CONTRATO DE ACOMPAÑAMIENTO HASTA LA FORMALIZACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO Y DE GARANTÍA DE DEVOLUCIÓN DE HONORARIOS

En _____, a _____.

REUNIDOS

De una parte, **D. IZAN RUIZ SALAZAR**, mayor de edad, con DNI nº 77046700N, profesional autónomo que opera bajo el nombre comercial «Kora Capital» (servicios de gestión administrativa, epígrafe 849.7 del IAE), con domicilio profesional en Avenida de Fernando Alonso, 12, oficina 107, 28108 Alcobendas (Madrid), correo electrónico hola@koracapital.es y teléfono 682 245 479 (en adelante, «**KORA**»).

De otra parte, el titular o los titulares que se identifican a continuación, todos ellos mayores de edad (en adelante, conjuntamente, el «**CLIENTE**»):

Titular	**Nombre y apellidos**	**DNI/NIE**
1.º		
2.º		
3.º		
4.º		

Domicilio a efectos de notificaciones: _____

correo electrónico _____ y teléfono _____.

INTERVIENEN

Ambas partes en su propio nombre y derecho, reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse en los términos del presente documento, y a tal efecto

EXPONEN

I.- Que el CLIENTE contrató con KORA el servicio de estudio y gestión de su préstamo hipotecario mediante la aceptación de los Términos y Condiciones del servicio publicados en koracapital.es (en adelante, los «**Términos y Condiciones**»).

II.- Que la entidad financiera identificada en el Anexo I (en adelante, la «**ENTIDAD**») ha preaprobado el préstamo hipotecario del CLIENTE y la tasación del inmueble ha resultado favorable, por lo que se han devengado los honorarios de KORA, por importe de CUATRO MIL EUROS (4.000,00 €) más el IVA correspondiente al tipo del 21 % (840,00 €), esto es, CUATRO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA EUROS (4.840,00 €) en total (en adelante, los «**Honorarios**»), que se documentan en la factura proforma que se indica:

proforma nº _____ de fecha _____.
Recibido el pago, KORA emitirá la factura correspondiente.

III.- Que, conforme a lo previsto en los Términos y Condiciones, KORA entrega al CLIENTE, junto con la factura proforma, el presente contrato, en el que se recogen su compromiso de acompañamiento hasta la formalización del préstamo y los supuestos en que el CLIENTE puede recuperar los Honorarios.

IV.- Que, en virtud de lo expuesto y al amparo del artículo 1255 del Código Civil, las partes otorgan el presente contrato, que se regirá por las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO Y RELACIÓN CON LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES

1.1. El presente contrato tiene por objeto regular los derechos y obligaciones de las partes respecto de los Honorarios y del servicio prestado por KORA desde la emisión de la factura proforma hasta la formalización del préstamo hipotecario en escritura pública, en relación con la operación descrita en el Anexo I.

1.2. El presente contrato complementa los Términos y Condiciones. En caso de discrepancia, prevalecerá lo dispuesto en el presente contrato en todo aquello que resulte más favorable para el CLIENTE. En lo no previsto en él, serán de aplicación los Términos y Condiciones.

1.3. El Anexo I forma parte integrante del presente contrato.

SEGUNDA.- CONDICIONES PREAPROBADAS

2.1. El Anexo I recoge las condiciones del préstamo comunicadas por escrito por la ENTIDAD para la presente operación (en adelante, las «**Condiciones Preaprobadas**»), que constituyen la referencia a efectos de todo lo dispuesto en el presente contrato.

2.2. Hasta el pago de los Honorarios, la ENTIDAD figura en el Anexo I con la denominación «Entidad A». Una vez recibido el pago, KORA entregará al CLIENTE, por escrito: (a) la denominación de la ENTIDAD; (b) los datos de contacto de la persona de la ENTIDAD responsable de la operación; (c) copia de la comunicación escrita de la ENTIDAD en la que constan las Condiciones Preaprobadas; y (d) el informe de tasación. Dicha documentación se incorporará al Anexo I.

