecida para las cuotas mixtas. Esos intereses no podrán ser negativos, por lo que en ningún caso el capital debido devengará intereses a favor de la parte deudora-Subrogada.

3.2.2. Fases del préstamo.

Para determinar los tipos de interés aplicables a cada uno de los préstamos en que se dividirá el préstamo total inicial, a partir del día en que se produzca la subrogación de la parte deudora-Subrogada, se dividirá el plazo total del préstamo, en dos fases:

. **Primera fase** (fase de interés fijo inicial y temporal): comprenderá desde el día en que se produzca la subrogación hasta el último día (incluido) del **LO FACILITARÁ LA OFICINA _____ (INDICAR "DECIMOSEGUNDO" O "SEXTO" EN FUNCIÓN DE QUE LA REVISIÓN SEA ANUAL O SEMESTRAL)** periodo de pago siguiente al del inicio de esta primera fase de interés para la parte deudora-Subrogada. Para la determinación del tipo de interés aplicable en esta fase, se aplicará lo previsto en el apartado siguiente "3.2.4. Revisión del tipo de interés".

. **Segunda fase** (fase de interés variable): comprenderá desde el día siguiente al que finaliza la primera fase hasta el día de vencimiento final del préstamo. Esta segunda fase se subdivide en periodos de revisión sucesivos. En cada revisión puede variar el interés que se aplica, que se mantendrá fijo hasta nueva revisión. Los periodos de revisión tienen una duración de _____ **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, contados de fecha a fecha desde que se inicia esta segunda fase. Por lo tanto, el tipo de

interés que se aplica en esta segunda fase es variable en cada revisión y se determinarán según lo indicado en el apartado siguiente "3.2.4. Revisión del tipo de interés".

3.2.3. Devengo, liquidación y pago de los intereses

Los intereses pactados se devengan y, por tanto se calculan y liquidan el último día de cada periodo de pago pactado. Deben ser satisfechos, por períodos vencidos, el primer día del periodo siguiente.

Como consecuencia de todo lo anterior, la parte deudora-Subrogado tiene que pagar:

. La fracción de intereses que se devenguen día a día de la subrogación hasta el día (incluido) inmediatamente anterior al inicio del primer periodo de pago. La fórmula utilizada para su cálculo es la número 1 del Anexo de Fórmulas, de esta escritura.

. La parte de intereses comprendida en las cuotas mixtas.

El importe de los intereses de cada período de pago, tanto durante el tiempo de carencia de amortización (si lo hay), como durante el de devolución del capital, se obtiene aplicando la fórmula aritmética número 3 indicada en el Anexo de Fórmulas que forma parte de esta escritura.

Los intereses que corresponden a los pagos que se hagan en fechas distintas de las previstas en este contrato (por ejemplo, por causa de disposiciones de la cuenta especial, de vencimiento anticipado, de amortización extraordinaria, etc.), se entenderán devengados y liquidables día a día, y la parte deudora-Subrogado los tendrá que pagar en el momento en que se hagan efectivos. La fórmula utilizada para su cálculo será la número 1 del Anexo de Fórmulas de esta escritura.

3.2.4. Revisión del tipo de interés

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

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

a) un Índice –cifra variable-,

b) un Diferencial –cifra fija- y, en su caso,

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

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

. **Tipo de Interés Nominal, también denominado "TIN"**

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

. **Índice de Referencia Principal**

Es el Índice con el que nace el contrato y es el denominado "EURIBOR a un año" que se publica por el Banco de España con periodicidad mensual, en el Boletín Oficial del Estado. La situación actual de

este **elemento del precio con carga económica**, así como sus comportamiento o variaciones históricas es información fácilmente accesible en <https://www.boe.es>, así como en el Instituto Nacional de Estadística, <http://www.ine.es>, que muestra el comportamiento de distintos índices hipotecarios y los tipos de interés medio al inicio de las hipotecas constituidas, tanto en préstamos a interés fijo como a variable.

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

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

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

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

. Sustitución del Índice de Referencia Principal: índices sustitutivos

El préstamo necesita un índice de referencia para fijar los intereses o precio de la financiación. El índice de referencia principal puede desaparecer/cesar, discontinuarse (interrumpirse) o dejar de publicarse temporal o definitivamente. En cualquiera de estos casos se recurrirá a una alternativa y se aplicará a este contrato, como índice de referencia sustitutivo y **como elemento esencial configurador del precio con carga económica**, alguno de los índices que indicamos más adelante en este pacto, siguiendo el orden de preferencia que se expone.

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 reprimiera la publicación del índice de referencia sustituido, se aplicará éste a partir del siguiente período de revisión.

a) 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.

b) En caso de no poder aplicarse lo previsto en el apartado a): Índice de Referencia Sustitutivo

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 a) 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.

c) En caso de no poder aplicarse lo previsto en a) y b): 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.

Diferencial

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

El Diferencial es de _____ (_____) puntos, para el Índice de Referencia Principal (EURIBOR), como para cualquiera de los Índices sustitutos previstos.

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.

. Límite a la variabilidad.

Las partes convienen que si en cualquiera de los periodos de revisión del tipo de interés determinados anteriormente, el valor del índice de referencia Principal o cualquiera de los índices Sustitutivos previstos de conformidad con lo previsto anteriormente, es inferior a cero, es decir, negativo, se entenderá a los efectos de este Contrato que el valor del índice de referencia es cero (0).

Este límite a la variabilidad NO será aplicable en el supuesto que el préstamo subrogado quede sometido a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, sin perjuicio que en ningún caso el préstamo devengará intereses a favor de la parte deudora-Subrogada.

. Opción de elección a la primera subrogación

Sin perjuicio de lo convenido anteriormente, la parte deudora-Subrogada en la primera transmisión podrá optar, en la fecha de la subrogación y por una sola vez, a aplicar durante todo el plazo de duración del préstamo correspondiente, por la aplicación de un tipo de interés nominal anual fijo. Dicho tipo será igual a la suma de un Diferencial de _____ (_____) **[ATENCIÓN: EL VALOR DEL DIFERENCIAL SERÁ COMO MÍNIMO EL VALOR ESTÁNDAR DE LA MÁXIMA BONIFICACIÓN POSIBLE A PARTICULARES]** puntos porcentuales al tipo de interés nominal anual que, en la fecha en la que CaixaBank haga entrega a la futura parte deudora-Subrogada de la ficha de información al subrogado previa a la formalización de la subrogación, tenga publicado CaixaBank para su aplicación a los "Préstamos Hipotecarios Tipo Fijo", según la "Información trimestral sobre comisiones y tipos practicados u ofertados de manera más habitual en las operaciones más frecuentes con los perfiles de clientes más comunes que sean personas físicas" formulada por CaixaBank, comunicada al Banco de España y publicada en los establecimientos comerciales y en internet, conforme a la Circular del Banco de España número 5/2012, de 27 de junio.

La elección por la parte deudora-Subrogada por la aplicación de dicho tipo de interés fijo, deberá venir expresamente manifestado por la misma, así como aceptado el valor resultante aplicable, en la escritura pública de adquisición de la finca hipotecada y subrogación en el préstamo correspondiente. En el caso que el ejercicio de la opción de un tipo de interés fijo no sea expresamente manifestado, será de aplicación el tipo de interés variable definido anteriormente para la Segunda Fase de interés.

. Minoración del tipo de interés aplicable

En el supuesto que la parte deudora-Subrogada cumpla los dos siguientes requisitos:

- (1) esté formada por persona/s física/s que no actúa/n en el ámbito de una actividad empresarial o profesional, y
- (2) el préstamo en el que se haya subrogado sea consecuencia de la adquisición de una vivienda,

se conviene que el tipo de interés que resulte de aplicación (sea el tipo variable aplicable en cada momento, o bien el tipo fijo resultante si se ejercita la opción), se minorará HASTA UN MÁXIMO DE _____ **por ciento** (_____ %) , si la parte deudora-Subrogada (todos o cualquiera de sus integrantes), al tiempo de aceptarse la subrogación por CaixaBank y sucesivamente durante el plazo de vigencia del préstamo correspondiente, tiene contratadas determinadas modalidades de productos y servicios bancarios, de pago y de seguro como los que se detallan a continuación, u otros equivalente que en el futuro les puedan sustituir, comercializados por CAIXABANK, S.A. (en adelante, los "Productos o Servicios"). Dentro del límite máximo de puntos a bonificar, la parte deudora-Subrogada SUBROGADA podrá combinar las siguientes modalidades de Productos o Servicios:

a) Se aplicará una BONIFICACIÓN de 0,35 puntos, si se cumplen, acumulativamente (se mantienen simultáneamente), los tres (3) siguientes requerimientos (1) INGRESO MENSUAL MÍNIMO DOMICILIADO. que, como mínimo, uno de los titulares de la operación referenciada, tenga domiciliado durante los últimos 6 meses, en un depósito abierto en Caixabank, S.A., su nómina o su pensión, siempre y cuando, el importe de ésta sea superior a 600 euros al mes o bien, si trabaja por cuenta propia, domiciliados sus ingresos netos medios en los últimos 6 meses, siempre y cuando, el importe resultante sea superior a 600 euros, a estos efectos se entenderá por nómina la percepción periódica regular que reciba el titular en virtud de una relación laboral por cuenta ajena o de una relación funcional como beneficiario y por pensión la percepción periódica regular que reciba el titular en concepto de jubilación, viudedad o invalidez de un organismo público tal como seguridad social o cualquier otro con competencias en la materia, o derivada de un sistema de previsión social del que el titular fuera beneficiario (2) RECIBOS DOMICILIADOS. que, como mínimo, uno de los titulares de la operación referenciada haya tenido durante los últimos tres (3) meses, a contar desde la entrada en vigor de este compromiso, y lo mantenga durante los sucesivos, domiciliado en un depósito a la vista abierto en Caixabank, s.a. el adeudo de un mínimo de tres recibos que supongan tres cargos en cuenta (3) TARJETAS DE PAGO. que, como mínimo uno de los titulares de la operación referenciada, haya tenido durante los últimos tres (3) meses, a contar desde la entrada en vigor de este compromiso, y lo mantenga en lo sucesivo y al corriente de pago, contratada una tarjeta de crédito, débito o prepago comercializada por Caixabank, s. a. cuyas liquidaciones estén domiciliadas en un depósito a la vista abierto en Caixabank, s.a. por el titular de las mismas con las que se haya realizado al menos tres compras durante los últimos tres (3) meses y se realice al menos el mismo número de operaciones en los periodos sucesivos.

