



ALBERTO VERDE CONTINENTE
NOTARIO
Calle Església, 30
08901 - Hospitalet de Llobregat (L') (Barcelona)
T. 933 379 975 F. 932 610 980
averde@correonorarial.org

NUMERO DOS MIL QUINIENTOS DIECINUEVE (2.519) .-----

PRÉSTAMO HIPOTECARIO -----

En L'Hospitalet de Llobregat, mi residencia, a dieciséis de octubre de dos mil veinticinco.-----

Ante mi, ALBERTO VERDE CONTINENTE, Notario del Ilustre Colegio de Catalunya,-----

C O M P A R E C E N: -----

De una parte:-----

DOÑA ZARMEEN GULZAR KOUSAR, mayor de edad, gestor, con domicilio profesional en Madrid, avenida Bruselas, 35. Con D.N.I. 10.242.925-J.-----

De otra:-----

DON DANIEL ANTONIO GONZALEZ COSTA, mayor de edad, soltero, programador, vecino de Barcelona, calle Canuda, 17 3º-2ªA. Con D.N.I. 76.934.118-S.-----

INTERVIENEN: -----

La primera en nombre y representación como APODERADA de la compañía mercantil **"GRUPO BC DE ASESORÍA HIPOTECARIA, S.L. UNIPERSONAL**, esta a su vez como APODERADO de **"CaixaBank, S.A."**, domiciliada en Valencia,

calle Pintor Sorolla números 2-4. INSCRITA en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 10159, folio 210, hoja B41232, y con NIF A08663619.-----

Entidad de crédito inscrita en el Registro de entidades del Banco de España con el código 2100.-----

Fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Eduardo Blat Gimeno Gimeno, el día 12 de diciembre de 1980; modificada su denominación varias veces y adoptada la denominación de "Criteria CaixaCorp, S.A." (inmediatamente anterior a la actual de CaixaBank, S.A.), mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Tomás Giménez Duart, el día 2 de agosto de 2007, número 3511 de su protocolo.-----

Mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Tomás Giménez Duart, el día 27 de junio de 2011, con el número 2617 de su protocolo, "Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona" ha cedido a "Microbank de la Caixa, S.A.U." los activos y pasivos integrantes en su actividad financiera.-----

Y mediante otra escritura autorizada por el citado Notario, el día 30 de junio de 2011, bajo el número 2685 de su protocolo, "Criteria CaixaCorp, S.A." y "Microbank de la Caixa, S.A.U." se han fusionado mediante absorción de la segunda por la primera, con ex-



tinción de la personalidad jurídica de "Microbank de la Caixa, S.A.U.", sin liquidación y con traspaso en bloque, a título universal, de su patrimonio a "Criteria CaixaCorp, S.A.", la cual, en la misma escritura, ha modificado su objeto social adecuándolo a la actividad financiera y ha adoptado su actual denominación de **"CaixaBank, S.A."**, causando todo ello la inscripción 109 de la citada hoja.-----

Se halla facultado para este acto en virtud de las siguientes escrituras de poder:-----

-Escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Tomas Giménez Duart, el 17 de julio de 2015, con el número 1991 de su protocolo, inscripción 781ª, en la que **"CaixaBank, S.A."** confirió poder a favor de **"GRUPO BC DE ASESORÍA HIPOTECARIA, S.L. UNIPERSONAL**, domiciliada en Madrid, Calle San Bernardo, número 64, 3º con C.I.F. número B-81-207078; constituida por tiempo indefinido con la denominación "CENTRO DE ASESORÍA HIPOTECARIA SL UNIPERSONAL" en escritura autorizada por el notario de Madrid don Antonio Crespo Mone-

rri, el día 5 de Junio de 1995, adoptada su actual denominación en la de 24 de diciembre de 2010, ante el notario de Madrid, Don Juan Francisco Boisán Benito; inscrita en el Registro Mercantil, al tomo 28286, folio 81, sección 8, hoja M-155130, inscripción 393ª.---

Y en escritura de sustitución de poder otorgada por **"GRUPO BC DE ASESORÍA HIPOTECARIA, S.L. UNIPERSONAL** a favor de la compareciente, autorizada por el Notario de Barcelona, Don Pablo Pleguezuelos Merino, el día 12 de abril de 2024, número 1283 de protocolo; que causó la inscripción 759ª.-----

Tengo a la vista copias autorizadas de los indicados documentos públicos, de los que, a mi juicio, y bajo mi responsabilidad, de lo que doy fe expresa, resultan facultades representativas suficientes para formalizar la presente escritura de préstamo hipotecario, y con los pactos y condiciones que se estipulen, y que en este instrumento público se contienen; manifestándome su vigencia y la subsistencia de la Entidad que representa.-----

Asegura dicho apoderado que las facultades al mismo conferidas no le han sido revocadas, suspendidas ni limitadas, así como que no ha variado la capacidad de su principal.-----

DON DANIEL ANTONIO GONZALEZ COSTA, en adelante



PARTE DEUDORA o PARTE PRESTATARIA, en nombre propio.

MANIFESTACIÓN DEL NOTARIO: -----

Yo, el Notario, hago constar que en virtud de acta de fecha 7 de octubre de 2025, con el número 2431 de mi protocolo, se procedió al otorgamiento y autorización del Acta previa a la Formalización de un préstamo hipotecario, haciendo constar, yo, el Notario que la prestataria han recibido en tiempo la documentación y han tenido el asesoramiento pertinente.-----

Asimismo digo que el resultado ha sido POSITIVO y que el contenido del acta es idéntica a la escritura a otorgar.-----

En el día de hoy he accedido a la comprobación del Depósito de las Condiciones Generales de contratación de la hipoteca y hago constar que están depositadas bajo el identificador único depósito: **46030-20190001681-1502**.-----

Conozco a las personas mencionadas y las juzgo legalmente capaces para otorgar la presente escritura de préstamo hipotecario, que redacto según el modelo de

minuta que me facilitan. Para formalizarla, ponen de manifiesto los siguientes antecedentes.-----

ANTECEDENTES -----

Las condiciones generales de la contratación de esta escritura se han depositado en el Registro de Bienes Muebles. Han quedado registradas con el número de identificador único de depósito indicado en el encabezado de este documento.-----

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA QUE SE HIPOTECA-----

Primero. DON DANIEL ANTONIO GONZALEZ COSTA es propietario en pleno dominio de la siguiente finca:-----

F I N C A, que según manifiesta no le afecta la vigente Ley de Parejas de Hecho,-----

URBANA. DEPARTAMENTO ONCE. VIVIENDA PUERTA SEGUNDA "A" del PISO TERCERO en la cuarta planta alta de la casa sita en esta ciudad de Barcelona, calle Canuda números diecisiete, diecinueve y veintiuno, a la que se accede a través de un vestíbulo común de esta entidad y de la entidad once-bis, cuya superficie total es de tres metros cuarenta y nueve decímetros cuadrados, imputándose a esa vivienda la mitad de dicha superficie. Tiene una superficie construida de ciento cincuenta y un metros treinta y siete decímetros cuadrados y una superficie útil de ciento ocho metros noventa y siete decímetros cuadrados; consta de diversas



dependencias, y LINDA: frente, según se accede a la vivienda, con vestíbulo común de esta vivienda y de la que se ha segregado, puerta segunda "B", rellano de escalera y vivienda puerta segunda "B" de la misma planta; fondo, con calle Canuda; izquierda, casa número veintitrés de la calle Canuda; derecha, caja de escalera, patio de luces y vivienda puerta primera de la misma planta. Se le asigna como anejo inseparable el trastero número ocho de la azotea o terrado. Tiene un coeficiente con respecto al del total inmueble de CINCO enteros TREINTA Y OCHO centésimas por ciento.-----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad número uno de Barcelona, finca 3155, CRU 08054000095711.-----

TITULO: Le pertenece, por compra en escritura autorizada por mí, el día de hoy, número de protocolo anterior, pendiente de inscripción.-----

CARGAS E INFORMACIÓN REGISTRAL.- (Artículo 175 del Reglamento Notarial).-----

A los efectos del contenido del Real Decreto 1.558/92 de 18 de diciembre y artículo 175 del Regla-

mento Notarial, yo el Notario, hago constar que he podido acceder por vía telemática a los asientos registrales de la finca descrita, por lo que conforme establece el punto 4º de dicho artículo 175 del R.N., he solicitado con fecha 14 de octubre de 2025, del Registro de la Propiedad, información registral, obtenida con fecha 14 de octubre de 2025 de dicho registro, alusiva a la finca descrita, en el que constan todas las circunstancias de petición e información adecuadas, estando la descrita finca gravada con una hipoteca a favor de CaixaBank, S.A., en garantía de la devolución e un préstamo de **SEISCIENTOS TREINTA MIL EUROS (630.000,00 €)** de capital.-----

Afirmando la parte deudora que carece de cualesquiera otras y que en cuanto al préstamo hipotecario que grava la finca, está cancelado administrativamente y pendiente solamente de su cancelación registral.----

Yo, el Notario, hago la advertencia expresa a los otorgantes de que prevalece sobre la manifestación de los comparecientes, la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad de la copia autorizada o telemática de esta escritura.-----

SITUACION ARRENDATICIA: Libre de arrendatarios e inquilinos.-----



REFERENCIA CATASTRAL: 0820811DF3802B1202QM que consta en el recibo de contribución urbana y en la certificación catastral descriptiva y gráfica, obtenida por mí, el Notario, por los medios telemáticos habilitados al efecto, siendo en ambos casos coincidente referida certificación catastral, y que por fotocopia dejo unido a esta matriz, a los efectos del artículo 47 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, con los efectos previstos en el artículo 44 de la misma Ley.-----

La parte deudora manifiesta que la finca que se hipoteca es una vivienda.-----

A los efectos previstos en la normativa vigente, la parte deudora y/o en su caso el Hipotecante declaran y hacen constar que la/s finca/s hipotecada/s en garantía de la presente operación es/son para uso residencial y, además, la finca registral número **3155** inscrita en el Registro de la Propiedad núm. **1** de **BARCELONA**, tiene el carácter de vivienda habitual.---

La parte deudora manifiesta que esta financiación no se destina a una finalidad empresarial, profesional o comercial.-----

Segundo. La finca que descrita ha sido valorada por la sociedad de tasación **GLOVAL VALUATIONS (VALTECNIC, VTH E IBERTASA)** según la normativa del Mercado Hipotecario, y se le ha atribuido el valor de **OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO CON CINCUENTA Y TRES euros (868.768,53 euros)**, según certificado que se acompaña como Anexo de Tasación.---

Tercero. Las partes formalizan este préstamo hipotecario de acuerdo con las cláusulas financieras que se indican a continuación.-----

CLÁUSULAS FINANCIERAS-----

0. PACTO PRELIMINAR-----

En qué consiste este préstamo hipotecario-----

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

- **parte deudora:** quien recibe el dinero con obligación de devolverlo con intereses;-----

- **fiador (si lo hay):** quien garantiza personalmente con su patrimonio que la parte deudora cumplirá su obligación y devolverá el dinero prestado con intereses, o-----



• **garante hipotecario (si lo hay):** quien facilita un inmueble de su propiedad que actúa como garantía y, en caso de impago, responde de la devolución de la deuda. -----

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

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

Si incumpliera la obligación principal de devolver la cantidad prestada con sus intereses: (a) la parte deudora respondería personal e ilimitadamente con todo

su patrimonio, (b) el fiador solidario, si lo hay, también respondería personal e ilimitadamente con todo su patrimonio, y (c) el garante hipotecario, si lo hay, respondería con el bien dado en garantía, y no personalmente, dado que su responsabilidad se limita a la garantía inmobiliaria constituida.-----

El contrato se divide en cinco partes:-----

- Primera parte. Regula la entrega de la cantidad prestada (el capital) y las condiciones de precio (intereses) y plazo (duración) en que debe devolverse el capital.-----

- Segunda parte. Constituye las garantías que cubren el supuesto de que la parte deudora no cumpla su obligación principal de pago. Regula la hipoteca, como garantía real, y la fianza, si hay fiadores solidarios que se comprometen a cubrir las obligaciones de pago de la parte deudora en régimen solidario o de igualdad total con la parte deudora.-----

- Tercera parte. Indica los costes de la operación.-----

- Cuarta parte. Aborda las consecuencias de que todas las partes que firman el préstamo incumplan la obligación principal de pago.-----

- Quinta parte. Comprende cuestiones diversas de tipo operativo y funcional.-----



La parte deudora tiene que haber recibido catorce días antes de la fecha de la firma de este contrato la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y Anexos, junto con el borrador de la presente escritura o contrato de préstamo hipotecario. Estos catorce días sirven para tener un período de reflexión.-----

CaixaBank desea intercalar determinados aspectos que estima relevantes a efectos de transparencia material. -----

CaixaBank desea recordarle que la modalidad de financiación de este contrato se denomina «préstamo hipotecario».

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

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

1. PACTO PRIMERO. CAPITAL DEL PRÉSTAMO -----

Qué cantidad entrega CaixaBank en préstamo y dónde

se ingresa.-----

1.1 CaixaBank concede a **DON DANIEL ANTONIO GONZALEZ COSTA** (en adelante, «parte deudora») un préstamo por importe de **QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL euros (536.000,00 euros)**.-----

El importe del préstamo lo ingresa CaixaBank, en este acto, en la cuenta número **ES57-2100-0825-230200800233**, abierta en CaixaBank a nombre de la parte deudora, que lo recibe a su entera satisfacción.---

La parte deudora acepta que se deduzcan de la suma prestada las cantidades precisas para cancelar los gravámenes que, si es el caso, afecten a la(s) finca(s) que se hipoteca(n) en esta escritura, así como si procede, las comisiones y gastos devengados como consecuencia de la formalización de esta escritura.---

2. PACTO SEGUNDO. AMORTIZACIÓN -----

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

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

2.1 **Vencimiento final y devolución del préstamo**-----

El plazo de duración del préstamo comprende desde



el día de hoy (fecha de inicio) hasta el día **UNO DE OCTUBRE DE DOS MIL CINCUENTA Y CINCO (01/10/2055)** (fecha de vencimiento).-----

La parte deudora tiene que devolver el capital prestado mediante el pago de **359 cuotas sucesivas de amortización de capital e intereses** (en adelante, «cuotas mixtas») de periodicidad mensual.-----

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

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

La primera cuota mixta tendrá que pagarse el día **UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTICINCO (01/12/2025)** y la última, el día **UNO DE OCTUBRE DE DOS MIL CINCUENTA Y CINCO (01/10/2055)**.-----

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

2.3 **Importe de las cuotas mixtas**-----

El importe de las cuotas mixtas se calcula aplicando la fórmula aritmética número 2 que se indica en el Anexo de Fórmulas que forma parte de esta escritura.-----

2.4 **Amortización anticipada**-----

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 pactado del préstamo. Para ello, no es necesario que lo comunique previamente a CaixaBank.---

Caixabank cobrará una comisión por ese reembolso o «**amortización anticipada**». La comisión por amortización anticipada, así como el cálculo de la pérdida financiera que puede sufrir el banco por esa amortización están regulados legalmente. Se indica a continuación cómo se calcula esa comisión y la pérdida financiera:-----

- Si la parte deudora realiza un reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo du-



rante 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 abajo en este apartado, con el límite del **CERO 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 al final de este apartado, con el límite del **CERO POR CIENTO** del capital que se reembolse anticipadamente.-----

- La pérdida financiera se calcula proporcional-

mente 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 calcula 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.-----

Para calcular el valor de mercado de los préstamos hipotecarios, se consideran 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. Estos tipos los publicará el Banco de España y se les añadirá un diferencial. Ese diferencial lo fijará como la diferencia existente, en el momento de contratar 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 in-



terés 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 es **-0.282.** -----

CaixaBank desea recordarle que amortizar total o parcialmente el préstamo implica tener que pagar una comisión por pérdida financiera.-----

CaixaBank calculará esa comisión proporcionalmente al capital reembolsado.-----

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 ca-

so, 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. PACTO TERCERO. INTERESES ORDINARIOS-----

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

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



3.1 Intereses -----

El capital del préstamo devenga intereses a favor de CaixaBank. Esto significa que el importe del préstamo genera intereses. La parte deudora tendrá que pagarlos con la misma periodicidad establecida para las cuotas mixtas.-----

CaixaBank desea recordarle que el capital prestado devenga (genera) intereses a favor de CaixaBank.

Tienen que pagarse con la misma periodicidad que hemos establecido para las cuotas mixtas.

3.2 El tipo de interés que aplica es del **2,600 POR CIENTO** nominal anual. Es un tipo de interés fijo.

3.3 Pago de los intereses -----

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

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

- La fracción de intereses que se genere día a día desde hoy, fecha de la firma del contrato, hasta el

día 31 de octubre de 2025 incluido. La fórmula que se utiliza para calcularla es la número 1 indicada en el Anexo de Fórmulas este contrato.-----

• **CERO CUOTAS** consecutivas de intereses de la periodicidad pactada. La primera cuota se tendrá que pagar el primer día del período de pago siguiente al día en que se haya pagado la fracción de intereses. El importe de las cuotas correspondientes a la primera fase de interés del préstamo es de **CERO euros (0,00 euros)**

La parte de intereses comprendida en las cuotas mixtas.-----

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

CaixaBank calcula la parte de intereses correspondiente a cada cuota mixta aplicando la fórmula aritmética número 3 indicada en el Anexo de Fórmulas de este contrato. También se aplica esta fórmula para establecer la cuota de intereses durante el período de carencia.-----

En el supuesto de que no se interrumpa el período de carencia pactado la PARTE DEUDORA satisfará los importes totales siguientes:-----

a) **DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SE-**



TENTA Y SIETE CON NOVENTA Y OCHO euros (236.377,98 euros), en concepto de intereses ordinarios.-----

b) **SETECIENTOS SETENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE CON NOVENTA Y OCHO euros (772.377,98 euros),** en concepto de capital, intereses ordinarios, comisiones y gastos repercutibles determinables en el momento de la formalización de la presente escritura, excluidos los gastos de tasación, seguro y coste de mantenimiento del depósito asociado.-----

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

3 bis. PACTO TERCERO BIS. BONIFICACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS -----

Qué productos o servicios pueden contratarse para disminuir la cuota mensual-----

Este pacto es esencial y tiene carga económica para la parte deudora. Determina una parte principal del precio del préstamo.-----

3.bis 1 La parte deudora puede tener una cuota mensual distinta si, junto al préstamo, contrata y mantiene vigentes otros productos y servicios denominados «bonificadores». Especificamos cuáles son esos productos y servicios más adelante, en 3.6.-----

3.bis 2 Se entiende por «bonificación» el efecto de tener un tipo de interés reducido y una cuota mensual menor por haber contratado y tener vigentes unos bonificadores.-----

3.bis 3 El mantenimiento de los bonificadores influye en el cálculo mensual del tipo de interés pactado al inicio del contrato. Por esta razón, Caixabank revisará mensualmente el tipo de interés para calcular la cuota de cada mes. Esta cuota podrá ser mayor o menor según los bonificadores concretos que la parte deudora mantenga vigentes en cada momento. Si una bonificación se deja de aplicar mensualmente, aumentará el tipo de interés; si se restablece mensualmente, se reducirá el tipo de interés. Todo depende de si se mantienen o no los bonificadores.-----



CaixaBank desea recordarle que los productos o servicios bonificadores contratados junto al préstamo influyen en el cálculo mensual del tipo de interés.-----
Este puede aumentar o disminuir según los bonificadores concretos que se mantienen vigentes en cada momento.

3.bis 4 Cada bonificación es:-----

- **temporal**, es decir, solo reduce cada cuota mensual mientras se mantiene vigente el producto bonificador;-----

- **específica y autónoma**, es decir, reduce cada cuota mensual en el porcentaje pactado, y que se especificará a continuación, en el apartado 3.5.-----

3.bis 5 Cuantos más productos y servicios bonificadores se mantengan vigentes, mayor podrá ser la bonificación. Al respecto, hay **cuatro límites** que se indican a continuación:-----

- **Primer límite. La bonificación siempre tendrá el límite máximo que se pacta a continuación.** CaixaBank y

la parte deudora acuerdan que la bonificación del tipo de interés podrá reducirse hasta el máximo de **0,700 PUNTOS**.-----

• Segundo límite. La bonificación que resulte **en ningún caso** dará lugar a **aplicar un tipo de interés negativo**.-----

• Tercer límite. **El impago (retraso en el pago) puede dejar temporalmente sin efecto la bonificación**. La parte deudora perderá temporalmente la bonificación si deja de pagar tres cuotas mensuales de amortización de capital e intereses o solo de intereses. Cuando las cuotas se devenguen trimestralmente o por períodos superiores, si se produce un impago de una sola de ella, dejará de aplicarse la bonificación. Se restablecerá la bonificación cuando la parte deudora se ponga al día el impago.

Cuarto límite. La bonificación del tipo de interés está diseñada, pactada con la parte deudora cuando se firma el contrato porque configura el precio que las partes han acordado según las circunstancias concretas que han dado lugar al préstamo. **Si se produce** una novación (modificación) subjetiva u objetiva del préstamo, **no aplicará el sistema de bonificación en ningún caso a la nueva situación resultante**

CaixaBank desea recordarle que la bonificación que disminuye el importe de la cuota mensual del préstamo tiene cuatro



límites:-----

- Siempre tendrá el límite máximo pactado en el contrato.
- Nunca podrá dar lugar a un interés negativo.---
- Un impago (retraso en el pago) supondrá perder temporalmente la bonificación.-----
- Dejará de aplicarse en caso de novación (modificación) del préstamo.-----

3.bis **Los bonificadores son:** (a) los contratos de servicios bancarios, de pago y de seguro de CaixaBank que se citan a continuación, o el equivalente que en el futuro los pueda sustituir, junto con (b) la bonificación específica y autónoma que indicada a continuación. Estos servicios los tiene que contratar la parte deudora (todos o cualquiera de sus integrantes) y son bonificadores mientras la parte deudora los mantenga en vigor.-----

- Se aplicará una bonificación de 0,35 puntos si los tres requisitos siguientes se cumplen y se mantienen simultáneamente:-----

- **Ingreso mensual mínimo domiciliado.** Como mínimo,

una de las personas titulares que ha contratado un producto o servicio bonificador debe tener:-----

- ingresos netos medios domiciliados en una cuenta abierta en CaixaBank en los últimos seis meses. Esos ingresos deben ser superiores a 600 euros al mes;
o-----

- su nómina o su pensión domiciliada en una cuenta abierta en CaixaBank durante los últimos seis meses. Esa nómina o pensión debe superar los 600 euros al mes.-----

Se entiende por «pensión» la percepción periódica regular de retribución o contraprestación que reciba la persona titular en concepto de jubilación, viudedad o invalidez, procedentes de un organismo público como la Seguridad Social o de cualquier otro con competencias en la materia, o que se derive de un sistema de previsión social del que la persona titular fuera beneficiaria.-----

Se entiende por «nómina» la percepción periódica regular de ingresos que recibe la persona titular de la cuenta como resultado de una relación laboral por cuenta ajena o de una relación funcionarial como beneficiaria.-----

• **Recibos domiciliados.** Como mínimo, una de las personas titulares que ha contratado un producto o



servicio bonificador habrá tenido domiciliado en una cuenta abierta en CaixaBank el adeudo de un mínimo de tres recibos que supongan tres cargos en cuenta durante los últimos tres meses. Este plazo cuenta desde la entrada en vigor de este compromiso, y la domiciliación tiene que mantenerse durante los meses sucesivos.

- **Tarjetas de pago.** Como mínimo, una de las personas titulares que ha contratado un producto o servicio bonificador habrá tenido una tarjeta de crédito, débito o prepago comercializada por CaixaBank durante los últimos tres meses. Este plazo cuenta desde la entrada en vigor de este compromiso. Las liquidaciones de esta tarjeta estarán domiciliadas en una cuenta abierta en CaixaBank por su titular. Con esta tarjeta tendrán que haberse realizado al menos tres compras durante los últimos tres meses y tendrán que realizarse también al menos el mismo número de operaciones en los períodos sucesivos. -----

- Se aplicará una única **bonificación de 0,35 puntos o de 0,20 puntos**, excluyentes entre sí y en los térmi-

nos 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 cualquiera 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.-

- Se aplicará una **bonificación de 0,15 puntos**: (a) por contratar y mantener vigente y al corriente de pa-



go un seguro de hogar del inmueble hipotecado en garantía de la operación con SegurCaixa, S. A.; o (b) por contratar y mantener vigente y al corriente de pago un seguro con SegurCaixa, S. A. que cubra los daños que afectan con mayor frecuencia a los edificios en construcción o rehabilitación. Estos seguros tienen que ser comercializados desde CaixaBank.-----

- Se aplicará una **bonificación de 0,15 puntos**, por contratar y mantener vigente y al corriente de pago una alarma, mediante subscripción o con financiación de CaixaBank, S.A y comercializada por Wivai Seletplace S.A.U., entendiendo por financiación la realizada mediante préstamo de CaixaBank 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-----

Además, para aplicar y mantener ese bonificador será necesario que el contrato de préstamo y/o el de tarjeta se encuentren al corriente de pago.-----

3.bis 7Verificación del cumplimiento de las condiciones de vinculación. La parte deudora autoriza a CaixaBank a que solicite de los prestadores de servicios bancarios, de pago y de seguros con los que la parte deudora mantenga una relación contractual la información que sea precisa para verificar el cumplimiento de las condiciones de vinculación establecidas.

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

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

SEGUNDA PARTE. GARANTÍAS-----

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

Qué garantiza la hipoteca de una finca-----

Este pacto es esencial e implica consecuencias económico-patrimoniales para la parte hipotecante y la deudora. Llegado el caso, ejecutar la garantía hipotecaria en un procedimiento judicial puede no resultar suficiente para saldar la deuda de la parte deudora.



Si eso ocurre, la parte deudora y los fiadores continuarán respondiendo con todo su patrimonio de la deuda no saldada. -----

4.1 La parte deudora, manteniendo su responsabilidad personal ilimitada, constituye una sola hipoteca a favor de CaixaBank sobre la finca anteriormente descrita y en garantía del pago a CaixaBank de los conceptos indicados en el apartado siguiente.-----

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

En consecuencia, no sirve para garantizar cantidad alguna por intereses, por intereses de demora o por costas y gastos.-----

CaixaBank desea recordarle que la hipoteca sobre la finca descrita en este contrato a favor de CaixaBank garantiza, únicamente, el pago del capital prestado.-----

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

4. PACTO CUARTO BIS. Tabla de pagos -----

Esta cláusula es esencial y contiene carga econó-

mica.-----

El importe total de cada una de las cuotas de intereses a satisfacer por la PARTE DEUDORA, en sus respectivos vencimientos, asciende a **CERO euros (0,00 euros)** y el de cada una de las cuotas mixtas a **DOS MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE CON SETENTA Y SIETE euros (2.149,77 euros)**-----

5. PACTO QUINTO. EXTENSIÓN DE LA GARANTÍA REAL----

Qué se hipoteca en este contrato, además de la finca que se describe.-----

Este pacto tiene consecuencias económico-patrimoniales.-----

5.1 Nosotros, CaixaBank, la parte deudora, y el hipotecante no deudor, si lo hay, pactamos que, **junto con la finca que se hipoteca**, y junto con todos los elementos, bienes y derechos que la ley entienda hipotecados, **también quedan hipotecados:**-----

- **los bienes muebles** que se hallen colocados permanentemente en la finca hipotecada, bien para su adorno, comodidad o explotación, o bien para el servicio de alguna industria, aunque puedan separarse sin quebranto de la materia o deterioro del objeto;-----

- **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 contruidos o que se construyan**, las mejoras en los edificios actuales o en los futuros que se construyan y cualquiera de los terrenos agregados.-----

5.2 **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 devolvería a la parte deudora.-----

5.3 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.-----

5 bis. PACTO QUINTO BIS. AFIANZAMIENTO SOLIDARIO
(GARANTÍA PERSONAL) sin contenido.-----

6. PACTO SEXTO. OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN Y MAN-
TENIMIENTO DE LA FINCA HIPOTECADA-----

Cómo tiene que conservarse la finca facilitada en
garantía.-----

Este pacto es esencial y tiene contenido económi-
co.-----

6.1 La parte deudora y quien sea titular de
la finca o fincas sobre las que se constituye la ga-
rantía 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.----

6.2 La parte deudora y quien sea titular de
la finca o fincas sobre las que se constituye la ga-
rantía real de hipoteca debe **tener la finca o las fin-**
cas que se hipotecan aseguradas contra daños causados
por incendio, explosión, tormenta y elementos natura-
les que son distintos de los daños causados por tem-
pestad, energía nuclear y hundimiento de terreno.-----

Tendrá que contratar el seguro contra daños con
una compañía de notoria solvencia y mantenerlo vigente
mientras dure este contrato.-----

6.3 La suma asegurada tendrá que coincidir



con el valor de tasación de la(s) finca(s), excluido el valor del suelo.-----

6.4 En las condiciones de la póliza de seguro tendrá que señalarse expresamente que la finca o las fincas se encuentran hipotecadas y que CaixaBank es su acreedor hipotecario. Además, tendrá que incluirse que el asegurador está obligado a notificar a CaixaBank que la prima ha dejado de pagarse, si eso ocurre, así como cualquier modificación o incidencia que afecte al seguro.-----

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

CaixaBank desea recordarle que mientras este contrato esté vigente, es obligado que la finca hipotecada tenga que mantenerse y conservarse en buen estado, y contar con un seguro de daños.-----

7. PACTO SÉPTIMO. OTRAS GARANTÍAS-----

Qué otras garantías aseguran cumplir el contrato

Este pacto tiene contenido económico-patrimonial

para la parte deudora.-----

7.1 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 a 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.-----

7.2 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 6. «Pacto sexto. Obligación de conservación y mantenimiento de la finca hipotecada».-----

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

8. PACTO OCTAVO. GASTOS -----

Qué gastos genera el préstamo y quién los paga

Este pacto tiene carga económica. -----

8.1 Con la formalización del préstamo se generan diferentes gastos.-----

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

a) **Tasación: SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE CON SETENTA Y SEIS euros (779,76 euros). -----**

b) **Seguro de daños del inmueble hipotecado: OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO CON OCHENTA Y CINCO euros (865,85 euros).** Este importe corresponde a la prima anual aproximada del seguro, partiendo de la hipótesis de que esa prima no variará mientras este préstamo esté vigente. -----

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

En caso de que hubiera más de una finca hipotecada, el importe que se indica será la suma de las primas aproximadas de las fincas aseguradas.-----

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

c) **Mantenimiento del depósito (cuenta bancaria) asociado: QUINCE euros (15,00 euros), trimestralmente, a día de hoy.** Este importe corresponde al mantenimiento de la cuenta asociada a este préstamo, y se indica en el contrato de apertura de la cuenta.-----

d) **Conservación:** son los gastos derivados de la



conservación del inmueble hipotecado -----

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

f) Los gastos de compensación por costes de cobro ante un impago, conforme está previsto y explicado en el PACTO 11. -----

g) Coste de los medios de pago utilizados para la disposición del préstamo: si lo hay. -----

8.3 Los **gastos** que **pagará CaixaBank** son los siguientes. -----

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

b) La comprobación registral. -----

c) **Notaría:** Se trata de un importe aproximado calculado según el arancel notarial. Los gastos derivados de la solicitud de copias los asumirá quien las solicite. CAIXABANK solicita la emisión de una copia au-

téntica y de una copia simple de este contrato, cuyo coste será asumido por la parte acreedora.-----

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

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

f) Las facturas de la gestoría para la tramitación de la operación de financiación.-----

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

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

CaixaBank desea recordarle que este préstamo genera gastos. CaixaBank pagará una parte de esos gastos, pero no todos.-----
--

CUARTA PARTE. CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO----

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

- Desde el primer día de impago se produce un interés de demora (interés por retraso en el pago).-----



- Si el impago se mantiene y CaixaBank lleva a cabo acciones de recobro, se generan unos gastos de cobro: CaixaBank reclamará su pago cuando haya realizado las acciones.-----

- Si el incumplimiento persiste y aumenta, puede llegar a finalizar anticipadamente el contrato, a iniciar una reclamación judicial e incluso puede perderse la garantía en una subasta.-----

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

9. PACTO NOVENO. INTERESES DE DEMORA -----

Qué intereses se pagan si hay un retraso en el pago -----

Este pacto tiene carga económica. -----

9.1 Cuando la parte deudora deja de pagar alguna de sus obligaciones de pago, como la cuota del préstamo, las comisiones, descubiertos, etc., se generan perjuicios financieros para CaixaBank porque deja de disponer del dinero que había pactado recibir. Por esa razón, se establece el pago de unos **intereses de demo-**

ra (intereses por retraso en el pago).-----

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

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

9.2 El tipo de interés de demora es el resultado de sumar **TRES (3,000)** puntos al tipo de interés remuneratorio/ordinario en esta escritura, es decir **5,600 POR CIENTO, sin perjuicio de su disminución, en su caso, por la aplicación de los bonificadores que se detallan en la presente escritura.**-----

El importe total de los intereses de demora, cuando se generen, CaixaBank lo obtendrá aplicando la fórmula aritmética número 4 bis indicada en el Anexo de Fórmulas de esta escritura.-----

9.3 Los intereses de demora solo podrán devengarse sobre el principal (capital) vencido y no podrán ser capitalizados (devengar nuevos intereses) en



ningún caso, excepto en el supuesto que prevé el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.---

CaixaBank desea recordarle que hay que pagar puntualmente los gastos asociados al préstamo, incluidos los que se derivan de su vencimiento (reembolso) anticipado. Los retrasos en el pago producen intereses de demora.

10. PACTO DÉCIMO. COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS -----

CaixaBank puede cobrar deudas con cargo a depósitos de dinero o de valores-----

Este pacto es esencial y tiene una carga económica. -----

10.1 Si la parte deudora incumple sus obligaciones de pago se generan deudas. CaixaBank puede compensar (cobrar) esas deudas 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 deu-

das, 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, se considerará 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, desde CaixaBank realizará la compensación con cargo al producto obtenido.-----

10.2 CaixaBank realizará la compensación únicamente cuando existan deudas vencidas y no pagadas. Lo notificará oportunamente a quien corresponda.-----

CaixaBank desea recordarle que en caso de impago, CaixaBank puede cobrar la deuda recurriendo a derechos de crédito o a valores depositados de los que es titular la parte deudora (y/o el fiador, si lo hay).-----

11. PACTO UNDÉCIMO. COMPENSACIÓN DE COSTE DE CO-
BRO-----



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

Este pacto tiene carga económica. -----

11.1 Si la parte deudora incumple su obligación de pago, obligará de inmediato a CaixaBank 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 la parte deudora.-) o cualquier otro método personalizado que permita ponerse en contacto con él. La compensación por las anteriores gestiones es de 40€. Segundo, si el impago persiste tras 15 días, se

podrá remitir adicionalmente un burofax o equivalente con certificación de contenido y recibo. La compensación actual por esta gestión es de 24€. La primera compensación i) solo se devengará en deudas superiores a 60€, ii) únicamente después de realizar efectivamente las concretas gestiones de cobro descritas y iii) un mismo impago no podrá generar más de una compensación. La segunda compensación i) solo se devengará en deudas superiores a 300€, ii) únicamente tras la remisión efectiva del burofax por persistencia del impago y iii) un mismo impago no generará más de una compensación. Costes de cobro e Interés de demora son diferentes. Los recursos efectivamente destinados para poner al día la deuda impagada, son los Costes de cobro; el beneficio dejado de percibir que ocasiona el impago es el Interés de demora.-----

CaixaBank desea recordarle que cuando se realicen efectivamente las acciones de recobro descritas podrá reclamarse el coste del cobro.

12. PACTO DUODÉCIMO. TUTELA JUDICIAL PARA EL COBRO DE LA DEUDA-----

Por qué vías CaixaBank puede reclamar las consecuencias legales de incumplir la obligación principal de pago.-----

Este pacto tiene contenido económico patrimonial



para la parte deudora, el fiador y el garante hipotecario. -----

12.1 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. CaixaBank manifiesta expresamente su voluntad de no someterse a un convenio arbitral mediante el arbitraje de consumo para resolver los conflictos que pudiera tener en relación con este contrato.-----

12.2 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 ajustarán a lo que disponen las normas que regulan esas acciones.---

12.3 Aunque la cantidad prestada es líquida desde la formalización de este contrato, CaixaBank, y la parte deudora acuerdan que, en caso de reclamación judicial, la cantidad que exigiremos será la que resulte

de la liquidación de la deuda que se haya realizado desde CaixaBank.-----

Se hará según se haya acordado en este contrato, mediante una certificación que libraré CaixaBank. Esta certificación estará intervenida por un fedatario público (notario/a) y se acompañará a la correspondiente demanda. Esto no significa que se altere la naturaleza del préstamo.-----

12.4 Para la ejecución especial hipotecaria que establece el artículo 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, CaixaBank, y la parte deudora (o en su caso la parte hipotecante):-----

- tasan la finca hipotecada, para su subasta, en el importe del valor de tasación indicada en «anteecedente segundo» de esta escritura, y-----

- Señala como domicilio para requerimientos y notificaciones el de la finca hipotecada. Además, fija la siguiente dirección de correo electrónico **DANIEL-GONZALEZCOSTA@GMAIL.COM** para recibir las correspondientes notificaciones electrónicas. En este último caso, aplicará 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 no-



tificaciones a que haya lugar en la dirección de correo electrónico indicada, siempre que, previamente, los haya practicado en el domicilio postal señalado para requerimientos y notificaciones.-----

12.5 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 la finca hipotecada, no será el determinado en el apartado anterior (punto 12.4), sino el que haya tasado para ello un perito designado conforme a los artículos 637 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.----

CaixaBank desea recordarle que en caso de impago, CaixaBank podrá recurrir a la vía judicial para reclamar el pago de la deuda.

12BIS. PACTO DUODÉCIMO BIS. TUTELA NOTARIAL PARA EL COBRO DE LA DEUDA-----

La parte deudora manifiesta que adquirió la finca que hipoteca para destinarla a su vivienda habitual.-

Si CaixaBank decide recurrir a la tutela por la vía notarial para cobrar una deuda:-----

12bis.1 En caso de vencimiento del préstamo conforme al 13. Pacto decimotercero Causa de vencimiento anticipado por una falta de pago del capital, O DE LOS **INTERESES, CaixaBank podrá reclamar a su favor el CAPITAL del préstamo y los intereses, si estuvieran garantizados hipotecariamente. Para ello, CaixaBank podrá ejecutar extrajudicialmente el bien hipotecado,** de acuerdo con el artículo 1858 del Código Civil y al artículo 129 de la Ley Hipotecaria o aquellos que los sustituyan o complementen.-----

12bis.2 CaixaBank, y la parte deudora (o en su caso la parte hipotecante) establecen como valor de tasación de la finca hipotecada y señalan como domicilio para emplazamientos, requerimientos y notificaciones, los mismos que indicados en el apartado anterior «Tutela judicial».-----

12bis.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.-----

CaixaBank desea recordarle que además de recurrir a la vía judicial en caso de impago, desde CaixaBank podemos ejecutar extrajudicialmente la finca hipotecada



para tutelar nuestro derecho de cobro de la deuda.

12. TER. PACTO DUODÉCIMO TER. RECLAMACIÓN LIMITADA A PARTE DEL CAPITAL O DE LOS INTERESES. (a través del procedimiento que corresponda en función de si el capital y/o los intereses estén o no garantizados hipotecariamente.) -----

Qué cantidades CaixaBank puede reclamar y qué consecuencias jurídicas tiene no pagarlas -----

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

- la posibilidad de que la parte deudora sea demandada ante los juzgados, -----
- la posibilidad de recurrir a un procedimiento de venta extrajudicial ante notario, o -----
- y como consecuencia de lo anterior, la potencial pérdida del inmueble ofrecido en garantía. -----

1 Ter.1. La parte deudora tiene que **pagar las cantidades** a las que está obligada por este contrato de préstamo **en los plazos pactados**. Si incumpliera esa

obligación, CaixaBank tendría dos opciones:-----

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

- **el vencimiento anticipado**, que se regula en el artículo 24 de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario y en «13. Pacto decimotercero Causa de vencimiento anticipado».-----

12.Ter.2. **La opción del vencimiento anticipado supone:**-----

- **la pérdida del beneficio de plazo (beneficio por el que la deuda se exige en los plazos pactados, no antes)**,-----

- **la obligación de devolver la totalidad del préstamo no amortizado, y** -----

- **la potencial pérdida del inmueble ofrecido en garantía.**-----

12.Ter.3. CaixaBank podrá **iniciar una acción hipotecaria por cuotas impagadas**, distinta de la acción de vencimiento anticipado del contrato, de acuerdo con lo siguiente:-----

- CaixaBank **limitará su reclamación a la cantidad concreta de capital que no haya pagado** la parte deudora en el plazo pactado.-----

- CaixaBank primero tendrá que reclamar el pago a



la parte deudora concediéndole **un plazo de al menos un mes para cumplir su obligación**. También, le advertirá de que, si continúa impagando, CaixaBank podrá iniciar la acción hipotecaria limitada únicamente a la deuda vencida e impagada, sin vencimiento anticipado del contrato.-----

- CaixaBank solo podrá iniciar la acción hipotecaria sobre el capital vencido si la parte deudora **impaga**, como mínimo, **tres plazos mensuales** o un número de cuotas o una cantidad que suponga que ha incumplido su obligación por un plazo equivalente a un mínimo de tres meses.-----

- CaixaBank podrá iniciar la acción hipotecaria por vía judicial o por venta extrajudicial (ante notario). **Limitará su reclamación a la cantidad concretamente impagada**. Esta cantidad inicial podrá ampliarse a los nuevos vencimientos de capital impagado durante el proceso judicial o extrajudicial (ante notario) conforme a lo que prevé la ley.-----

- Para pagar la deuda que genere el impago de la

parte deudora puede ser necesario **subastar** o transmitir forzosamente a terceras personas **el bien hipotecado**. En ese caso, **la parte deudora perdería la titularidad del bien hipotecado**.-----

• Si en el momento de la subasta o transmisión forzosa a terceras personas quedasen por vencer otros plazos del préstamo, CaixaBank **vendería y transmitiría la finca** a la persona adquiriente o compradora con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviera pagada.-----

• La decisión de CaixaBank de ejercitar la acción hipotecaria por cuotas impagadas no **excluye que CaixaBank pueda** desistir de esa opción en un momento determinado e **iniciar una acción hipotecaria de vencimiento anticipado**.-----

Para ello, será necesario que el incumplimiento de la obligación de pago reúna las características que regula el artículo 24 de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario o el «13. Pacto decimotercero. Causa de vencimiento anticipado» de este contrato.-----

13. PACTO DECIMOTERCERO. CAUSA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO-----

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



amortizado -----

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

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

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

- La parte deudora «está en mora» (tiene un retraso en el pago) porque no ha pagado a tiempo una parte del capital del préstamo o de los intereses (a través del procedimiento que corresponda en función de si el capital y/o los intereses estén o no garantizados hipotecariamente.) -----

- 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.-----

o **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 requiera el pago a la parte deudora y le conceda, como mínimo, un mes para pagar. En el requerimiento de pago también le habrá advertido de que, si no paga su deuda, CaixaBank le reclamará el reembolso total de la cantidad que aún debe del préstamo.-----

13.2 CaixaBank podrá declarar vencido 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, conforme al artículo 11.4 de la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario.-----

CaixaBank desea recordarle que puede declarar vencido anticipadamente este contrato y exigir la devolución del total de la deuda si se incumplen las obligaciones de pago en los términos indicados en el presente pacto

13. bis. PACTO DECIMOTERCERO BIS. ENERVACIÓN -----

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

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

13.bis 1 La **ejecución hipotecaria** supone la **reclamación de la totalidad de la deuda** por resolución (finalización) o vencimiento anticipado de este contrato. Esta ejecución hipotecaria podrá ser judicial o extrajudicial.-----

13.bis 2 La parte deudora podrá enervar (po-

ner fin a) 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 se opta por una ejecución extrajudicial por notario, la parte deudora tendrá que abonar los **honorarios notariales** y los gastos que le correspondan legalmente.---

13.bis 3 La parte deudora puede enervar la ejecución hipotecaria hasta el día en que se señale la celebración de la subasta si, en caso de que fuera necesario, tuviéramos que subastar 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.--

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

QUINTA PARTE. CUESTIONES OPERATIVAS-----

14. PACTO DECIMOCUARTO. DOMICILIO DE PAGO Y DEPÓSITO ASOCIADO-----

Cómo se realizan los pagos que se derivan de este contrato-----



14.1 **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.-----

14.2 **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 los indicamos en el contrato de apertura.

14 bis. PACTO DECIMOCUARTO BIS. TRANSMISIÓN DE LA FINCA Y SUBROGACIÓN EN LA DEUDA PERSONAL HIPOTECARIA

Qué ocurre si se quiere transmitir a otras personas la titularidad de la finca hipotecada-----

14.bis 1 Si cualquier persona que es parte deudora de este contrato tiene **voluntad de enajenar (trasmitir la titularidad a otras personas) la finca**

hipotecada, tanto la parte deudora como la persona que es la nueva titular y deudora tendrán que comunicárse-lo a CaixaBank. En esa comunicación, tienen que solicitar la subrogación (el reemplazo) en las obligaciones personales que se derivan de este préstamo hipotecario.-----

14.bis 2 Tendrán que **comunicar la voluntad de enajenación con al menos 30 días de antelación** a la fecha prevista para su firma. La finalidad es que CaixaBank puede realizar un análisis de solvencia y cumplir los requisitos de información precontractual y las obligaciones que exige la normativa vigente.-----

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

CaixaBank desea recordarle que antes de transmitir la finca hipotecada, conviene que informe previamente a CaixaBank.-----
--

15. PACTO DECIMOQUINTO. INFORMACIÓN ECONÓMICA-----

Qué información económica solicitaremos-----

15.1 La parte deudora y sus fiadores, si los hay, tienen que ofrecer a CaixaBank la información o documentación que les solicite sobre su respectiva situación económica, patrimonial y contable.-----

Concretamente, les pedirá documentos que justifi-



quen que se encuentran al corriente en el **pago de sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y con sus trabajadores.**-----

Tendrán que proporcionar a CaixaBank esta información y los documentos en un plazo máximo de quince días.-----

16. PACTO DECIMOSEXTO. CESIÓN.-----

16.1 **Cesión de la información.** La parte deudora y, si los hay, sus fiadores y/o los hipotecantes no deudores autorizan a CaixaBank para que puedan comunicar información sobre la presente operación en caso de transmisión de la finca hipotecada 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.----

17. PACTO DECIMOSEPTIMO. INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES.-----

Trata CaixaBank los datos personales-----

17.1 A continuación, CaixaBank le facilita la información básica sobre el tratamiento de sus datos.

Puede consultar el detalle completo de cómo utilizará sus datos en su Política de Privacidad, a la que puede acceder en cualquier momento desde www.caixabank.com/politicaprivacidad-----

17.2 Responsable del tratamiento: El responsable del tratamiento de los datos personales en sus relaciones contractuales y de negocio es CaixaBank, S. A. («CaixaBank»), con NIF A-08663619 y domicilio en la calle Pintor Sorolla, 2-4 de Valencia.-----

Corresponsables de tratamiento: Además, para determinados tratamientos que le informa en detalle en su política, CaixaBank tratará conjuntamente sus datos con otras empresas, decidiendo de manera conjunta los objetivos ('**para qué se usan los datos**') y los medios utilizados ('**cómo se usan los datos**') siendo, por tanto, corresponsables de esos tratamientos.-----

Los tratamientos para los cuales CaixaBank tratará conjuntamente sus datos con otras empresas se describen detalladamente en el epígrafe 6 de su Política de Privacidad '**Qué tratamientos realizamos con sus datos**'.-----

Además, encontrará la lista de las empresas que tratan sus datos, así como los aspectos esenciales de los acuerdos del tratamiento en corresponsabilidad en: www.caixabank.es/empresasgrupo. -----



17.3 Tratamientos basados en el consentimiento con el fin de:-----

- Personalización de la oferta de productos según el análisis de sus datos.-----
- Comunicación de la oferta de productos y servicios por canales.-----
- Cesión de datos a otras empresas.-----
- Identificación de clientes y firma de documentación mediante uso de biometría.-----
- Aplicación de condiciones personales en contratos en cotitularidad.-----
- Verificación de actividad económica para cumplir con la normativa de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.-----

Estos tratamientos **se realizan únicamente si ha dado su autorización** para ello (puede haber dado su autorización en la entrevista en la que usted se dio de alta como cliente, a través de sus canales electrónicos o en alguna de las empresas del Grupo Caixa-Bank).-----

Tratamientos necesarios para **la ejecución de las relaciones contractuales** formalizadas.-----

Tratamientos necesarios para **cumplir con obligaciones normativas** impuestas por la normativa aplicable a la actividad del Grupo CaixaBank.-----

Tratamientos para la satisfacción de **intereses legítimos** perseguidos por CaixaBank o por un tercero, siempre que sobre esos intereses no prevalezcan los intereses de los titulares de los datos, o sus derechos y libertades fundamentales.-----

17.4 Delegado de Protección de Datos, ejercicio de derechos y presentación de reclamaciones. CaixaBank y las empresas del Grupo CaixaBank han nombrado un Delegado de Protección de Datos, que le atenderá para responder a cualquier cuestión relativa al tratamiento de sus datos personales y al ejercicio de sus derechos.--

Puede contactar con el Delegado de Protección de Datos para hacerle llegar sus sugerencias, consultas, dudas o reclamaciones a través de esta dirección: www.caixabank.com/delegadoprotecciondedatos.-----

Los titulares de los datos pueden **ejercer sus derechos** de acceso, rectificación, oposición, supresión, limitación, portabilidad de datos personales, a retirar su consentimiento y a no ser objeto de una decisión automatizada de acuerdo con la ley, a través de



los siguientes canales:-----

- En las oficinas de CaixaBank abiertas al público.-----

- Mediante las opciones habilitadas en su banca digital y en sus aplicaciones móviles.-----

- En la dirección electrónica:
www.caixabank.com/ejerciciodederechos.-----

- Mediante un escrito dirigido al Apartado de Correos número 209 de Valencia (46080).-----

Además, si tienen alguna reclamación derivada del tratamiento de sus datos, pueden dirigirla a la Agencia Española de Protección de Datos (www.agpd.es).

18. PACTO DECIMOCTAVO. VOTO EN CONVENIOS CONCURSALES O ACUERDOS-----

CaixaBank puede aceptar un convenio concursal (plan de pago de deudas) plan de reestructuración o plan de continuación.-----

18.1 CaixaBank puede votar favorablemente o adherirse a un convenio concursal, a un plan de reestructuración o a un plan de continuación, según proceda

(incluidas, si es el caso, sus modificaciones) de la parte deudora, de algún fiador o de quienes tengan derechos reales de garantía, cualquiera que fuese el contenido de tal convenio, plan de reestructuración o plan de continuación, incluso si así se originaran quitas y/o esperas hasta el máximo legal.-----

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

En el marco de un procedimiento de concurso de acreedores, un **convenio concursal** es un acuerdo entre deudores y acreedores ante los tribunales de justicia para establecer un plan de pago de las deudas.-----

Un **plan de reestructuración** es un acuerdo entre deudores y acreedores homologado judicialmente para dar viabilidad a un negocio.-----

Un **plan de continuación** es un acuerdo entre deudores y acreedores para establecer un plan de pago de



las deudas en caso de microempresa.-----

Una quita y/o espera es una propuesta de quien ha realizado un impago por la que solicita un aplazamiento en el pago de la deuda (espera), o bien una condonación de parte de ella (quita) -----

CaixaBank desea recordarle que CaixaBank puede votar favorablemente o adherirse a un convenio concursal (acuerdo para establecer un plan de pago de las deudas).

19. PACTO DECIMONOVENO. COMUNICACIONES -----

Cómo CaixaBank y la parte deudora se comunicarán.

Este pacto tiene contenido esencial. -----

19.1 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:-----

Comunicados generales (distintos a requerimientos y notificaciones previstos legalmente para el caso de ejecución de la hipoteca): -----

a) **La dirección de correo electrónico que nos ha ofrecido la parte deudora.** CaixaBank utilizará este

canal de comunicación para enviar distintos tipos de comunicados.-----

Concretamente, desde CaixaBank podemos enviar por correo electrónico:-----

- requerimientos de pago, -----
- notificaciones sobre el vencimiento anticipado de la operación, o-----
- otras notificaciones que deban remitirse de forma 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 que las partes han previsto en «12. Pacto duodécimo. Tutela judicial o notarial para el cobro de la deuda»

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 puede 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. CaixaBank enviará por este medio comunicados urgentes o recordatorios sobre notificaciones que ha enviado por otros canales. Con ello, CaixaBank pretende destacar su relevancia o asegurar su recepción.-----

Si la parte deudora cambia de número(s) de teléfono móvil, tendrá que comunicársele 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, CaixaBank 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 la utilizará CaixaBank

si la parte deudora no tiene ninguno de los canales de comunicación anteriores.-----

CaixaBank desea recordarle que nos comunicaremos por distintos medios:-----
correo electrónico, teléfono móvil, banca digital CaixaBankNow y, si es necesario, dirección de correo postal.

Requerimientos y notificaciones para el caso de ejecución de la hipoteca:-----

1.LA DIRECCIÓN DE CORREO POSTAL señalada por la PARTE DEUDORA en el Pacto Duodécimo será la forma o canal de comunicación principal para practicar los requerimientos y notificaciones a que haya lugar en caso de ejecución de la hipoteca que deban realizarse por conducto fehaciente de conformidad con la ley (por ejemplo, requerir de pago para interponer la demanda, notificar el vencimiento anticipado de la obligación, etc.), pudiendo CaixaBank acudir al resto de canales señalados en el presente Pacto de forma acumulativa, no alternativa.-----

2. La dirección de correo electrónico que nos ha ofrecido la parte deudora. Este canal de comunicación podrá utilizarse cumulativamente con la dirección de correo postal para la remisión de comunicados relacionados con esta operación que deban realizarse por con-



ducto fehaciente de conformidad con la ley.-----

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

3. EL TELEFONO MOVIL: Este canal de comunicación podrá utilizarse cumulativamente con la dirección de correo postal para la remisión de comunicados relacionados con esta operación que deban realizarse por conducto fehaciente de conformidad con la ley.-----

CaixaBank puede 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. CaixaBank enviará por este medio comunicados urgentes o recordatorios sobre notificaciones enviadas por otros canales. Con ello, CaixaBank pretende destacar su relevancia o asegurar su recepción.-----

Si la parte deudora cambia de número(s) de telé-

fono móvil, tendrá que comunicárselo a CaixaBank tan pronto como sea posible.-----

4. EL SERVICIO DE BANCA ELECTRONICA DE CAIXABANK:
Este canal de comunicación podrá utilizarse cumulativamente con la dirección de correo postal para la remisión de comunicados relacionados con esta operación que deban realizarse por conducto fehaciente de conformidad con la ley.-----

Si la parte deudora lo tiene contratado, CaixaBank puede enviarle a través de este servicio cualquier comunicado relacionado con este contrato.-----

Concretamente, CaixaBank puede enviar comunicados recurrentes, como las liquidaciones periódicas.-----

20. PACTO VIGESIMO. COMPETENCIA JUDICIAL Y LEGISLACIÓN APLICABLE-----

A qué ley y tribunales está sujeto este contrato

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

21. PACTO VIGÉSIMO PRIMERO. QUEJAS Y RECLAMACIONES

Dónde se puede reclamar

21.1 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 sus **oficinas abiertas al público**. -----

21.2 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; -----

21.3 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. -----

CaixaBank desea recordarle que las reclamaciones pueden dirigirse al Servicio de Atención al Cliente de CaixaBank.

También se puede reclamar ante otros organismos.--

22. PACTO VIGÉSIMO SEGUNDO. EXENCIONES-----

Qué impuestos quedan excluidos-----

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

Cada una de las personas comparecientes que otorgan este documento autoriza y da mandato expreso a **GRUPO BC DE ASESORIA HIPOTECARIA SL**, (en adelante, «mandatario») con NIF **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, domicilio a efectos de notificaciones en **TRAVESSERA DE GRACIA N°58, ATICO, 08006 BARCELONA** y correo electrónico barcelona@grupobc.com ara que, en su nombre y representación 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.-----

INFORMACIÓN PARA LA PARTE DEUDORA -----

Tasa Anual Equivalente y coste total del préstamo:

- Valores del TAE y del coste total del préstamo. La Tasa Anual Equivalente (TAE) de la operación es del **2,954 por ciento** y el coste total de la financiación asciende a **OCHOCIENTOS DOS MIL CINCUENTA Y DOS CON TREINTA Y NUEVE euros (802.052,39 euros)**.-----

- **Definición y supuestos utilizados para su cálculo.** La **TAE es** el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual.-----

- **Costes de la operación incluidos.** La TAE y el coste total de la operación de préstamo incluyen los siguientes costes, que se pagan según indicamos en «8. Pacto Octavo. Gastos»:-----

- Costes financieros: intereses.-----

- **Otros costes:** gastos de comprobación registral, de gestoría y de tramitación, de registro; impuestos-



AJD y seguro de daños; y el coste de mantenimiento de la cuenta de pago asociada y coste asociado a la disposición del préstamo. Sus importes, ciertos u orientativos, según los casos, se indican en la FEIN o, también, en la oferta vinculante.-----

La TAE no incluye los gastos de notaría.-----

CaixaBank desea recordarle que la TAE y el coste total del préstamo incluyen distintos costes: intereses, comprobación registral, gastos de gestoría y de tramitación, gastos de registro, impuestos-AJD y seguro de daños, y el coste de mantenimiento de la cuenta de pago asociada.-----

• **Normativa aplicable.** CaixaBank ha calculado la TAE según lo que se establece en:-----

• el artículo 8 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, publicada en el Boletín Oficial del Estado (BOE) de 16 de marzo de 2019, y-----

• el artículo 31 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, publicada en el BOE de 29 de

octubre de 2011, modificada por la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, publicada en el BOE de 29 de abril de 2019 y la Circular del Banco de España núm. 5/2012, de 27 de junio, publicada en el BOE de 6 de julio de 2012.-----

La fórmula aplicada es la que se recoge en el Anexo II de la ley citada -----

Incumplimiento-----

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

- La parte deudora tendrá que asumir el pago de los intereses de demora.-----

- La parte deudora tendrá que asumir el pago de la compensación de costes de cobro ante un impago.-----

- CaixaBank podrá resolver (finalizar) anticipadamente el contrato.-----

- CaixaBank podrá ejecutar la hipoteca (vender el bien inmueble hipotecado) y exigir a la parte deudora el pago de la deuda.-----

- CaixaBank podrá embargar otros bienes propiedad de la parte deudora.-----

- CaixaBank podrá incluir los datos de la parte deudora en ficheros de información crediticia.-----

- La parte deudora podrá asumir otras consecuencias derivadas de los pactos de esta escritura.-----



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

PRESENTACIÓN TELEMÁTICA -----

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

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 la Adminis-

tración Tributaria para la liquidación del tributo correspondiente.-----

PROTECCIÓN DE DATOS.- Identifico a los señores comparecientes por sus documentos de identidad antes consignados, constando sus circunstancias personales según resulta de sus manifestaciones, quedando los comparecientes informados de lo siguiente:-----

Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto en la normativa prevista en la legislación notarial, de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar los datos personales, y estando informado de que la consecuencia de no facilitar tales datos es que no sería posible autorizar o intervenir el presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial.-----

La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar/intervenir el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de



obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.-----

El notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría.-----

Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del Notario o quien le sustituya o suceda.---

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en L'Hospitalet de Llobregat, calle Es-

glèsia, 30. Asimismo, tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control.-----

Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal (o la Ley que la sustituya) y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE."

Hago las reservas y advertencias legales, en particular las fiscales y en especial las de los artículos 5 y 52 del Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de Septiembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados sobre plazo de presentación, liquidación, afección y responsabilidades.-

AUTORIZACIÓN. -----

Previa advertencia a los comparecientes de hacerlo por si, al que renuncian, les leo, por su elección, la presente escritura en su integridad y, enterados, la ratifican y firman conmigo el Notario, que doy fe de que el consentimiento ha sido libremente prestado, que



este otorgamiento se adecua a la legislación y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes o intervinientes, quienes prestan su conformidad a la lectura realizada.-----

De todo lo cual y de identificar a los comparecientes por lo que resulta de sus Documentos Nacionales de Identidad exhibidos y de que este instrumento público queda extendido en cuarenta y tres folios de papel timbrado de uso exclusivo para documentos notariales, serie IU, números el del presente y los inmediata y correlativamente siguientes en su numeración, yo, el Notario, **DOY FE.**-----

Están las firmas de los comparecientes. Signado ALBERTO VERDE CONTINENTE. Rubricado y sella con el de mi Notaría.

DOCUMENTOS **UNIDOS**



Información Registral expedida por:

JUAN MARIA DIAZ FRAILE

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE
BARCELONA

PASSEIG DE LA ZONA FRANCA, 109

08038 - BARCELONA (BCN)

Teléfono: 932250843

Fax: 932215941

Correo electrónico: barcelona1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

JOSE ALBERTO VERDE CONTINENTE

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: T12PC47H

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionado con este documento)
Honorarios: 12,03 € más impuestos*



C.S.V.: 208054984281E7DB

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 1 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 1 DE BARCELONA

INFORMACIÓN REGISTRAL EN LÍNEA

La presente información registral tiene el valor de nota simple y, por tanto, es puramente informativa y no da fe del contenido de los asientos (art.222 de la Ley Hipotecaria). Esta información tiene carácter continuado conforme al artículo 354.a del Reglamento Hipotecario.

Barcelona a las 10:26 del 16 de octubre de 2025.

Código Registro: 08054

Datos registrales de la finca:

Finca: 3155
Municipio/Sección: SECCIÓN 4
CRU: 08054000095711

Descripción literal de la finca

URBANA. DEPARTAMENTO ONCE. VIVIENDA PUERTA SEGUNDA "A" del PISO TERCERO en la cuarta planta alta de la casa sita en esta ciudad, calle Canuda números diecisiete, diecinueve y veintiuno, a la que se accede a través de un vestíbulo común de esta entidad y de la entidad once-bis, cuya superficie total es de tres metros cuarenta y nueve decímetros cuadrados, imputándose a esa vivienda la mitad de dicha superficie. Tiene una superficie construida de ciento cincuenta y un metros treinta y siete decímetros cuadrados y una superficie útil de ciento ocho metros noventa y siete decímetros cuadrados; consta de diversas dependencias, y LINDA: frente, según se accede a la vivienda, con vestíbulo común de esta vivienda y de la que se ha segregado, puerta segunda "B", rellano de escalera y vivienda puerta segunda "B" de la misma planta; fondo, con calle Canuda; izquierda, casa número veintitrés de la calle Canuda; derecha, caja de escalera, patio de luces y vivienda puerta primera de la misma planta. Se le asigna como anejo inseparable el trastero número ocho de la azotea o terrado. Tiene un coeficiente con respecto al del total inmueble de CINCO enteros TREINTA Y OCHO centésimas por ciento.

La finca de este número cuenta con Cédula de Habitabilidad número CHB02050117001 de fecha 30 de mayo de 2017, con una vigencia de 15 años.

Datos catastrales

Referencia Catastral: 0820811DF3802B1202QM

TITULARIDAD

Datos titular

Titular:	EITAN PERETZ, N.I.E. Y3565063P
Porcentaje:	100,000000 %
Tipo derecho:	Pleno dominio
Título:	SEGREGACION
Carácter adquisición:	Otros
Otro carácter:	con sujeción al régimen económico matrimonial de su
nacionalidad	
Asiento:	Inscripción 7 de fecha 06/02/2018



Protocolo: 2155/2017 ✓
Fecha documento: 19/07/2017
Notario: ENRIQUE VIOLA TARRAGONA
Notaría: BARCELONA
Observaciones: Don Eitan Peretz adquirió la finca número 3.155, por compra, con sujeción a su régimen matrimonial de conformidad con el artículo 92 del Reglamento Hipotecario, mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don Rubén Perán Sánchez, el 14 de enero de 2016, protocolo número 23, objeto de su inscripción 6ª, y en virtud de escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don Enrique Viola Tarragona, el 19 de julio de 2017, protocolo número 2.155, segregó la finca número 8.324, quedando la finca número 3.155 como finca resto.

CARGAS PROCEDENCIA

OTRAS CARGAS

Tipo de carga: Otras
Otro tipo: NORMAS DE COMUNIDAD
Texto contenido: NORMAS DE COMUNIDAD del total inmueble, con las especialidades contenidas en las mismas, mediante escritura autorizada el veinticuatro de julio de mil novecientos ochenta y cinco por el Notario de Barcelona don José Villaescusa Sanz, según la inscripción 13ª de la finca matriz 610.
Asiento: Inscripción 2 de fecha 04/10/1985
Texto de procedencia: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 610 de SECCIÓN 4, Asiento de Inscripción 13 con Fecha 01/10/1985, TOMO: 1018, LIBRO: 43, FOLIO: 126, Título PROPIEDAD HORIZONTAL Asiento y Diario DON JOSE VILLAESCUSA SANZ /1985, Fecha de Documento 24/07/1985

CARGAS PROPIAS

AFECCION

Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 13/05/2015
Cantidad liberada: 21.351,24 euros

AFECCION

Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 13/05/2015
Cantidad liberada: 21.351,24 euros

AFECCION

Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 13/05/2015
Cantidad liberada: 21.351,24 euros

AFECCION

Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 13/05/2015
Cantidad liberada: 21.351,24 euros



AFECCION

Tipo: Transmisiones autoliquidada
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 17/02/2016
Cantidad liberada: 58.750,00 euros

AFECCION

Tipo: Transmisiones autoliquidada
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 06/02/2018
Cantidad liberada: 4.545,59 euros

HIPOTECA

A favor de: CAIXABANK S.A., C.I.F. A08663619
Tipo hipoteca: Voluntaria
Operación: Préstamo
Índice referencia: Para cuando es interés fijo
Número fincas: 3
Entidad acreedora: Banca privada
Domicilio notificaciones: finca hipotecada sobre la que se ejercite el
procedimiento
Principal: 630.000,00 euros
Fecha de inicio: 01/07/2018
Fecha de vencimiento: 01/06/2038
Duración: 240 meses
Intereses ordinarios
Inicial: 2,5 %
Duración: 6 meses
Importe: 7.875,00 euros
Garantizado: No
Intereses demora
Inicial: 9 %
Duración: 18 meses
Importe: 85050,00 euros
Garantizado: No
Costas y gastos
Importe: 31.500,00 euros
Garantizado: No
Asiento: Inscripción 8 de fecha 05/07/2018
Protocolo: 2064/2018
Fecha documento: 23/05/2018
Notario: DON JUAN RÚBIES MALLOL
Notaría: BARCELONA

AFECCION

Tipo: Transmisiones autoliquidada
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 05/07/2018
Cantidad liberada: 25.812,11 euros

Asientos pendientes de despacho:

No hay documentos pendientes de despacho

INFORMACIÓN DE RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS Y LIBRO DE ENTRADA

ADVERTENCIA: En caso de consulta de la presente información fuera del horario

de oficina, los datos de recepción de los documentos recibidos fuera de esas horas, incluida la determinación de la finca a que los mismos documentos se hallan referidos, se consignan por simple reproducción o traslado directo de los proporcionados por el presentante en su solicitud, sin la previa comprobación sobre su exactitud, realizada por el Registrador. Cuando las entradas, aun en horario de oficina, no hubieran podido ser comprobadas por el Registrador, no estarán dotadas de número de entrada. Esta información no excluye la posible existencia de solicitudes de entrada referidas a la misma finca que, por no incluirse el dato relativo a la misma por parte del presentante, o por otra causa, no hubieran podido ser asociadas automáticamente a la finca.

Entrada: 12964/2025 de fecha: 14/10/2025
Instancia por título de NOTA SIMPLE ONLINE
Presentada por: JOSE ALBERTO VERDE CONTINENTE

OTRAS NOTAS ON LINE ACTIVAS:

No hay consultas de información continuada remitidas en este plazo sobre esta finca.

NOTAS ON LINE PENDIENTES:

No hay consultas de información continuada pendientes remitidas en este plazo sobre esta finca.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registadores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE BARCELONA 1 a día dieciséis de Octubre del año dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 208054984281E7DB

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registadores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 208054984281E7DB



GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0820811DF3802B1202QM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL CANUDA 17 Pl:03 Pt:2A 08002 BARCELONA [BARCELONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 135 m2

Año construcción: 1870

Valor catastral: [2025] 151.239,00 €

Valor catastral suelo: 133.822,36 €

Valor catastral construcción: 17.416,64 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social
PERETZ EITAN

NIF/NIE
Y3565063P

Derecho
100,00% de
propiedad

Domicilio
CL CANUDA 17
08002 BARCELONA [BARCELONA]

Construcción

Esc./Plta./Prta. Destino
/03/2A VIVIENDA

Superficie m²
122

Esc./Plta./Prta. Destino
ELEMENTOS COMUNES

Superficie m²
13

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 584 m2

Parcela con varios inmuebles [division horizontal]

Coefficiente de participación: 5,3800 %



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARIA 16 DE HOSPITALET DE LLOBREGAT, L [Barcelona]

Finalidad: ESCRITURA

Fecha de emisión: 14/10/2025

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 0YNE9VNT0XQWD2AZ (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 14/10/2025





GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

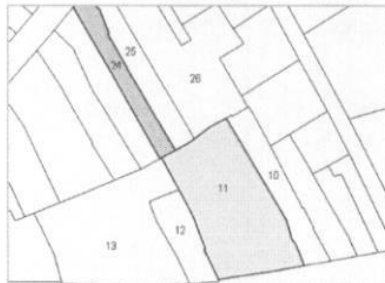
SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0820811DF3802B1202QM

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 0820824DF3802B-----

Localización: CL SANTA ANNA 16
BARCELONA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 0820825DF3802B0001EK

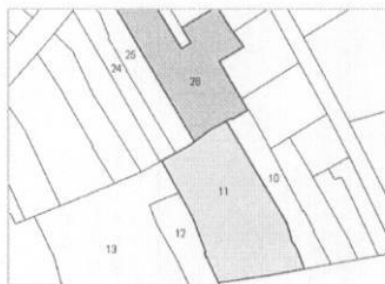
Localización: CL SANTA ANNA 18
BARCELONA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
HECAME EXPLOTACIONES TURISTICAS, SL	B58434671	CL SANTA ANA 18 08002 BARCELONA [BARCELONA]

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad

03/12/2021



Referencia catastral: 0820826DF3802B0001SK

Localización: CL SANTA ANNA 20
BARCELONA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
HECAME EXPLOTACIONES TURISTICAS, SL	B58434671	CL SANTA ANA 18 08002 BARCELONA [BARCELONA]



Referencia catastral: 0820813DF3802B-----

Localización: CL CANUDA 13
BARCELONA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 0820812DF3802B-----

Localización: CL CANUDA 15
BARCELONA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 0YNE9VNTQXOWD2AZ (verificable en <https://www.sedecatastro.dob.es>) | Fecha de firma: 14/10/2025





GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

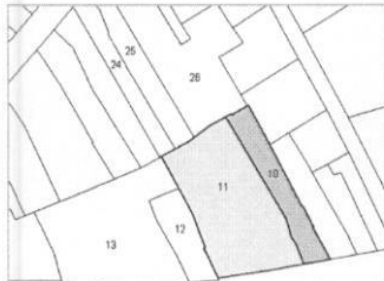
SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0820811DF3802B1202QM

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 0820810DF3802B-----

Localización: CL CANUDA 23
BARCELONA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 0YNEgVNTQXQWD2AZ (verificable en <https://www.sedecatastro.dob.es>) | Fecha de firma: 14/10/2025



ANEXO DE FÓRMULAS

PRÉSTAMO N.º 9620.325.812673-76 OFICINA 825

Fórmula aritmética número 1

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

'I' es la suma de intereses buscada; 'c', el capital pendiente de amortización; 'r', el tipo de interés nominal anual aplicable; y 't', el número de días cuyos intereses deben calcularse.

Fórmula aritmética número 2 (canon francés)

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

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

Fórmula aritmética número 3

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

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

Fórmula aritmética número 4

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

'I' es 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, incluido, a aquel en que se produjo la falta de pago hasta el día en que se satisface la deuda.

Fórmula aritmética número 4bis

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

'I' es 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, incluido, a aquel en que se produce la falta de pago y hasta el día en que se satisface la deuda.

En L'Hospitalet de Llobregat, a dieciséis de octubre de dos mil veinticinco.
(FIRMA Y SELLO)

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and strokes, positioned below the text.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Valoración de:	VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA (WPT)		
Provincia:	BARCELONA	Código Postal:	8002
Municipio:	BARCELONA	Localidad:	BARCELONA
Dirección:	C/ CANUDA, nº 17 Planta 3º Puerta 2A		

FECHAS

Fecha de instrucción (encargo):	19/09/2025	Fecha emisión:	23/09/2025
Fecha de visita e inspección:	22/09/2025	Fecha de certificación:	23/09/2025
Fecha de valoración:	23/09/2025	Fecha de caducidad:	23/03/2026

SOLICITANTE Y FINALIDAD

Entidad mandataria (encargante):	CAIXABANK
Solicitante:	GONZALEZ COSTA, DANIEL ANTONIO
Finalidad:	La finalidad de la tasación es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades de crédito con sujeción a lo dispuesto en el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, entre otras disposiciones.

El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

La finalidad de la presente tasación está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003. La tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la misma.

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REGISTRALES								DATOS CATASTRALES		
ELEM	TITULAR	REG. PROP.	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SEC	IDUFIR/CRU	CUOTA	REFERENCIA
VPT	EITAN PERETZ	BARCELONA Nº 1	2812	88	33	3155	4	08054000095711	5.38	0820811DF3802B1202QM

COMPROBACIONES

Identificación física mediante inspección ocular:	si	Adecuación al planeamiento:	si
Estado de Ocupación y uso:	si	Cumplimiento Protección Arquitectónica:	si
Régimen de protección:	si	Verificación Registral:	si

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Renta:

Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Ocupado antes	Estado ocupación visita	Sup. Arrendada (m2)	Fecha Inicio contrato	Fecha Fin contrato	Renta M Actual (€/m2)	Renta Óptima (€/m2)
1	1	VPT	B:0 Pl:3 Pu:2A	3155	Si	Vacia					
2	1	TRZ	B:0 Pl:3 Pu:2A	3155	Si	Vacia					

Protección:

No consta afección a régimen de protección.

CUADRO DE VALORACIÓN

De acuerdo con las hipótesis de cálculo establecidas para el desarrollo de la operación inmobiliaria y por la aplicación del método consignado en el capítulo de valoración, se obtienen los siguientes datos:

CUADRO VALORACION INDIVIDUALIZADA I

Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopta (m2)	V. Comparación (€)		V. Actualización de la renta (€)			V. Max Legal (€)	Otros (€)	Venta rápida (€)
						Comp	Ajustado	Arrendam	Merc Alqu	Explotación			
1	1	VPT	B:0 Pl:3 Pu:2A	3155	132,06	848.573,98	848.573,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	1	TRZ	B:0 Pl:3 Pu:2A	3155	5,85	18.795,11	18.795,11	0,00	0,00	0,00	0,00	20.194,55	0,00
Subtotal:						867.369,09	867.369,09	0,00	0,00	0,00	0,00	20.194,55	0,00
TOTALES					137,91	867.369,09	867.369,09	0,00	0,00	0,00	0,00	20.194,55	0,00

CUADRO VALORACION INDIVIDUALIZADA II

Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopta (m2)	V. Suelo (€)	V.Reposicion (€)		V.Seguro (€)		V. Tasación (€)	Método
							Bruto	Neto	*Reconst	RD 716/2009		
1	1	VPT	B:0 Pl:3 Pu:2A	3155	132,06	508.898,49	679.751,12	661.298,37	170.852,63	339.675,49	848.573,98	Comparación
2	1	TRZ	B:0 Pl:3 Pu:2A	3155	5,85	11.271,60	15.055,85	14.382,23	3.784,25	8.922,95	20.194,55	Otros métodos
Subtotal:						520.170,09	694.806,97	675.680,60	174.636,88	348.598,44	868.768,53	
TOTALES					137,91	520.170,09	694.806,97	675.680,60	174.636,88	348.598,44	868.768,53	

CUADRO AGRUPACIONES

ID Agrupa	Ref Elemento Principal	Nº Elementos	Detalle Elemento Principal	Finca Registral	Valor Suelo Final (€)	VRB Final (€)	Valor Seguro Reconstrucción	Valor Tasación Actual (€)	Valor Tasación Final (€)
1	1	2	VIVIENDA 1	3155	520.170,09	694.806,97	174.636,88	868.768,53	868.768,53

Gloval Valuation, S.A.U.

Inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España nº 4311. Servicios centrales: Avda. de Manoteras 44 - 4ª planta 28050 Madrid.

Valoración de Derechos:

Titular	Finca	Derecho	%	Valor Actual (€)
EITAN PERETZ	3155	Pleno Dominio	100,00	868.768,53

VALOR DE TASACIÓN

El valor de tasación obtenido por valor de mercado por comparación y otros para los inmuebles valorados asciende a OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS.

VALOR TOTAL DE TASACIÓN (ADOPTADO):

868.768,53 €

LIMITACIONES AL VALOR

Condicionantes:

No proceden.

Advertencias:

ODC9A1 No se ha aportado el CEE junto con la solicitud de inscripción en el registro o en su caso, debidamente registrado. Se ADVIERTE que, para la elaboración del presente informe, no se ha dispuesto del certificado de eficiencia energética de la finca 3155 junto con la solicitud de inscripción en el registro o en su caso, debidamente registrado.

DIF1A1 Existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral y/o catastral que no inducen a dudar sobre su identificación o características, y que no influyen previsiblemente sobre los valores calculados. Se ADVIERTE que existe discrepancias entre la superficie registral y la catastral, sin que haya dudas de concordancia, se inscribe la referencia catastral en registro. Se adopta como superficie de cálculo, la construida comprobada aplicándole parte proporcional de zonas comunes, valorándose el balcón como anejo. Se ADVIERTE que consta inscrito en registro un trastero vinculado en planta azotea con el número 8, sin que se describa ni superficie ni lindes que lo identifiquen. Dicho trastero no se valora, puesto que no se mostró en el momento de la visita.

URB1A2 El inmueble no cumple la normativa urbanística vigente, no se prevé su expropiación forzosa y se realizó con licencia conforme a normativa anterior. Se ADVIERTE que el edificio con una afectación de vial en todo su frente a la calle Canuda y sólo en caso de nueva construcción se deberá ceder y urbanizar. Se considera un volumen disconforme que se realizó con licencia conforme a normativa anterior, por lo que se considera consolidado dada su antigüedad permitiéndose su uso a lo largo de su vida útil.

Limitación al uso del informe: Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.

Consideraciones: La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.

Cargas: La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas y gravámenes que pudieran afectar al valor.

OBSERVACIONES FINALES

Inmueble situado en una zona de edificios entre medianeras con frente a la calle de acceso, Canuda. Vivienda desocupada a día de visita. No se ha aportado certificado de eficiencia energética.

La vivienda dispone de ascensor, la finca valorada presenta un buen estado de conservación acorde a la reforma interior que se observa.

JUICIO CRÍTICO

CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO La situación de la oferta y la demanda relativa al tipo de inmueble valorado se encuentra equilibrada.

OFERTA: es media para viviendas de las mismas dimensiones y características en el entorno inmediato.

DEMANDA: es también media, siendo la tipología de vivienda más demandada en el entorno próximo.

INTERVALOS DE PRECIOS: En el presente informe, para la obtención del Valor de Tasación por Comparación, se han considerado testigos comparables, que debido a la proximidad de la fecha de su publicación, y contactos de negociación realizados, representan razonablemente la situación actual del mercado zonal, cuyo intervalo de precios se mueve entre 6600 y 8000 euros/m2.

PUNTOS FUERTES: El inmueble objeto de valoración dispone de ascensor, buena iluminación, se encuentra reformada y tiene vistas despejadas pese a encontrarse en el casco histórico de la ciudad.

PUNTOS DÉBILES: El inmueble no cuenta con zonas comunes ni con piscina, dificultad de aparcamiento en superficie.

FIRMAS

Supervisada por:  COSTOSO GONZÁLEZ, JULIÁN ARQUITECTO TÉCNICO	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="821 353 1024 430"> GLOVAL VALUATION </td> </tr> <tr> <td data-bbox="821 430 1024 555"> POR LA SOCIEDAD:  </td> </tr> <tr> <td data-bbox="821 555 1024 595"> FIRMA: MANUEL ALZÓRRIZ MOLINA </td> </tr> </table>	GLOVAL VALUATION	POR LA SOCIEDAD: 	FIRMA: MANUEL ALZÓRRIZ MOLINA
GLOVAL VALUATION				
POR LA SOCIEDAD: 				
FIRMA: MANUEL ALZÓRRIZ MOLINA				

El presente documento carece de validez sin el sello de la sociedad y no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados, de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales y de los posibles vicios o defectos ocultos de la edificación.