2.3. KORA declara que las Condiciones Preaprobadas recogidas en el Anexo I se corresponden fielmente con las comunicadas por escrito por la ENTIDAD. Si de la copia de dicha comunicación resultasen condiciones menos favorables para el CLIENTE que las recogidas en el Anexo I, será de aplicación lo previsto en la estipulación 4.1.b).

2.4. Cuando en el apartado 4 del Anexo I no se haga constar ningún producto vinculado, comisión o garantía adicional, se entenderá que la ENTIDAD no exigió ninguno.

TERCERA.- OBLIGACIONES DE KORA TRAS EL PAGO DE LOS HONORARIOS

3.1. KORA continuará prestando sus servicios al CLIENTE, sin coste adicional, hasta la formalización del préstamo hipotecario ante notario, a través del gestor que figura en el Anexo I, realizando el seguimiento del expediente ante la ENTIDAD, atendiendo las consultas del CLIENTE y acompañándole hasta la firma.

3.2. Cuando la ENTIDAD entregue al CLIENTE la Ficha Europea de Información Normalizada (en adelante, la «**FEIN**»), que debe entregarse con una antelación mínima de diez días naturales a la firma conforme al artículo 14 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, KORA remitirá al CLIENTE por escrito, en el plazo máximo de dos (2) días hábiles desde que la reciba de la ENTIDAD o del CLIENTE, un informe comparativo entre la FEIN y las Condiciones Preaprobadas en el que se indique de forma expresa cualquier diferencia entre ambas.

3.3. Si el CLIENTE opta por la continuidad prevista en la estipulación 5.1.b), lo dispuesto en la presente estipulación se aplicará igualmente a la nueva operación.

CUARTA.- SUPUESTOS DE DEVOLUCIÓN

4.1. El CLIENTE podrá ejercitar las opciones previstas en la estipulación quinta cuando, con anterioridad a la formalización del préstamo hipotecario, concurra cualquiera de los siguientes supuestos (en adelante, los «**Supuestos de Devolución**»):

a) *Denegación.* Que la ENTIDAD deniegue el préstamo, no emita la FEIN o la retire, incluido el caso en que ello se deba a la pérdida del empleo o a cualquier otro cambio en la situación del CLIENTE no imputable a este.

b) *Empeoramiento de condiciones.* Que las condiciones ofrecidas por la ENTIDAD sean menos favorables para el CLIENTE que las Condiciones Preaprobadas en cualquier importe, porcentaje, tipo de interés, plazo o condición, con independencia de su cuantía, y el CLIENTE decida no aceptarlas. A título enunciativo y no limitativo, se considerará empeoramiento: un importe o un porcentaje de financiación inferior; un tipo de interés, un diferencial o un periodo a tipo fijo menos favorable; un plazo de amortización inferior; o la exigencia de productos vinculados, comisiones o garantías adicionales (avalistas, otros inmuebles) no previstos en el Anexo I. No tendrán la consideración de empeoramiento las variaciones del euríbor u otro índice de referencia oficial en préstamos a tipo variable o mixto, siempre que el diferencial no varíe, ni las modificaciones solicitadas por el propio CLIENTE.

c) *Causas relativas al inmueble o al vendedor*. Que la operación no pueda formalizarse porque el vendedor no venda o incumpla sus obligaciones; porque aparezcan cargas, gravámenes o defectos jurídicos, urbanísticos o registrales en el inmueble; o porque el inmueble no se entregue en plazo.

d) *Cambio de inmueble*. Que el CLIENTE decida adquirir un inmueble distinto del descrito en el Anexo I.

4.2. El CLIENTE comunicará a KORA por escrito el Supuesto de Devolución producido y la opción elegida, siendo suficiente a tal efecto un correo electrónico dirigido a hola@koracapital.es. En el supuesto de la letra b), podrá hacerlo hasta el momento de la firma.