b) Se aplicará una única BONIFICACIÓN de 0,35 puntos o de 0,20 puntos, excluyentes entre sí y en los términos que siguen, por contratar y mantener vigente y al corriente de pago un seguro de Vida con VidaCaixa, S.A., en cualquiera de las modalidades de MyBox Vida, MyBox Vida Negocios, Vida Familiar o SEVIAM, o un seguro de Salud con Segurcaixa, S. A. en cualquier de sus modalidades (salvo Adeslas Dental y Adeslas Básico), comercializados por CaixaBank, S.A. y cuya contratación y mantenimiento serán objeto de esta bonificación siempre que el asegurado sea la parte deudora (todos o cualesquiera de sus integrantes) y en las siguientes condiciones: se aplicará la BONIFICACIÓN de 0,35 puntos, por contratar y mantener vigente y al corriente de pago un seguro de Vida en las condiciones mencionadas cuando el capital mínimo asegurado sea igual o superior al 95% del importe

de la financiación; se aplicará la BONIFICACIÓN de 0,20 puntos, bien en el caso de que el capital asegurado del seguro de Vida sea igual o superior al 50% e inferior al 95% del importe de la financiación (no aplicará la bonificación en el caso de que el capital mínimo asegurado sea inferior al 50% del importe de la financiación), o bien en el caso de que se contrate un seguro de Salud con Segurcaixa, S. A. en las condiciones mencionadas.

c) Se aplicará una BONIFICACIÓN de 0,15 puntos, por contratar y mantener vigente y al corriente de pago un seguro de hogar del inmueble hipotecado en garantía de la operación con SegurCaixa, S.A., comercializados por CaixaBank, S. A. o por contratar y mantener vigente y al corriente de pago un seguro que cubra los daños que afectan con mayor frecuencia a los edificios en construcción o rehabilitación con SegurCaixa, S.A., comercializados por CaixaBank, S.A.

d) Se aplicará una BONIFICACIÓN de 0,15 puntos, por contratar y mantener vigente y al corriente de pago una alarma de Securitas Direct, mediante subscripción o con financiación de CaixaBank, S.A., comercializada por Wivai Selectplace, S.A.U., entendiéndose por financiación la realizada mediante préstamo de CaixaBank, S.A. o mediante pago fraccionado realizado por el titular de una tarjeta de crédito de CaixaBank Payments que admita fraccionamiento (este bonificador no es aplicable en los casos en que el titular del contrato de la tarjeta sea una persona jurídica). Además, para la aplicación y mantenimiento de este BONIFICADOR será necesario que el contrato de préstamo y/o el de tarjeta se encuentren al corriente de pago.

De la aplicación de este compromiso de Bonificación en ningún caso podrá resultar la aplicación de un tipo de interés negativo.

Cada BONIFICACIÓN **es específica y autónoma**, es decir, aminora cada cuota mensual en el concreto punto pactado, que se ha especificado anteriormente.

Cuanto más productos BONIFICADORES se mantengan vigentes, mayor podrá ser la BONIFICACIÓN, con los **cuatro (4) límites** indicados.

Incremento del tipo de interés. No obstante lo anterior, el tipo de interés minorado resultante se incrementará si, en las revisiones mensuales que CaixaBank, S.A. hace a tal efecto, la parte deudora-Subrogada no mantuviera contratados los Productos o Servicios que le permitían beneficiarse del tipo de interés bonificado hasta el límite referido. En consecuencia, cada BONIFICACIÓN **es temporal**, es decir, solo aminora cada cuota mensual mientras se mantenga vigente el producto BONIFICADOR.

El incremento del tipo de interés se aplicará a partir de la revisión en la que se verifica que la parte deudora-Subrogada no tiene contratados los Productos o Servicios que dan lugar a la minoración del tipo de interés hasta el límite referido. No obstante lo anterior, se restablecerá de nuevo la bonificación si la parte deudora-Subrogada restableciera la contratación de los mismos Productos o Servicios que daban lugar a la minoración del tipo de interés u otros de los Productos y Servicios listados anteriormente. Este restablecimiento tendrá lugar a partir de la siguiente revisión.

Se mantendrá la bonificación correspondiente en caso de que CaixaBank, S.A., por cualquier causa, no aceptase la contratación o mantenimiento de alguno de los Productos o Servicios referidos.

La minoración del tipo de interés quedará sin efecto, incrementándose en todos los puntos bonificados, si se produjera el impago por la parte deudora-Subrogada de tres cuotas mensuales de amortización de capital e intereses o sólo de intereses derivadas del presente contrato. Cuando las cuotas se devenguen trimestralmente o por periodos superiores bastará el incumplimiento de una sola de ellas como causa de resolución del contrato.

Asimismo, la bonificación del tipo de interés quedará sin efecto, en los términos indicados, si existiera un cambio del índice de referencia vigente cualesquiera que sea la causa del cambio o si se produjera cualquier novación subjetiva u objetiva de la presente escritura.

Verificación del cumplimiento de las condiciones de vinculación. A los efectos del cumplimiento de lo previsto anteriormente, la parte deudora-Subrogada autoriza a CaixaBank, S.A. para que solicite de los prestadores de servicios bancarios, de seguros o de inversión con los que ésta contrate cuanta

información sea precisa para verificar el cumplimiento de las condiciones de vinculación allí establecidas.

No existe ninguna diferencia entre la oferta combinada y la oferta de los productos por separado.

La parte deudora-Subrogada tiene derecho a rescindir por separado el contrato de préstamo y los productos combinados.

3.3. Comunicación e información sobre el tipo de interés.

Los índices de referencia aplicables podrán consultarse y acreditarse alternativamente, por las publicaciones del Instituto Europeo de Mercados Monetarios (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 la correspondiente pantalla Euribor01 de Refinitiv (o aquella pantalla o servicio de información financiera que la sustituya en cada momento), Banco Central Europeo o por la página electrónica del Banco de España (<http://www.bde.es/>) y/o, si procede, por su publicación en el Boletín Oficial del Estado (<http://www.boe.es/>).

Sin perjuicio de lo anterior, CaixaBank podrá comunicar expresamente a la parte deudora el tipo de interés aplicable a cada periodo de revisión de intereses, 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.

3.4. Tipo máximo a efectos hipotecarios

A efectos hipotecarios, tanto respecto de la parte deudora como de terceros, el tipo máximo que puede alcanzar el interés nominal anual aplicable al préstamo, durante la fase sujeta a intereses variables, será del _____ por ciento (_____ %).

A efectos obligacionales tal limitación del tipo de interés no existirá respecto de la parte deudora, cuya responsabilidad, conforme a la Ley, será por tanto ilimitada.

PACTO CUARTO. COMISIONES

4.1. Comisiones aplicables a la parte deudora-Promotor, así como, si procede, a la parte deudora-Subrogada si el préstamo subrogado NO se somete a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario:

Además de los gastos establecidos en la cláusula QUINTA siguiente, se estipulan, a favor de CaixaBank y a cargo de la parte deudora, las comisiones siguientes:

. **Comisión de apertura** sobre el capital del préstamo, a satisfacer en este acto y por una sola vez, que asciende a la cantidad de _____ euros (_____ euros). Dicha comisión se corresponde con los costes de análisis, concesión y tramitación del préstamo. **[O, EN LOS CASOS EN QUE ASÍ LO HAYA APROBADO EL NIVEL CORRESPONDIENTE: "Comisión de apertura** sobre el capital del préstamo que se devenga en este acto y por una sola vez, que asciende a la cantidad de _____ euros (_____ euros). Esta comisión se satisfará en forma fraccionada a medida y en función del capital de que la parte deudora vaya disponiendo con arreglo a la presente escritura. en el supuesto en que hubiera de destinarse a amortización del préstamo la parte de capital no dispuesta que figure en la cuenta especial, el resto pendiente de esta comisión se satisfará en el momento en que tal amortización se produzca. Dicha comisión se corresponde con los costes de análisis, concesión y tramitación del préstamo. "]

. **Comisión de subrogación** en la deuda personal hipotecaria sobre el capital del préstamo pendiente de amortización al efectuarse la subrogación, en cuyo momento deberá satisfacerse por el nuevo

deudor: _____ por ciento (_____ %) cuando se trate de primera transmisión y _____ por ciento (_____ %) en los demás casos, con un mínimo de _____ euros (_____ euros) en ambos casos. **[CUANDO EL PORCENTAJE A APLICAR SEA EL 0% EN AMBOS CASOS, EN VEZ DE REFLEJAR PORCENTAJE, DEBERÁN CONSIGNARSE A PARTIR DE LOS DOS PUNTOS (:): LOS IMPORTES QUE CORRESPONDAN CON ARREGLO AL SIGUIENTE TEXTO _____ euros (_____ euros) cuando se trate de primera transmisión y _____ euros (_____ euros) en los demás casos". SI DICHO PORCENTAJE SE DISPUSIERA SOLO PARA UN CASO, DEBERÁ CONSIGNARSE EL IMPORTE QUE CORRESPONDA PARA TAL CASO, MANTENIÉNDOSE EL PORCENTAJE ESTABLECIDO Y EL IMPORTE MÍNIMO PARA EL OTRO].**

. **Compensación por costes de cobro ante un impago.** CaixaBank podrá percibir una cantidad por las gestiones que se vea en la necesidad de realizar, por cualquier medio, para la recuperación de cada posición deudora que resulte impagada a su vencimiento. Dichas gestiones pueden consistir en llamadas telefónicas, correos electrónicos, reuniones o comunicaciones escritas remitidas por correo postal o puestas a disposición del cliente por los servicios de banca electrónica y tendrán como finalidad informar al cliente de los importes que adeuda, requerirle el pago de los mismos, advertirle de las consecuencias de no abonar dichos importes e incluso negociar formas de refinanciación de la deuda.

La compensación por la realización de cualquiera de las anteriores gestiones será por la cantidad de **cuarenta euros (40€)**. Si el impago persiste tras 15 días, se podrá remitir adicionalmente un burofax o equivalente con certificación de contenido y recibo; esta gestión tendrá una compensación adicional que, a día de hoy y a efectos informativos, es de **veinticuatro euros (24€)**.

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

4.2. **Comisiones aplicables a partir de la subrogación de la parte deudora-Subrogada, en el supuesto que la misma se efectúe al amparo de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario:**

A partir del momento que se formalice la subrogación en cualquiera de los préstamos indicados en el Pacto Primero con motivo de la adquisición de cualquiera de las fincas hipotecadas y dicho préstamo subrogado quede sometido y al amparo de lo dispuesto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, las comisiones que se estipulan a favor de CaixaBank y a cargo de la parte deudora-Subrogada, serán a partir de ese momento las siguientes:

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

PACTO QUINTO. GASTOS

5.1. La formalización del préstamo genera los siguientes gastos a cargo de la parte deudora-Promotor:

- a) Tasación:** gastos de tasación (inicial, intermedias y final) de los inmuebles hipotecados.
- b) Project Monitor:** gastos derivados del servicio de monitorización inicial y posterior seguimiento del proyecto de edificación hasta su total y efectiva terminación.
- c) Notaría y Registro:** aranceles notariales y registrales relativos a la constitución, modificación o cancelación (parcial o total) de la hipoteca, así como el documento, a otorgar en su momento, de atribución del valor de tasación final a los efectos de subasta.
- d) Impuestos (este pacto es esencial y directamente relacionado con las condiciones financieras acordadas):** Correrá a cargo de CaixaBank, en su condición de sujeto pasivo, el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados. No obstante, en correspondencia con el precio y el conjunto de condiciones financieras definidas para esta operación, las Partes convienen que la parte deudora se obliga a satisfacer a CaixaBank un importe equivalente al del impuesto que ésta tenga que pagar, autorizándola irrevocablemente para cargar tal importe en cualquier cuenta de su titularidad única o indistinta.
- e) Gastos de Gestoría y Tramitación:** gastos de tramitación ante el Registro de la Propiedad y la oficina liquidadora, de los impuestos que se derivan de esta escritura, de los documentos, a otorgar en su momento, de atribución del valor de tasación final a los efectos de subasta, y de los originados por cuantos otorgamientos sean precisos para que éstos documentos y los actos y contratos que en los mismos se formalizan o formalicen, y su cancelación tengan acceso a Registro (incluidos los gastos por carta de pago total o parcial).

Adicionalmente, serán a cuenta de la parte deudora-Promotor, así como en su momento de la parte deudora-Subrogada, los siguientes gastos:

- f) Seguros de Daños** de los inmuebles hipotecados, tanto durante su construcción como una vez terminados y sin perjuicio del resto de seguros obligatorios derivados de la edificación.
- g) Depósito Asociado:** gastos derivados del mantenimiento del depósito (cuenta bancaria) asociado a este préstamo, cuyo importe se indica en el contrato de apertura de la cuenta.
- h) Conservación:** gastos derivados de la conservación de los inmuebles hipotecados.
- i) Otros gastos necesarios y gastos judiciales:** corresponde a los gastos en los que incurra CaixaBank para exigir a la parte deudora el pago de sus obligaciones, en caso de incumplimiento. También incluye el pago de los honorarios de abogado y derechos de procurador, en caso de reclamación judicial con imposición de costas a la parte deudora.

PACTO SEXTO. INTERESES DE DEMORA

6.1. En caso de no satisfacerse a CaixaBank, a su debido tiempo, las obligaciones de pago derivadas del préstamo, incluso las nacidas por causa de vencimiento anticipado, las sumas adeudadas producirán intereses de demora, con independencia de que se haya iniciado o no su reclamación judicial.

6.2. La deuda producirá intereses de demora desde el día siguiente, a aquél en que la falta de pago se haya producido hasta el día en que se realice el pago (ambos incluidos), al tipo del _____ **por ciento** (_____ %) nominal anual, tipo de interés que se establece a efectos obligacionales.

6.3. Los intereses de demora se devengarán y liquidarán día a día. De conformidad con lo previsto en el artículo 317 del Código de Comercio, los intereses sobre los que recaiga la demora se entenderán capitalizados.

6.4. El importe absoluto de los intereses de demora, cuando se devenguen, se obtendrá aplicando la fórmula aritmética número 4, indicada, con este objeto, en el Anexo de Fórmulas incorporado y protocolizado con esta escritura, de la que forma parte.

6.5. En todo caso y a efectos hipotecarios, tanto respecto de la parte deudora como de terceros, el tipo garantizado de interés de demora nominal anual aplicable al préstamo, será como máximo del _____ por ciento _____ %).

6.6. Intereses de demora aplicables a partir de la subrogación de la parte deudora-Subrogada, en el supuesto que la misma se efectúe al amparo de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario:

A partir del momento que se formalice la subrogación en cualquiera de los préstamos indicados con motivo de la adquisición de cualquiera de las fincas hipotecadas y dicha subrogación se efectúe al amparo de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, el tipo de interés de demora aplicable, en su caso, será el resultado de sumar TRES (3) puntos al tipo de interés remuneratorio/ordinario según lo pactado en esta escritura. En el supuesto que el tipo de interés remuneratorio/ordinario fuere variable, el tipo de interés de demora aplicable también será variable al alza o a la baja para ajustarse al resultado de sumar TRES (3) puntos al tipo de interés remuneratorio/ordinario vigente en cada momento.

El importe absoluto de los intereses de demora, se obtendrá aplicando la fórmula aritmética número 4 bis, prevista al efecto en el Anexo de Fórmulas de esta escritura. Estos intereses de demora sólo podrán devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago, y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

PACTO SEXTO BIS. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO

6.1. CaixaBank podrá declarar vencido anticipadamente el contrato y exigir a la parte deudora y, si lo hay, a los fiadores, el inmediato pago de la totalidad de las cantidades que acredite, si se dan cualquiera de las siguientes circunstancias y con independencia de lo estipulado en las restantes cláusulas de este contrato:

1) En caso de **impago por la parte deudora de tres cuotas mensuales de amortización de capital e intereses o sólo de intereses** derivadas del presente contrato. Cuando las cuotas se devenguen trimestralmente o por periodos superiores bastará el incumplimiento de una sola de ellas como causa de resolución del contrato.

2) En caso de **incumplimiento por la parte deudora de cualquier obligación asumida en este contrato** distinta de las obligaciones de pago.

3) Si la parte deudora **no paga cuando corresponde las contribuciones, impuestos y tasas** que graven las fincas hipotecada/s así como los **gastos de la comunidad** en régimen de propiedad horizontal, en su caso, siempre que los mismos gocen de preferencia legal de cobro sobre la hipoteca.

4) Si las **fincas hipotecadas estuvieran afectadas por alguna carga o gravamen**, no conocido en este momento o formalizado con posterioridad, que tuviera rango registral prioritario a la hipoteca que se constituye en esta escritura, a excepción de las afecciones al pago del Impuesto provocadas por esta misma escritura o por cualquiera otra previa de igual fecha.

5) Si **el valor de la garantía hipotecaria que se constituye en esta escritura disminuye, por cualquier causa, en la cuarta parte o más**, y ésta disminución, con relación al valor de tasación pericial que consta en esta escritura, es el resultado de una nueva valoración practicada de conformidad con la normativa del Mercado Hipotecario.

6) Si **esta escritura no llega a inscribirse en el Registro de la Propiedad** dentro del plazo de seis meses, a contar desde el día de hoy, por causa imputable a la parte deudora.

7) Si la parte deudora o cualquiera de sus integrantes o de los fiadores, en su caso:

. incumple cualquier otra obligación líquida y exigible contraída con CaixaBank o incurriesen en morosidad frente a otros acreedores, o

. **sufre el embargo de sus bienes, su alzamiento o liquidación**, y esto provoca un deterioro significativo de su solvencia o de su capacidad de pago. Esta circunstancia no supondrá el vencimiento anticipado del contrato, si la parte deudora o cualquiera de sus integrantes o de los fiadores, en su caso, constituyen nuevas garantías suficientes.

8) Si la parte deudora o cualquiera de sus integrantes o de los fiadores:

- . no pueda, con carácter general, atender sus obligaciones de pago, y/o
- . es declarado en concurso, o
- . presenta solicitud de concurso voluntario, o
- . sea admitida a trámite la solicitud de su concurso necesario.

9) Si la parte deudora o cualquiera de sus integrantes o de sus fiadores es persona jurídica o persona física que ha concertado el presente contrato en su condición de empresario, comerciante o profesional, se encuentra en alguna de las siguientes circunstancias:

. Incumple las obligaciones de información previstas en esta escritura, y en particular las previstas en el Pacto Décimocuarto de esta escritura, o no deposita sus cuentas anuales en el Registro Mercantil, en caso de estar legalmente obligados a hacerlo.

. No está al corriente en el pago de sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social o con sus trabajadores.

. Incurre en causa legal de disolución.

. Los resultados de su explotación arrojan pérdidas o se halla en situación de fondos propios negativos.

. Los actuales socios o partícipes de control de la parte deudora, o cualquiera de los integrantes o fiadores de esa parte deudora, dejen de ostentar el control de los mismos o si cualquier persona o grupo de personas actuando de forma concertada tome el control de la parte deudora o cualquiera de los integrantes o fiadores o garantes de esa parte deudora. A los efectos de esta cláusula: "control" significa ostentar, directa o indirectamente, el control de otra u otras sociedades en los términos del artículo 42 del Código de Comercio.

. Exista algún hecho o circunstancia que constituya un Cambio Material Adverso.

A los efectos del presente contrato, por Cambio Material Adverso (MAC) se entiende cualquier hecho, circunstancia, situación, cambio legal o cualquier otro supuesto (o una combinación de ellos) que (a) afecte o pueda afectar adversamente a la condición financiera, solvencia, negocio, activos, bienes o derechos de la parte deudora o cualquiera de los integrantes o fiadores de esa parte deudora, (b) afecte o pueda afectar adversamente a la capacidad de la parte deudora o cualquiera de los integrantes o fiadores de esa parte deudora para cumplir con las obligaciones contraídas bajo este contrato o (c) provoque que este contrato o cualquiera de las garantías prestadas devenga ilegal, inválida, ineficaz o inexigible frente a la parte deudora o cualquiera de los integrantes o fiadores (o hipotecantes/pignorantes no deudores, si los hubiera) de esa parte deudora.

. Se constituyen o amplíen garantías reales sobre bienes del patrimonio de la parte deudora o de cualquiera de sus integrantes o de los fiadores para asegurar cualquier obligación, actual o futura distinta de las derivadas de este contrato, excepto cuando se trate de gravámenes que garanticen exclusivamente la financiación de la adquisición o la construcción de los propios bienes objeto de la garantía hipotecaria. Tampoco se aplica si desde CaixaBank hemos exigido la constitución de una garantía equivalente y finalmente esa garantía se constituye.

Esta causa de vencimiento anticipado no será de aplicación a las garantías que se formalicen una vez transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación fehaciente a CaixaBank de la intención de constituir las sin que ésta haya exigido la previa o simultánea constitución de una garantía equivalente para asegurar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato. La expresada notificación tiene que ser remitida por aquellos medios habilitados por CaixaBank en cada momento que permitan dejar constancia fehaciente de su recepción. En caso de entrega física, esta deberá

realizarse necesariamente en la oficina de CaixaBank donde la parte deudora tiene domiciliados los pagos a los que está obligada.

. Cualquier manifestación o declaración realizada (o que se entendiese realizada) por la parte deudora o cualquiera de los integrantes o fiadores de esa parte deudora, en este contrato o en cualquier otro documento otorgado por, o en nombre de la parte deudora o cualquiera de los integrantes o fiadores de esa parte deudora bajo, o en relación, con este contrato es o resulta haber sido incorrecta o engañosa en el momento en el que la misma haya sido realizada o se entendiese realizada.

6.2. Causas de vencimiento anticipado adicionales aplicables a la parte deudora-Promotor.

Sin perjuicio de las causas de vencimiento anticipado previstas en el apartado 6.1. anterior, serán causas de vencimiento anticipado del préstamo aplicables, adicional y exclusivamente, a la parte deudora-Promotor, las siguientes:

. Si las obras están suspendidas por un plazo superior a noventa (90) días.

. Si las obras de construcción de las fincas hipotecadas no finalizan por todo el día **LO FACILITARÁ LA OFICINA** ____ de ____ de ____ **[PARA ESTABLECER LA FECHA HABRÁ QUE TENER EN CUENTA EL PLAZO PARA CONSTRUIR QUE CONSTE EN LA LICENCIA DE OBRAS]**

. Si no son subsanadas las salvedades impuestas por el Organismo Técnico de Control en sus certificaciones en un plazo máximo de noventa (90) días desde que sean señaladas.

. Si no se realiza la construcción de conformidad con el proyecto de ejecución que ha servido de base para la obtención de la licencia de obras, o si dicha licencia es revocada, suspendida, anulada o interrumpida.

. Si, una vez finalizada la obra, la parte deudora-Promotor no acredita, a requerimiento de CaixaBank, la constitución de los seguros exigibles prevenidos en el artículo 19 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

6.3. Causas de vencimiento anticipado aplicables a partir de la subrogación que se efectúe al amparo de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario:

A partir del momento que se formalice la subrogación en cualquiera de los préstamos indicados en el Pacto Primero con motivo de la adquisición de cualquiera de las fincas hipotecadas y dicha subrogación se efectúe al amparo de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, las causas de resolución anticipada convenidas anteriormente quedarán sin efecto, de tal modo que a partir de ese momento la resolución anticipada del contrato se regirá por lo siguiente:

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 el inmueble dado en garantía.

El contenido de esta cláusula está regulado por leyes imperativas, según indicamos a continuación.

a) 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:

- o **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.
- . CaixaBank haya requerido el pago a la parte deudora y le haya concedido, como mínimo, un mes para pagar. En el requerimiento de pago también se le habrá advertido de que, si no paga su deuda, CaixaBank le reclamará el reembolso total de la cantidad que aún debe del préstamo.
- b) CaixaBank podrá vencer anticipadamente, rescindir o modificar posteriormente el contrato de préstamo si demuestra que la parte deudora ha ocultado o falsificado conscientemente la información que nos ha facilitado para evaluar su solvencia.

PACTO SÉPTIMO. OBLIGACIONES ADICIONALES DE LA PARTE DEUDORA-PROMOTOR (Pacto aplicable únicamente a la parte deudora-Promotor)

7.1. La parte deudora-Promotor, adicionalmente al resto de obligaciones previstas en este contrato, se obliga de forma expresa y esencial ante CaixaBank durante su plazo de duración:

- . A destinar los fondos recibidos a la finalidad indicada en el presente Contrato.
- . A aportar los fondos correspondientes a los costes no financiables por este préstamo hipotecario, así como a cualquier sobrecoste de obra que pueda surgir en el desarrollo y ejecución del proyecto de edificación, permitiendo en todo momento la viabilidad financiera del Proyecto y adoptando cuantas medidas sean necesarias para ello. A no resolver, rescindir o modificar en sus términos esenciales, el contrato de construcción para la ejecución del Proyecto suscrito en fecha **LO FACILITARÁ LA OFICINA** ___ de ___ de ___ con la constructora **LO FACILITARÁ LA OFICINA** _____, con NIF nº **LO FACILITARÁ LA OFICINA** _____, salvo que sea por causa de incumplimiento grave por parte de la misma con sustitución inmediata por otra empresa constructora con razonables requisitos de solvencia y capacidad técnica para ejecutar el Proyecto y con mantenimiento de los costes previstos inicialmente que aseguren su viabilidad financiera.
- . A cumplir todas y cada una de las obligaciones asumidas en el presente contrato.
- . A cumplir con las obligaciones que, en su condición de promotor, le impone la normativa vigente en materia de vivienda y edificación, en especial en materia de publicidad, información y transmisión a terceros adquirentes de las viviendas, así como en lo relativo al régimen de garantías por las entregas a cuenta del precio pactado.
- . A obtener y mantener plenamente vigentes todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para el desarrollo de la obra hasta su total terminación y obtención de la licencia de primera ocupación.
- . A llevar a cabo la ejecución de las obras de construcción de conformidad con el proyecto de edificación que ha servido de base para la obtención de la licencia de edificación, así como con estricto cumplimiento del presupuesto, calendario y criterios de calidad previstos y que constan validados por el Project Monitor.
- . A otorgar la escritura de división horizontal de la finca hipotecada, tras la firma de esta escritura, con estricta conformidad al Proyecto presentado y que ha sido objeto de valoración por la sociedad de tasación, y siempre con carácter previo a la venta en escritura pública de las fincas resultantes en el inmueble objeto de financiación. Una copia de dicha escritura deberá ser entregada a CaixaBank al objeto de acreditación del cumplimiento de esta obligación.
- . A otorgar, en su momento, el oportuno documento de distribución de responsabilidad hipotecaria entre cada una de las fincas resultantes de la citada división horizontal, en la forma que ambas partes, CaixaBank y parte deudora-Promotor, determinen, así como la asignación de valores de subasta con obra terminada.
- . A comunicar de forma inmediata a CaixaBank, la notificación de cualquier requerimiento que reciba por parte de la administración relativa a la licencia de edificación obtenida y/o que afecte o pueda afectar al desarrollo de la obra. Del mismo modo y una vez terminada la obra, se obliga a notificar de forma inmediata sobre cualquier requerimiento que reciba relativo a la autorización administrativa necesaria para la primera ocupación y utilización del inmueble según el uso previsto, en especial en el supuesto de que la Licencia de Primera Ocupación sea sustituida por Declaración Responsable o Comunicación Previa. En este sentido la parte deudora-Promotor asume en exclusiva las obligaciones y responsabilidades a que hubiere lugar exonerando expresamente a CaixaBank y a los terceros adquirentes de las fincas resultantes de la edificación.

. A mantener debida y adecuadamente asegurada la finca hipotecada de conformidad con las prácticas habituales del sector, incluidas las situaciones de catástrofes. Asimismo se obliga a mantenerse al corriente en el pago de las primas, a cumplir con las demás obligaciones que le imponga los contratos de seguros, y a comunicar a la compañía de seguros la constitución de la hipoteca a favor de CaixaBank, a fin de que éste goce de todos los derechos que la Ley de Contrato de Seguro reconoce al acreedor hipotecario.

. A cooperar con CaixaBank para adoptar las acciones necesarias o convenientes para la formalización e inscripción en los Registros de la Propiedad correspondientes de la hipoteca de primer rango otorgada en virtud de la presente escritura, del documento o documentos de distribución de responsabilidad hipotecaria y determinación del valor final de subasta de las fincas, así como mantener las citadas hipotecas a favor de CaixaBank, válida y eficaz en todo momento.

. A abrir y mantener la cuenta de su titularidad de disposición restringida vinculada a la financiación del Proyecto (la denominada Cuenta Instrumental), cuya operativa de abonos y cargos queda limitada y restringida exclusivamente a los supuestos previstos en esta escritura.

. A dar cumplimiento de las normativas nacionales o internacionales que sean de aplicación y de obligado cumplimiento, vigentes durante toda la vida del presente contrato, dimanantes de su actividad o de la propiedad de las fincas hipotecadas, de tal que pueda mantener su actividad con normalidad, y en especial, hallarse al corriente de pago de cualquier tributo que grave las fincas hipotecadas.

. A reembolsar anticipadamente el importe íntegro de la financiación (junto con cualesquiera intereses devengados y gastos asociados o derivados), en el caso de que, en cualquier jurisdicción cuya normativa resulte de aplicación, resultase ilegal para CaixaBank el cumplimiento de las obligaciones previstas en esta escritura o cualesquiera documentos relacionados, la aportación de los fondos correspondientes o el mantenimiento del contrato. Dicha obligación de reembolso deberá efectuarse en el siguiente día hábil después de la notificación de CaixaBank a tal efecto.

. A aportar además de toda la documentación relativa al Proyecto de edificación que le sea requerida por CaixaBank y, si es el caso por el Project Monitor designado, con la finalidad del seguimiento, control y supervisión de la evolución y ejecución técnica y económica del mismo y que permita en verificar tanto el cumplimiento del plan de negocio presentado por el Promotor, como verificar los costes de construcción y el desarrollo de la obra con adecuación al Proyecto y licencia concedida.

(añadir el siguiente apartado si existe Project Monitor designado: "El Project Monitor tiene la consideración de asesor técnico independiente cuya función es informar a CaixaBank, en su condición de acreedor hipotecario, del proyecto de edificación y del desarrollo y ejecución técnico-financiera de la obra, así como verificar la procedencia de las solicitudes de disposición del saldo de la cuenta especial del préstamo y, en su caso, de la cuenta de compradores si la misma ha sido contratada con CaixaBank al amparo de lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. A estos efectos la parte deudora-Promotor acepta y reconoce el carácter de esta esta función y se obliga a permitir al Project Monitor designado y, en su caso, a su personal dependiente, todas cuantas labores inspectoras precise llevar a cabo en cumplimiento de su función, lo que incluye a título enunciativo y no limitativo, la entrada en la obra y revisión de su ejecución, la petición y revisión de cualquier documentación relacionada con la misma tal como proyectos, facturas, licencias, autorizaciones, etc. y solicitud de cuantas informaciones estime relevantes a los efectos del desempeño de su labor. En cualquier caso, la parte deudora-Promotor, en su condición de promotor, conoce y acepta que de ningún modo las funciones del Project Monitor o los informes que reciba de éste CaixaBank, sustituyen, limitan, subordinan o exoneran -total o parcialmente-, sus funciones, obligaciones, responsabilidades e intervención exclusiva en el control y ejecución del proyecto de edificación, y/o del resto de agentes de la edificación por él contratados. Por ello el Project Monitor y CaixaBank quedan expresa y completamente al margen de cualquier responsabilidad u obligación derivada del Proyecto, la cual recae en exclusiva en la PARTE DEUDORA en su calidad de Promotor del mismo en los términos del artículo 9 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.")

(AÑADIR EN EL SUPUESTO QUE EXISTA CUENTA DE COMPRADORES Y LÍNEA DE AVALES PROMOTOR CONTRATADA PARA EL PROYECTO, CONFORME SE DEBE HABER INDICADO TAMBIÉN EN EL EXPONEN DE ESTA ESCRITURA)

. A cumplir con todas y cada una de las obligaciones asumidas por la PARTE DEUDORA en el contrato de cuenta de compradores y, en su caso, el contrato de línea de avales identificados en el Exponen QUINTO **(VERIFICAR LA CORRECCIÓN DE ESTA REFERENCIA)** de esta escritura, cuya formalización forma parte, junto con este préstamo, del marco de financiación del proyecto edificatorio y cuya aplicación y cumplimiento conjunto resulta condición esencial del presente contrato.

PACTO SEPTIMO BIS. MANIFESTACIONES (Pacto aplicable únicamente a la parte deudora-Promotor)

7.1. La parte deudora-Promotor y el fiador, si lo hay, manifiestan y declaran de forma expresa en este acto, que:

. Es/Son, entidades debidamente constituidas y que han adoptado los acuerdos sociales y obtenido las autorizaciones internas suficientes para suscribir esta escritura y su documentación complementaria.

. La suscripción y cumplimiento de lo acordado en esta escritura, o de los documentos complementarios a la misma, no suponen un incumplimiento de ninguna disposición de sus estatutos ni de ninguna ley o normativa que les sea aplicable;

. Toda la información proporcionada por él/ellos a CaixaBank, es en todo momento, veraz, completa y exacta;

. Ni él/ellos, ni cualquier otra persona actuando en su nombre, es una persona física o jurídica (en adelante, "Persona/s") o está participada o controlada por Personas, que:

(I) Consten como personas sancionadas en leyes, regulaciones, directrices, resoluciones, programas o medidas restrictivas en materia de sanciones económico-financieras internacionales, impuestas por las Naciones Unidas, Unión Europea, o cualquiera de sus países miembros, incluido el Reino de España y/o el U.S. Department of the Treasury's Office of Foreign Assets Control ("OFAC") y/o la Office of Financial Sanctions Implementation (OFSI) del Her Majesty's Treasury (HMT) del Reino Unido (en adelante, "Personas Sancionadas).

(II) Participen o controlen a una Persona Sancionada

(III) Actúen directa o indirectamente para o en representación de una Persona Sancionada.

(IV) Estén constituidas, localizadas o con sede operativa o residente en un país o territorio, o cuyo gobierno conste en leyes, regulaciones, directrices, resoluciones, programas o medidas restrictivas en materia de sanciones económico-financieras internacionales, impuestas por las Naciones Unidas, Unión Europea, el Reino de España, el Reino Unido y/o el U.S. Department of the Treasury's Office of Foreign Assets Control (OFAC) (en adelante, "Sanciones").

(V) No mantienen relaciones de negocio o realizan operaciones con clientes de países, territorios o jurisdicciones de riesgo, o que supongan transferencia de fondos de o hacia tales países, territorios o jurisdicciones sujetos a Sanciones.

(VI) Ni ellos ni cualquier otra persona actuando en su nombre destinará, directa o indirectamente, los fondos originados bajo este contrato, o de cualquier otro modo pondrá a disposición dichos fondos a cualquier filial o Persona con el fin de financiar cualquier actividad o negocio (a) de o con una Persona Sancionada, (b) en cualquier territorio o país que, al tiempo de utilizar los fondos o el producto contratado esté, o su gobierno, sujeto a Sanciones, o (c) que de cualquier otro modo conlleve el incumplimiento de Sanciones por cualquier Persona

La parte deudora-Promotor y sus fiadores, si los hay, reconocen y aceptan el derecho de CaixaBank a poner fin de forma anticipada este contrato de forma inmediata, siempre que las circunstancias manifestadas por la parte deudora-Promotor y/o el fiador en esta cláusula varíen o se vean alteradas en cualquier forma, y/o CaixaBank no pueda garantizar la aplicación de la política de sanciones, el cumplimiento de la normativa aplicable, o incluso el cumplimiento de aquellos requisitos recomendados por los distintos organismos nacionales o internacionales a los que CaixaBank haya decidido vincularse con estas finalidades.

EL SIGUIENTE APARTADO DEBERÁ AÑADIRSE EN EL SUPUESTO DE QUE EL PROMOTOR SEA UNA SOCIEDAD COOPERATIVA

Dado que la parte deudora-Promotor tiene la condición de **sociedad cooperativa**, sus legales representantes declaran y manifiestan expresamente como un elemento esencial que:

(I) La Cooperativa es una persona jurídica de base asociativa, de manera que su personalidad jurídica subsiste con independencia de quiénes sean los asociados cooperativistas concretos; tiene, pues, vida independiente de éstos.

(II) La Cooperativa tiene por objeto procurar al precio de coste, exclusivamente para los socios, viviendas, servicios o edificaciones, pudiendo organizar el uso y disfrute de los elementos comunes y regular la administración, conservación y mejora de los mismos en el modo que establecen los Estatutos; y, asimismo, podrá enajenar o arrendar a terceros no socios los locales o cualquiera otra edificación complementaria, destinándose los importe obtenidos en estas operaciones a la minoración del coste de las viviendas y anejos vinculados para los socios.

(III) En consecuencia la Cooperativa, además de no ser la destinataria final de las viviendas, realiza una actividad de gestión, organización, dirección y administración, que constituye el contenido de su propia esencia y razón de ser de su propia actividad profesional, y con independencia de la existencia o no de ánimo de lucro, lo que se constituye en otro elemento diferencial con los socios cooperativistas; **así, la Cooperativa sí actúa en la presente financiación dentro del ámbito de su propia actividad profesional.**

CLÁUSULAS GENERALES

PACTO OCTAVO. DOMICILIO DE PAGO, DEPÓSITO ASOCIADO Y COMPENSACIÓN

8.1 **Domicilio de pago.** La parte deudora tiene que pagar las cuotas, comisiones, gastos y cualquier otra obligación económica derivada de este contrato a través del **depósito a la vista (cuenta corriente) asociado** a este contrato y abierto en cualquiera de las oficinas de CaixaBank que indique y del que sea titular único o cotitular indistinto o solidario. El pago se efectuará sin necesidad de previo requerimiento mediante cargo en dicho depósito, a cuyo efecto la parte deudora faculta irrevocablemente a CaixaBank a los efectos oportunos, obligándose a tener saldo suficiente para atender los mismos.

8.2 **Depósito asociado.** La parte deudora tiene que mantener operativo hasta el vencimiento (finalización) de este contrato un depósito a la vista (cuenta bancaria) abierto en CaixaBank. Las comisiones y gastos que se derivan de la apertura y mantenimiento de ese depósito se indican en el contrato de apertura.

8.3. **Compensación.** El incumplimiento de las obligaciones de pago de la PARTE DEUDORA, faculta a CaixaBank a compensar (cobrar) cualquier deuda mediante los derechos de crédito o valores 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.

Esa autorización se extiende a la venta o realización de los valores de los que la parte deudora (y/o el fiador, si lo hay) fuese titular en cualquier depósito, cuenta o expediente de valores de CaixaBank. En tal caso, CaixaBank realizará la compensación con cargo al producto obtenido.

8.4. CaixaBank realizará la compensación únicamente cuando existan deudas vencidas y no pagadas. Lo notificaremos oportunamente a quien corresponda.

PACTO NOVENO. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

9.1. 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 hipoteca a favor de CaixaBank sobre las fincas descritas en el Antecedente primero de esta escritura y en garantía del pago a CaixaBank de los conceptos indicados en el apartado siguiente.

9.2. La constitución de hipoteca garantiza a CaixaBank el pago de:

. El capital prestado

. De los intereses remuneratorios sobre el capital prestado por el plazo de seis (6) meses, según el tipo inicial pactado o el tipo que resulte de lo pactado en la cláusula "Tercera. Intereses ordinarios y

procedimiento de revisión”, hasta el máximo establecido, así como de las variaciones, al alza a la baja, acordadas por las Partes.

. De los intereses de demora por el plazo de dieciocho (18) meses, según el tipo acordado y hasta el máximo establecido en la cláusula de intereses de demora, y

. De la cantidad de **LO FACILITARÁ LA OFICINA** _____ euros para costas y gastos,

según la distribución de responsabilidad acordado por las Partes que resulta del cuadro incorporado y protocolizado en esta escritura en el Anexo del Cuadro de Distribución, a tenor de lo establecido en el artículo 216 del Reglamento Hipotecario.

9.3. A partir del momento en que se produzca, en su caso, la subrogación en alguno de los préstamos indicados en el Pacto Primero con motivo de la adquisición de la finca hipotecada para su destino a vivienda habitual, se hace constar que en caso de ejecución de la vivienda habitual, las costas exigibles al deudor no podrán superar el cinco por ciento de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva.

9.4. Asimismo, las partes, en lo que fuere menester aclaran que en el supuesto que el adquirente subrogado, de conformidad con la facultad de opción otorgada en la cláusula “DECIMOSEXTA.- Transmisión de las fincas y subrogación en la deuda personal hipotecaria por los adquirentes”, optara en la escritura de subrogación de la deuda por la aplicación de un tipo de interés fijo, la responsabilidad hipotecaria en concepto de intereses remuneratorios de la finca adquirida, quedará concretada, dentro del máximo inicialmente previsto, en el importe del tipo de interés remuneratorio fijo aplicable por el mismo plazo pactado de seis meses.

PACTO DÉCIMO. EXTENSIÓN DE LA GARANTÍA

10.1. CaixaBank, la parte deudora, y el hipotecante no deudor, si lo hay, pactan que, **junto con las fincas que se hipotecan**, y junto con todos los elementos, bienes y derechos que la ley entienda hipotecados, **también quedan hipotecados**:

. **los bienes muebles** (objetos que pueden trasladarse de un lugar a otro, como electrodomésticos, mobiliario, objetos decorativos, calderas y calentadores, etc.) que estén colocados permanentemente en las fincas hipotecadas para adornarla, o por comodidad o para su explotación, o para el servicio de alguna industria, aunque puedan separarse sin que se deterioren o sin ocasionar deterioros en los materiales de los que están hechos;

. **los frutos**, cualquiera que sea la situación en que se encuentren;

. **las rentas vencidas y que no han sido pagadas** en el momento en que tenía que haberse cumplido esa obligación de pago

. **todo tipo de edificios construidos o que se construyan**, las mejoras en los edificios actuales o en los futuros que se construyan y cualquiera de los terrenos agregados.

10.2 **Las indemnizaciones por siniestro o por expropiaciones** que se han realizado por ser de utilidad pública total o parcial también quedan hipotecadas por disposición legal.

La parte deudora o, si así es, el hipotecante no deudor autorizan a CaixaBank a recibir directamente el importe de esas indemnizaciones y a aplicarlas para cubrir total o parcialmente el préstamo. Si sobrara alguna cantidad, desde CaixaBank la devolveríamos a la parte deudora.

10.3 Esta extensión objetiva de la hipoteca tendrá lugar sin alterar los derechos de terceros poseedores de las fincas hipotecadas, de acuerdo con los artículos 112 y 113 de la Ley Hipotecaria.

PACTO DÉCIMOPRIMERO. ACCIÓN JUDICIAL

11.1 CaixaBank puede 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 (extrajudicial). CaixaBank manifiesta expresamente la voluntad de no someterse a un convenio arbitral mediante el arbitraje de consumo para resolver los conflictos que pudieran existir en relación con este contrato.

Tutela judicial

11.2 Si CaixaBank decide recurrir a la tutela por la vía judicial para cobrar una deuda, puede ejercitar una acción declarativa o una acción ejecutiva. En especial, puede ejercitar las acciones que recaigan sobre el bien hipotecado. Para ello, se ajustará a lo que disponen las normas que regulan esas acciones.

11.3 Aunque la cantidad que se presta es líquida desde que se formaliza este contrato, CaixaBank y la parte deudora acuerdan que, en caso de reclamación judicial, la cantidad que CaixaBank exigirá será la que resulte de la liquidación de la deuda que ésta realice en la forma acordada en este contrato y según certificación librada por la misma. 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.

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

a) Tasan las fincas hipotecadas, para su subasta, en el importe del valor actual de tasación (coste de reemplazamiento o de reposición) que resulta del certificado de tasación que se incorpora en el Anexo de Tasación de esta escritura.

Sin perjuicio de ello, también las partes pactan expresamente en este instrumento que el tipo de subasta a aplicar a cada finca hipotecada a partir del momento en que se produzca la terminación de la obra -entendiéndose que esta se produce cuando se otorgue el correspondiente Certificado Final de Obra por el arquitecto-director de la obra- será el que consta para cada finca en hipótesis de inmueble terminado, en el certificado de tasación que se acompaña en el Anexo de Tasación de esta escritura (según la tasación a futuro realizada conforme a la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo), siempre que dicho valor sea confirmado por el certificado final de tasación que se realizará en el momento de terminación de la obra, y a cuyo efecto las partes harán constar mediante la suscripción de instancia privada dirigida al Registro de la Propiedad. Si de la tasación realizada en ese momento resultara otro valor (por la causa que fuere, entre otras, terminación parcial o terminación con modificación respecto del Proyecto para el que se obtuvo la licencia), éste será el que quedará fijado como tipo de subasta, y se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante la presentación de la correspondiente escritura pública que las partes deberán otorgar con dicho fin, incorporando certificado final de tasación. Todos los gastos y tributos derivados del otorgamiento del documento de confirmación, o en su caso modificación, del valor de tasación para subasta, así como los derivados de su inscripción en el Registro de la Propiedad para su debida constancia, serán a cargo de la parte deudora. A tal fin, con carácter previo a cualquier acto u otorgamiento, CaixaBank podrá exigir de la parte deudora la oportuna provisión de fondos comprensiva de tales conceptos.

b) Señalan como domicilio para requerimientos y notificaciones el domicilio designado en la intervención de esta escritura para la parte deudora-Promotor. Además, se fija la siguiente dirección de correo electrónico **[LO FACILITARÁ LA OFICINA]** para recibir las correspondientes notificaciones electrónicas. En este último caso, será de aplicación lo que dispone el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 660 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Es decir, que CaixaBank podrá practicar, de forma acumulativa, no alternativa, los requerimientos y notificaciones a que haya lugar en la dirección de correo electrónico indicada, siempre que, previamente, los haya practicado en el domicilio señalado.

No obstante, una vez finalizada la obra de construcción de las fincas hipotecadas, el domicilio a estos efectos será el de cada una de las fincas hipotecadas en garantía del préstamo respectivo.

11.5 Si se opta por la ejecución ordinaria de la hipoteca, CaixaBank, y la parte deudora acuerdan expresamente que el valor, a efectos de subasta de las fincas hipotecadas, no será el determinado en el apartado anterior (punto 12.3), sino el que haya tasado para ello un perito designado conforme a los artículos 637 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

PACTO DÉCIMOPRIMERO BIS. ACCIÓN O VENTA EXTRAJUDICIAL

Tutela notarial

11.1 Si se produce una falta de pago del capital o de los intereses, CaixaBank podrá reclamar el préstamo y otros derechos derivados de este contrato. Para ello, **CaixaBank podrá ejecutar extrajudicialmente los bienes hipotecados**, de acuerdo con el artículo 1858 del Código Civil y al artículo 129 de la Ley Hipotecaria o aquellos que los sustituyan o complementen.

11.2 CaixaBank, y la parte deudora establecen como valor de tasación de la finca hipotecada inicialmente y de las fincas resultantes una vez terminada la edificación, y señalan como domicilio para emplazamientos, requerimientos y notificaciones, incluso de tasación de costas y liquidación de intereses y gastos, los mismos que se indican en el pacto anterior «Acción judicial».

11.3 CaixaBank **realizará la venta extrajudicial por medio de un notario** y con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. Para ello, la parte deudora [O, ' el hipotecante no deudor '] designa a CaixaBank como mandataria para el otorgamiento de la escritura de venta de la finca.

PACTO DÉCILOSEGUNDO. OTRAS GARANTÍAS

12.1 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, o

. **la solvencia de quien se subroga en la parte deudora** y, por tanto, la reemplaza en las obligaciones de este contrato, **es inferior a la de la parte deudora.**

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.

12.2 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 el pacto siguiente «Obligación de conservación y mantenimiento de la finca hipotecada».

PACTO DÉCIMOTERCERO. OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA FINCA HIPOTECADA

13.1. La parte deudora y quien sea titular de la finca o fincas sobre las que se constituye la garantía real de hipoteca tienen la responsabilidad de realizar todas las acciones necesarias para mantener y conservar en correcto estado esos inmuebles sobre los que recae la hipoteca. Es una obligación esencial.

13.2. Antes de su inicio y durante la construcción del inmueble, la parte deudora (Promotor) debe tener y mantener contratado y a su cargo, los seguros exigibles prevenidos en el artículo 19 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación

Una vez finalizada la construcción, la parte deudora (Promotor o subrogado), o en su caso el hipotecante no deudor, se obligan a tener las fincas que se hipotecan aseguradas contra daños causados por incendio, explosión, hundimiento de terreno y elementos naturales, como la tormenta o el granizo, en compañía de notoria solvencia y durante toda la vigencia de este contrato.

13.3. En todos los casos, la suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación de la/s finca/s, excluido el valor del suelo. La parte deudora deberá comunicar al Asegurador la constitución de la hipoteca a favor de CaixaBank, a fin de que éste goce de todos los derechos que la Ley de Contrato de Seguro reconoce al acreedor hipotecario. De este modo, en las condiciones de la póliza de seguro, deberá hacerse mención expresa a que las fincas se encuentran hipotecadas y que CaixaBank es su acreedor hipotecario incluyéndose, asimismo la obligación del asegurador de notificar a CaixaBank la falta de pago de la prima y cualquier modificación o incidencia que afecte al seguro.

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

PACTO DÉCIMOCUARTO. OTRAS OBLIGACIONES DE LA PARTE DEUDORA

14.1 La parte deudora y los fiadores, si los hay, se obligan a facilitar a CaixaBank:

a) Cualesquiera documentos que les sea solicitado con el fin de dar cumplimiento a la normativa de prevención del blanqueo de capitales y procedimientos de "know your customer".

b) A la mayor brevedad posible, aquella información que les sea solicitada a los efectos de asegurar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato, e informarnos de cualesquiera incumplimientos de contrato se produzcan o se anticipe que se vayan a producir.

c) La información o documentación que les sea solicitada sobre su respectiva situación económica, patrimonial y contable, en un plazo máximo de quince días y, en particular, a justificar documentalmente que se encuentran al corriente en el pago de sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y con sus trabajadores.

Las obligaciones establecidas en esta cláusula permanecerán en vigor desde la fecha de esta escritura y mientras esté pendiente de pago cualquier importe o esté en vigor cualquier compromiso. Asimismo, esta cláusula y el cumplimiento de las obligaciones que contempla se consideran esenciales para el otorgamiento de esta escritura.

14.2. En caso que con ocasión de la transmisión de una de las fincas hipotecadas, la parte deudora (Promotor) haya pactado con el/la comprador/a la subrogación de éste/a en la obligación personal de un préstamo sujeto a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, **deberá comunicarlo a CaixaBank con al menos 30 días de antelación a la fecha de la firma prevista**, al objeto de que ésta pueda realizar el necesario análisis de su solvencia y dar cumplimiento a los requisitos de información precontractual y el resto de obligaciones en dicha Ley y su desarrollo reglamentario. Dicha comunicación deberá en cualquier caso cumplir asimismo con lo convenido en la cláusula siguiente de Tratamiento de Datos Personales de esta misma escritura.

PACTO DÉCIMOQUINTO. TRANSMISIÓN DE LAS FINCAS Y SUBROGACIÓN EN LA DEUDA PERSONAL HIPOTECARIA POR LOS ADQUIRENTES

15.1. La parte deudora-Promotor no quedará liberada de sus obligaciones respecto de CaixaBank sino una vez cumplidos los compromisos por la misma adquiridos en la presente escritura, o en su caso y

una vez finalizada la construcción de las fincas descritas en el Antecedente Primero de esta escritura, por subrogación en los préstamos resultantes por terceros adquirentes de las fincas hipotecadas.

En cualquier caso, la subrogación del adquirente en el préstamo que grave la finca adquirida supondrá la terminación del periodo de carencia que, en su caso, estuviere vigente y el inicio del periodo de amortización.

15.2. Condiciones a la subrogación del préstamo promotor.

Para que CaixaBank pueda considerar la aceptación de la subrogación a favor de terceros adquirentes del préstamo promotor, será necesario:

- . Que la edificación se encuentre totalmente terminada, así como conste dicha terminación debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- . Que se hayan otorgado e inscrito en el Registro de la Propiedad el valor de tasación a efectos de subasta en hipótesis de obra terminada de conformidad con lo dispuesto en la cláusula “Décimoprimer Acción Judicial” de esta escritura.
- . Que se hayan obtenido las autorizaciones administrativas que prevea la legislación aplicable, acreditativas de que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable, o en su caso, la certificación de su innecesariedad, emitida por la Administración competente.

Asimismo, los terceros interesados en adquirir las fincas cuya construcción se financia, deberán solicitar debidamente a CaixaBank la autorización para subrogarse, tras la entrega de la documentación que ésta le requiera. En el supuesto que dicha solicitud de subrogación fuera aceptada, además de la información previa que CaixaBank, en su caso, haya de facilitar, se entregará a la PARTE SUBROGADA para su incorporación a la escritura de subrogación, de un documento en el que quedarán especificadas las condiciones contractuales aplicables al préstamo en el que se subrogue, especificando de forma concreta si el préstamo queda sujeto al régimen de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, así como las condiciones de plazo de amortización y de tipo de interés variable o fijo aplicable en función de las opciones que, en su caso, haya elegido y manifestado la PARTE DEUDORA SUBROGADA, según ha quedado contemplado en las cláusulas Segunda y Tercera Bis de esta escritura.

Por otro lado y para considerarse formalizada y aceptada la subrogación a favor del tercero adquirente, deberá otorgarse la correspondiente escritura de compraventa con subrogación en la que, con la comparecencia de CaixaBank a los meros efectos de manifestar su conformidad y aceptación a los términos de la subrogación, consten, como mínimo, los siguientes pactos:

- . Que el capital del préstamo aún no amortizado se descuenta del total precio de la transmisión
- . Que el adquirente asume la deuda personal dimanante del préstamo hipotecario que grava la finca, acepta el contenido de la presente escritura, copia de la cual manifieste obrar en su poder, y se obliga al cumplimiento de todos sus pactos y condiciones
- . Que conste protocolizada en dicha escritura la Ficha de Información al subrogado que haya sido librada al efecto por CaixaBank, en la que consten las condiciones aplicables
- . Que el adquirente, en caso de optar por la aplicación del tipo de interés fijo una vez cumplidos los requisitos de aplicabilidad previstos en esta escritura, manifieste de forma expresa optar por dicho tipo, así como aceptar el valor porcentual que como tipo de interés nominal anual fijo, se indica en la Ficha de Información al Subrogado que CaixaBank le habrá entregado con carácter previo a la subrogación y que debe constar protocolizada
- . Que el adquirente, en caso de optar por la aplicación de un plazo de amortización de los previstos en esta escritura, manifieste de forma expresa la opción escogida, y
- . Que se autorice de forma expresa por los otorgantes de dicha escritura, para que CaixaBank pueda obtener una copia auténtica de la misma a efectos ejecutivos.

PACTO DÉCIMOSEXTO. CESIÓN DE LA INFORMACIÓN

16.1 La parte deudora y, si los hay, sus fiadores y/o los hipotecantes no deudores autorizan a CaixaBank para que pueda comunicar información sobre la presente operación en caso de transmisión de la finca hipotecada, por cualquier título, a las nuevas personas titulares de la finca. La información que CaixaBank proporcionará es el número de la finca registral y el importe de la deuda a una fecha determinada.

PACTO DECIMOSÉPTIMO. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

17.1. Los datos personales de las personas que son parte en este contrato, así como los de las personas físicas firmantes en representación de aquéllas, serán incluidos y tratados en ficheros de CaixaBank 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, CaixaBank conservará los datos, tal como indica la normativa, exclusivamente para cumplir las obligaciones legales requeridas y para formular, ejercer o defender reclamaciones y se conservarán hasta que prescriban las acciones derivadas de este contrato.

17.2. El titular de los datos puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición, de acuerdo con la normativa de aplicación. Para ejercitar estos derechos deberá dirigirse a cualquiera de las oficinas de CaixaBank, o bien al domicilio social de ésta situado en calle Pintor Sorolla, 2-4, 46002, Valencia, con la referencia "Protección de datos".

17.3. Ficheros de cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias

En el supuesto de impago de cualquiera de las obligaciones dinerarias derivadas de este contrato, CaixaBank podrá comunicar, en las condiciones y con los requisitos previstos en la normativa, los datos del impago a los siguientes sistemas de información crediticia:

- . Fichero Asnef: Asnef Equifax Servicios de Información sobre Solvencia y Crédito. Apartado de correos 10546, 28080 Madrid (sac@equifax.es)
- . Fichero Badexcug: Apartado de correos 1188, 28108 Alcobendas (badexcug@experian.com)

El titular de los datos puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, oposición, supresión, limitación, portabilidad de sus datos personales y a no ser objeto de una decisión automatizada, de acuerdo con la ley, ante estos ficheros de cumplimiento o incumplimiento en las direcciones indicadas.

17.4. Para el supuesto de que la parte deudora-Promotor comunique a CaixaBank los datos personales de los compradores de las fincas de la promoción que es objeto de financiación mediante la presente operación de financiación, **manifiesta y garantiza a CaixaBank:**

- a) Que ha obtenido u obtendrá de forma previa a la comunicación de dichos datos a CaixaBank, el consentimiento expreso e inequívoco de los compradores para dicha comunicación, con la finalidad de tratarlos con el objeto de contactarle telefónicamente a los efectos de informarle de las posibilidades de financiación para la adquisición de la vivienda. Dicho consentimiento lo obtendrá mediante la cumplimentación y firma del formulario que se incorpora a esta Escritura como Anexo de Datos Personales de Compradores, o incorporación de su contenido en el clausulado del correspondiente contrato de compraventa.
- b) Que permitirá a CaixaBank el conocimiento directo de la efectiva suscripción de los formularios antes expresados mediante la exhibición de cuantos originales o entrega de fotocopias del mismo le solicite.
- c) Que mantendrá indemne a CaixaBank facultándola para repercutirle el monto de todo tipo de indemnizaciones, sanciones y gastos derivados de reclamaciones de las personas afectadas, o promovidas de oficio por la autoridad competente, por negligencia y/o falta de confidencialidad, uso, tratamiento, comunicación indebidos o cualquier otra infracción de las normas de protección de los datos personales, siempre que le sea imputable.

PACTO DECIMOCTAVO. CONVENIOS CONCURSALES

18.1 CaixaBank puede adherirse o votar favorablemente a un convenio concursal, a un plan de reestructuración o a un plan de continuación, según proceda, (incluidas sus modificaciones) de la parte deudora o, en su caso, de cualquiera de sus integrantes, de algún garante 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, plan de reestructuración o plan de continuación, incluso si implicase quitas y/o esperas hasta el máximo legal.

Este hecho no afecta a los derechos de CaixaBank frente a codeudores, fiadores y/o garantes distintos de aquel respecto al cual se hubiese aprobado el convenio, plan de reestructuración o plan de continuación, quienes consienten expresamente dicha adhesión o voto favorable y no podrán invocar ni la aprobación ni los efectos del convenio, plan de reestructuración o plan de continuación, según proceda, (incluidas sus modificaciones), en perjuicio de CaixaBank.

PACTO DECIMONOVENO. ENERVACIÓN (Pacto aplicable únicamente a la parte deudora-Subrogada)

19.1. Por así consentirlo CaixaBank en beneficio de la parte deudora SUBROGADA que ostente la condición legal de CONSUMIDOR, se hace constar que en caso de ejecución hipotecaria, judicial o extrajudicial, con reclamación de la totalidad de la deuda, por resolución o vencimiento anticipado, la parte deudora subrogada podrá enervar (poner fin) la ejecución hipotecaria en su beneficio si consigna el importe de la deuda vencida en ese momento. Esa enervación podrá realizarla tanto si el bien hipotecado es su vivienda habitual o como si no lo es.

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.

19.2. 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 la finca hipotecada.

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.

PACTO VIGÉSIMO. COMUNICACIONES A LA PARTE DEUDORA

20.1 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 ha ofrecido la parte deudora.** CaixaBank utilizará este canal de comunicación para enviar distintos tipos de comunicados, incluidos los que deben ser fehacientes (burofaxes electrónicos).

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.

Concretamente, CaixaBank puede enviar por correo electrónico:

- . **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 de la propiedad 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 previsto en «10. Pacto décimo. Acción judicial»

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.** CaixaBank podrá 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. Se enviarán por este medio comunicados urgentes o recordatorios sobre notificaciones que se han enviado por otros canales. Con ello, se pretende destacar su relevancia o asegurar su recepción.

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

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

Concretamente, puede 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 se utilizará desde CaixaBank si la parte deudora no tiene ninguno de los canales de comunicación anteriores.

PACTO VIGÉSIMOPRIMERO. COMPETENCIA JUDICIAL Y LEGISLACIÓN APLICABLE

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

PACTO VIGÉSIMOSEGUNDO. QUEJAS Y RECLAMACIONES

22.1 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**.

22.2 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;

22.3 Si transcurridos los plazos especificados 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 que reclama tiene derecho a presentar la reclamación en el Servicio de Reclamaciones del Banco de España. Para ello, podrá dirigirse a:

- . su dirección postal: calle Alcalá, 50, 28014 Madrid; o
- . su página web: www.bde.es.

[EN LOS SUPUESTOS EN QUE SE DESEE ESTABLECER AFIANZAMIENTO SOLIDARIO DE PERSONA JURÍDICA DEBERÁ CONSIGNARSE EL SIGUIENTE PACTO. EN CASO CONTRARIO DEBERÁ ELIMINARSE Y RENUMERAR LAS CLÁUSULAS POSTERIORES:

(ATENCIÓN: NO PODRÁN INCORPORARSE FIADORES PERSONAS FÍSICAS A LA OFERTA DE FINANCIACIÓN QUE CONTEMPLA ESTA MINUTA, AL NO CONTENER SUS PACTOS LA SUMISION Y ESPECIALIDADES DE LA LCCI)

PACTO VIGÉSIMOTERCERO. AFIANZAMIENTO SOLIDARIO (GARANTÍA PERSONAL)

23.1. Este contrato de fianza constituye un negocio jurídico autónomo y es específicamente producto de una **negociación individual previa** en la que la entidad _____ y la entidad _____ (en adelante "parte fiadora") han consentido libremente en comparecer en 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.**

23.2 La parte fiadora garantiza solidariamente con la parte deudora, el cumplimiento de las obligaciones contraídas por ésta en la presente escritura de préstamo hipotecario. De este modo, CaixaBank, si se da el caso, podrá dirigirse indistintamente contra la parte deudora, contra todos los fiadores o contra cualquiera de ellos, o contra la parte deudora y contra la parte fiadora al mismo tiempo.

23.3 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.

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

23.5 **Derecho de Compensación de CaixaBank.** CaixaBank puede compensar (cobrar) las deudas que la parte deudora genera si incumple sus obligaciones de pago con derechos de crédito que la parte fiadora tenga con CaixaBank o con valores depositados.

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. CaixaBank podrá compensar esas deudas vencidas de manera ordinaria o anticipada.

CaixaBank realizará esa compensación con derechos de crédito que la parte fiadora tenga con CaixaBank, es decir, se **compensará 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, su saldo se considerará vencido y exigible para realizar la compensación de la deuda.

La autorización para la compensación se extiende a la **venta o realización de los valores** de los que la parte fiadora sea titular en cualquier depósito, cuenta o expediente de valores de CaixaBank, efectuándose la compensación con cargo al producto obtenido.

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

La parte fiadora fija como único domicilio para notificaciones y requerimientos, el señalado en la comparecencia de esta escritura.

[EN LOS CASOS EN QUE SE DESEE LIMITAR LA EFICACIA DEL AFIANZAMIENTO, DEBERÁ AÑADIRSE: "El presente afianzamiento solidario dejará de surtir efecto en el momento en que la cantidad pendiente de pago, no exceda de _____ euros (_____ euros). "]

PACTO VIGÉSIMOCUARTO. SOLICITUD DE EXENCIONES

INCLUIR EL PÁRRAFO QUE CORRESPONDA SEGÚN LA TRIBUTACIÓN APLICABLE:

OPERACIONES SUJETAS A IVA

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 LA FINCA TIENE LA CONDICIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL Y LA FINANCIACION FUERA PARA ADQUIRIRLA, DEBERÁ AÑADIRSE: Además, este préstamo está exento del impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, según el artículo 45.I.B), número 12, del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. ***POR EL CONTRARIO, SI LA FINANCIACION NO FUERA PARA ADQUIRIRLA, SOLO SE CONSIGNARÁ DICHO LITERAL PREVIA CONSULTA CON EL GESTOR DEL DOCUMENTO QUE GARANTICE LA VIABILIDAD DE LA EXENCIÓN.]***

OPERACIONES SUJETAS A IGIC (CANARIAS)

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 LA FINCA TIENE LA CONDICIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL Y LA FINANCIACION FUERA PARA ADQUIRIRLA, DEBERÁ AÑADIRSE: Además, este préstamo está exento del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, según el artículo 45.I.B), número 12, del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. ***POR EL CONTRARIO, SI LA FINANCIACION NO FUERA PARA ADQUIRIRLA, SOLO SE CONSIGNARÁ DICHO LITERAL PREVIA CONSULTA CON EL GESTOR DEL DOCUMENTO QUE GARANTICE LA VIABILIDAD DE LA EXENCIÓN.]***

OPERACIONES SUJETAS A IPSI (CEUTA Y MELILLA)

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.

[SI LA FINCA TIENE LA CONDICIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL Y LA FINANCIACION FUERA PARA ADQUIRIRLA, DEBERÁ AÑADIRSE: Además, le corresponde la exención por el concepto de Actos Jurídicos Documentados, según el artículo 45.I.B), número 12, del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. **POR EL CONTRARIO, SI LA FINANCIACION NO FUERA PARA ADQUIRIRLA, SOLO SE CONSIGNARÁ DICHO LITERAL PREVIA CONSULTA CON EL GESTOR DEL DOCUMENTO QUE GARANTICE LA VIABILIDAD DE LA EXENCION.]**

Cada uno de los otorgantes de este documento autoriza y da mandato expreso a _____, con N.I.F. _____ y domicilio a efectos de notificaciones en _____ y correo electrónico **LO FACILITARA LA OFICINA** _____, para que, en su nombre y representación pueda realice las siguientes acciones:

- . Presentar en el Registro de la Propiedad 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 de la Propiedad, 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.

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.

Asimismo, se me solicita que se informe a la Oficina Liquidadora correspondiente del otorgamiento de la presente escritura y que remita información y/o documentación que normativamente sea preceptiva en cumplimiento de mi deber de colaboración con el Administración Tributaria para la liquidación del tributo correspondiente.

ANEXO DE TASACIÓN

INCLUIR CERTIFICADO DE TASACIÓN

ANEXO DE FÓRMULAS

PRÉSTAMO Nº _____ OFICINA _____

* * * * *

Fórmula aritmética número 1

FÓRMULA ARITMÉTICA DE CÁLCULO DEL IMPORTE ABSOLUTO DE LOS INTERESES DEVENGADOS Y LIQUIDABLES DÍA A DÍA:

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

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

* * * * *

Fórmula aritmética número 2 (canon francés)

FÓRMULA ARITMÉTICA DE DESARROLLO DEL CUADRO DE AMORTIZACIÓN, CON CUOTA CONSTANTE:

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

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

* * * * *

Fórmula aritmética número 3

FÓRMULA ARITMÉTICA DE CÁLCULO DEL IMPORTE ABSOLUTO DE LOS INTERESES DE CADA PERÍODO DE PAGO, TANTO DURANTE EL TIEMPO DE CARENCIA DE AMORTIZACIÓN COMO DURANTE EL DE DEVOLUCIÓN DEL CAPITAL:

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

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

FÓRMULA ARITMÉTICA DE CÁLCULO DEL IMPORTE ABSOLUTO DE LOS INTERESES DE DEMORA DEVENGADOS Y LIQUIDABLES DÍA A DÍA,:

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

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

* * * * *

Fórmula aritmética número 4 bis

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

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

ANEXO DE DATOS PERSONALES DE COMPRADORES

D.[], mayor de edad, con domicilio en [], NIF [], con nº de teléfono [] y correo electrónico [], comprador de la vivienda sita en [] de [] (en adelante, "la Vivienda"), mediante la suscripción del presente documento CONSIENTE Y AUTORIZA expresamente a ***[DENOMINACION SOCIAL O NOMBRE DEL PROMOTOR CEDENTE DE LOS DATOS]*** para que comunique a CaixaBank, S.A, con NIF A08663619, sus datos de contacto, con la finalidad de que esta última los trate con el objeto de contactarle, telefónicamente o por correo electrónico, a los efectos de informarle de las posibilidades de financiación para la adquisición de la Vivienda. Este consentimiento será revocable en cualquier momento, sin efectos retroactivos.

Si usted lo consiente mediante la firma del presente documento, CaixaBank (con NIF A-08663619, y domicilio en c/ Pintor Sorolla, 2-4, Valencia), como responsable del tratamiento, tratará sus datos únicamente para finalidad indicada y mientras usted no se oponga al consentimiento otorgado, siendo sus datos conservados a los únicos efectos de cumplir las obligaciones legales requeridas, y para la formulación, ejercicio o defensa de reclamaciones. Puede contactar con el Delegado de Protección de datos de CaixaBank a través de: www.caixabank.com/delegadoprotecciondedatos.

Asimismo, estos datos podrán ser comunicados a autoridades y organismos públicos, para el cumplimiento de una obligación legal requerida, así como a proveedores de servicios y a terceros necesarios para la gestión y ejecución de las relaciones derivadas del servicio y/o contractuales.

El titular de los datos de carácter personal podrá ejercer los derechos en relación a los mismos de acuerdo con la normativa vigente, en las oficinas de CaixaBank, en el APARTADO DE CORREOS 209-46080 VALENCIA o en www.caixabank.com/ejerciciodederechos.

Asimismo, puede dirigir las reclamaciones derivadas del tratamiento de sus datos de carácter personal a la Agencia Española de Protección de Datos (www.agpd.es).

....., a de de ...

(FIRMA)

ANEXO DEL CUADRO DE DISTRIBUCIÓN

Cuadro distribución responsabilidad hipotecaria.