4.3. Si cualquiera de los Supuestos de Devolución se produce antes de que el CLIENTE haya abonado los Honorarios, la factura proforma quedará anulada y el CLIENTE no vendrá obligado a su pago. En tal caso, si el CLIENTE así lo desea, KORA continuará prestando sus servicios, y los Honorarios solo se devengarán nuevamente cuando se obtenga una nueva preaprobación con tasación favorable.

QUINTA.- OPCIONES DEL CLIENTE

5.1. Producido cualquiera de los Supuestos de Devolución, el CLIENTE podrá optar, a su elección, entre:

a) *Devolución:* la restitución íntegra de los Honorarios abonados, IVA incluido, que KORA efectuará en el plazo máximo de quince (15) días naturales desde la comunicación del CLIENTE, emitiendo la correspondiente factura rectificativa.

b) *Continuidad:* que KORA continúe prestando sus servicios, ante otra entidad o respecto de otro inmueble, sin devengo de nuevos honorarios, quedando los ya abonados imputados a la nueva operación.

5.2. Si el CLIENTE opta por la continuidad, podrá solicitar en cualquier momento la devolución de los Honorarios hasta que una entidad preapruebe la nueva operación con tasación favorable. Desde ese momento, los Honorarios quedarán imputados definitivamente a la nueva operación, que se regirá por el presente contrato con un nuevo Anexo I.

5.3. Si transcurren seis (6) meses desde que el CLIENTE optó por la continuidad sin que se haya obtenido una nueva preaprobación con tasación favorable, KORA devolverá los Honorarios de oficio, sin necesidad de requerimiento, dentro de los quince (15) días naturales siguientes.

5.4. A falta de comunicación del CLIENTE, se entenderá que opta por la continuidad, y el plazo de seis (6) meses se computará desde que KORA tenga conocimiento del Supuesto de Devolución.

5.5. La devolución se realizará mediante transferencia a la cuenta desde la que se abonó la factura o a la que designen por escrito todos los titulares. Transcurrido el plazo de devolución sin que esta se haya efectuado, la cantidad adeudada será líquida, vencida y exigible, y devengará el interés legal del dinero conforme al artículo 1108 del Código Civil.

5.6. La devolución alcanza únicamente a los Honorarios. El importe de la tasación, que KORA factura aparte al encargarla, no es objeto de devolución en ningún caso. Si fuera necesaria una segunda tasación por no alcanzar la primera el valor necesario, su coste correrá a cargo de KORA.

SEXTA.- EXCLUSIONES

6.1. No procederá la devolución de los Honorarios en los siguientes casos:

a) Cuando el CLIENTE haya facilitado información falsa u ocultado información relevante (ingresos, deudas, situación laboral, cargas del inmueble u otras) y por dicha causa la ENTIDAD deniegue el préstamo o modifique sus condiciones.

b) Cuando, tras solicitar la devolución, el CLIENTE formalice el préstamo con la ENTIDAD o con cualquier otra entidad a la que KORA haya presentado el expediente de esta operación, o con la oferta que KORA le haya trasladado, sin la intervención de KORA. En tal caso, los Honorarios que se hubieran devuelto volverán a ser exigibles.

c) Cuando el CLIENTE decida no continuar con la operación pese a ofrecerle la ENTIDAD condiciones iguales o más favorables que las Condiciones Preaprobadas, sin que concurra ningún otro Supuesto de Devolución.

d) Cuando el préstamo no se formalice porque el CLIENTE no aporte la documentación requerida por la ENTIDAD, tras haberle sido solicitada por KORA por escrito con un plazo de cinco (5) días hábiles, o porque deje de cumplir, por causa imputable a él, los requisitos exigidos por la ENTIDAD.

6.2. La pérdida del empleo o cualquier otro cambio en la situación del CLIENTE no imputable a este no constituirá en ningún caso causa de exclusión.

SÉPTIMA.- ACTUACIONES DE TERCEROS

KORA no es una entidad de crédito ni concede préstamos, correspondiendo a la ENTIDAD la decisión sobre su concesión. KORA no responde de las decisiones ni de los plazos de la ENTIDAD, de la sociedad de tasación, del notario ni del vendedor, ni de las consecuencias de lo pactado entre el CLIENTE y el vendedor en el contrato de arras o de compraventa, incluidos sus plazos, penalizaciones o la pérdida de las arras.

OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL CLIENTE

El CLIENTE se obliga a: (a) facilitar información veraz y completa; (b) comunicar a KORA cualquier cambio en su situación laboral, sus ingresos, su endeudamiento o en relación con el inmueble; y (c) remitir a KORA la FEIN y cualquier comunicación de la ENTIDAD tan pronto como la reciba.

NOVENA.- NOTIFICACIONES Y CÓMPUTO DE PLAZOS

9.1. Las comunicaciones entre las partes se realizarán por escrito, siendo válido el correo electrónico: las dirigidas al CLIENTE, a la dirección indicada en el encabezamiento; las dirigidas a KORA, a hola@koracapital.es.

9.2. Son días hábiles los comprendidos de lunes a viernes, excluidos los festivos nacionales y los de la Comunidad de Madrid.

DÉCIMA.- DURACIÓN

El presente contrato estará en vigor hasta la formalización del préstamo hipotecario en escritura pública o, en su caso, hasta la devolución de los Honorarios.

UNDÉCIMA.- PROTECCIÓN DE DATOS

Los datos personales del CLIENTE serán tratados por KORA, como responsable del tratamiento, con la finalidad de gestionar la presente operación, de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679 y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, en los términos de su política de privacidad, disponible en koracapital.es/politica-de-privacidad, donde se informa de cómo ejercer los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad.

DUODÉCIMA.- NULIDAD PARCIAL

Si alguna de las estipulaciones del presente contrato fuese declarada nula o inaplicable, dicha nulidad no afectará a las restantes, que conservarán su plena validez y eficacia.

DECIMOTERCERA.- FIRMA ELECTRÓNICA

Las partes reconocen la plena validez y eficacia de la firma electrónica del presente contrato y de su Anexo I, de conformidad con el Reglamento (UE) nº 910/2014, de 23 de julio de 2014.

DECIMOCUARTA.- LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN

El presente contrato se rige por la legislación española. Para la resolución de cualquier controversia derivada del mismo, las partes se someten a los Juzgados y Tribunales del domicilio del CLIENTE.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes firman el presente contrato, que consta de 6 páginas incluido su Anexo I, en tantos ejemplares como partes y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

KORA	**EL CLIENTE (TITULAR/ES)**
Fdo.: D. Izan Ruiz Salazar	Fdo.:

ANEXO I · CONDICIONES PREAPROBADAS

1. OPERACIÓN	
Dirección del inmueble	
Precio de compraventa	
Destino (vivienda habitual, segunda residencia o inversión)	
Gestor de KORA asignado	
2. ENTIDAD	
Entidad	Entidad A (se identifica al recibir el pago, estipulación 2.2)
Fecha de la preaprobación	
Medio y fecha de la comunicación escrita de la ENTIDAD	
3. CONDICIONES DEL PRÉSTAMO	
Importe del préstamo	
Porcentaje de financiación (sobre precio o tasación)	
Plazo de amortización	
Modalidad (fijo, variable o mixto)	
Tipo de interés fijo o inicial	
Periodo a tipo fijo (préstamos mixtos)	
Diferencial sobre el euríbor	
TAE (si consta)	
Cuota mensual (si consta)	
4. CONDICIONES ADICIONALES EXIGIDAS (en blanco: ninguna; estipulación 2.4)	
Productos vinculados y bonificaciones	
Comisiones	
Garantías adicionales	
5. TASACIÓN	
Valor de tasación	
Sociedad de tasación	
Fecha del informe de tasación	
6. OTRAS CONDICIONES	
Otras condiciones comunicadas por la ENTIDAD	

Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente Anexo I en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento del contrato.

KORA **EL CLIENTE (TITULAR/ES)**

Fdo.: D. Izan Ruiz Salazar Fdo.: