

PRÉSTAMO HIPOTECARIO



Índice

Pag.

- 4. **Introducción**
- 5. **Cuestiones previas a la concesión del préstamo**
- 7. **Información y asesoramiento al prestatario**
- 14. **Gastos**
- 16. **Ventas vinculadas y combinadas**
- 19. **Reembolso y vencimiento anticipado**
- 23. **Subrogación y ejecución hipotecaria**
- 24. **Préstamos hipotecarios anteriores a 16-6-2019**

NUNCA HA SIDO TAN FÁCIL ENCONTRAR SOLUCIONES

LEFEBVRE QMEMENTO Soluciona

Soluciones prácticas para el profesional de la empresa y el asesor

iQMemento Soluciona es una sencilla y práctica obra, enfocada en "cómo hacer las cosas" y cuyo objetivo es "llevar de la mano" al profesional hasta la respuesta de su consulta.

Diseñado para resolver las cuestiones diarias a las que debe dar respuesta el asesor o el responsable de la PYME en materia fiscal, social y mercantil.

Acceso al Memento Fiscal, Social o Sociedades Mercantiles, así como a todas las referencias jurídicas citadas.

Incluye la suscripción a la revista de "Apuntes y Consejos", que permite al lector estar siempre actualizado sobre cuestiones clave de su actividad, a través de sus prácticos comentarios.



Introducción

Las entidades de crédito ofrecen los préstamos hipotecarios a pymes y autónomos que necesiten **obtener financiación** para adquirir naves industriales o locales comerciales para desarrollar su actividad, o que quieran construir o rehabilitar un inmueble o que quieran realizar una operación que necesite aportar como aval la hipoteca de un inmueble en propiedad.

La **normativa reguladora** se encuentra recogida en la L 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, vigente **a partir de 16-6-2019**, que tiene por objeto establecer determinadas **normas de protección** de las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes, de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir.

Cuestiones previas a la concesión del préstamo

Transparencia de las condiciones generales de contratación (L 5/2019 art.7)

Los prestamistas deben **inscribir** en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación (L 7/1998 art.11 redacc L 5/2019), las cláusulas contractuales utilizadas en los contratos de préstamo inmobiliario que tengan el carácter de condiciones generales de la contratación. Asimismo, deben depositar obligatoriamente en el Registro los formularios de los préstamos y créditos hipotecarios **antes de empezar su comercialización**.

Las condiciones generales de la contratación deben estar además disponibles en la **página web** de los prestamistas, si disponen de ella. Si no disponen de página web, las deben tener gratuitamente a disposición de los prestatarios y potenciales prestatarios en sus **establecimientos abiertos al público**. La accesibilidad de las **personas con discapacidad** a la citada información debe garantizarse en los términos exigidos legal o reglamentariamente.

Evaluación de solvencia del potencial prestatario (L 5/2019 art.11; L 2/2011 art.29)

Los prestamistas deben evaluar en profundidad la solvencia del potencial prestatario, fiador o garante antes de celebrar un contrato de préstamo. La evaluación debe tener debidamente en cuenta los **factores** pertinentes para verificar la capacidad del cliente para cumplir con las obligaciones derivadas del préstamo, entre otros:

- la situación de empleo;
- los ingresos presentes;
- los ingresos previsibles durante la vida del préstamo;
- los activos en propiedad;
- el ahorro;
- los gastos fijos;
- los compromisos ya asumidos;
- el nivel previsible de ingresos a percibir tras la jubilación, en el caso de que se prevea que una parte sustancial del crédito o préstamo se continúe reembolsando una vez finalizada la vida laboral.

A estos efectos, los prestamistas deben contar con **procedimientos internos** específicamente desarrollados para llevar a cabo la evaluación de la solvencia. Estos procedimientos, cuyo coste no puede repercutirse al potencial prestatario, deben ser revisados periódicamente por los propios prestamistas, que deben mantener registros actualizados de esas revisiones. La revisión de estos protocolos se debe supervisar por el Banco de España o autoridades competentes.

En los **préstamos con garantía real**, la evaluación de la solvencia no debe basarse predominantemente en el valor de la garantía que exceda del importe del préstamo o en la hipótesis de que el valor de esa garantía va a aumentar, a menos que la finalidad del contrato de préstamo sea la construcción o renovación de bienes inmuebles de uso residencial.

La **incorrecta evaluación** de la solvencia no otorga al prestamista la facultad de resolver, rescindir o modificar ulteriormente el contrato de préstamo, salvo que se demuestre que el prestatario ha ocultado o falsificado conscientemente la información. Tampoco pueden los prestamistas resolver, rescindir o modificar el contrato de préstamo en detrimento del prestatario debido a que la información facilitada por el prestatario antes de celebrarse el contrato fuera incompleta.

El prestamista solo debe poner el **préstamo a disposición del prestatario** si el resultado de la evaluación de la solvencia indica que es probable que las obligaciones derivadas del contrato de préstamo se cumplan según lo establecido en el contrato.

Cuando se **deniegue la solicitud** de préstamo, el prestamista debe informar por escrito y sin demora al potencial prestatario y, en su caso, al fiador o avalista de su respectivo resultado advirtiéndoles, de forma motivada de la denegación y, si procede, de que la decisión se basa en un tratamiento automático de datos. Cuando la denegación se base en el resultado de una consulta de una base de datos debe entregar una copia del resultado e informar también al potencial prestatario del resultado de esa consulta y de los pormenores de la base de datos consultada, como son el nombre, el responsable, así como del derecho que le asiste de acceder y rectificar los datos contenidos en ella.

Los prestamistas deben **reevaluar** la solvencia del prestatario basándose en una información actualizada antes de cualquier aumento significativo del importe total tras la celebración del contrato de préstamo, a menos que el préstamo adicional estuviera considerado e incluido en la evaluación de solvencia inicial.

Tasación de los bienes inmuebles (L 5/2019 art.13)

Los inmuebles aportados en garantía deben ser objeto de una tasación adecuada **antes de** la celebración del contrato de préstamo.

La tasación debe realizarse por una sociedad de tasación, servicio de tasación de una entidad de crédito (L 2/1981), y/o profesional homologado (RD 775/1997; L 5/2019 disp.adic.10ª), independiente del prestamista o del intermediario de crédito inmobiliario, utilizando normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente, de conformidad con lo establecido por la Orden sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (OM ECO/805/2003).

Información y asesoramiento al prestatario

Información previa a la concesión del préstamo (L 5/2019 art.6, 9, 10, 12, 14, 15 y Anexo I; RD 309/2019 art.6 a 11; OM EHA/2899/2011 art.19, 21, 22, 26.2, Anexo I y II redacc O ECE/482/2019)

La transparencia del préstamo inmobiliario se refuerza mediante las siguientes exigencias de información:

a) Información básica que debe figurar en la publicidad de los préstamos inmobiliarios. Toda publicidad relativa a los contratos de préstamo que indique un tipo de interés o cualesquiera cifras relacionadas con el coste del préstamo para el prestatario debe especificar de forma clara, concisa y destacada la información detallada en la Ley.

b) Información general de los préstamos (L 5/2019 art.9; OM EHA/2899/2011 art.21 y Anexo I redacc O ECE/482/2019). Los prestamistas o los intermediarios de crédito vinculados o sus representantes designados deben facilitar en todo momento, en **soporte de papel o cualquier otro** soporte duradero o en formato electrónico, información general clara y comprensible sobre los contratos de crédito.

Esta información, que es **gratuita** y tiene **carácter orientativo**, debe facilitarse mediante la Ficha precontractual (**FIPRE**) (O ECE/482/2019 Anexo I). Esta ficha debe estar a disposición de los prestatarios o potenciales prestatarios de forma gratuita, en todos los **canales** de comercialización utilizados por prestamistas, intermediarios o sus representantes.



c) Información precontractual. El prestamista y, si ha lugar, el intermediario de crédito o su representante designado deben ofrecer al prestatario la información **personalizada** que necesite para comparar los préstamos disponibles en el mercado, para evaluar sus implicaciones y para tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de celebrar o no un contrato de préstamo sin demora injustificada, una vez que el prestatario haya dado la información necesaria sobre sus necesidades, situación financiera y preferencias, con suficiente antelación, que nunca puede ser inferior a 10 días naturales, respecto del momento en que el prestatario quede vinculado por cualquier contrato u oferta de préstamo.

La información personalizada se debe facilitar mediante la **Ficha Europea de Información Normalizada** (FEIN) (L 5/2019 Anexo I).

d) Información relativa a la solvencia del potencial prestatario. Los prestamistas e intermediarios de crédito y sus representantes designados deben:

- especificar de manera clara y directa en la fase precontractual la información necesaria y las pruebas, comprobables independientemente, que el potencial prestatario debe facilitar, así como el marco temporal en que debe facilitar la información en cuestión, en los términos establecidos al efecto en la Ley;
- informar a los potenciales prestatarios de la necesidad de facilitar, en el plazo designado al efecto, la información correcta para responder a la solicitud de información contemplada en el apartado anterior, y que esa información sea suficientemente completa y pertinente para poder llevar a cabo una evaluación adecuada de la solvencia;
- advertir al prestatario que, cuando no sea posible llevar a cabo la evaluación de la solvencia debido a que el potencial prestatario haya optado por no facilitar la información o la verificación necesaria para llevar a cabo la evaluación, el préstamo no va a

poder concederse.

e) Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.

f) Normas para la comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material.

g) Tras la firma del contrato y durante su vigencia, los prestamistas deben facilitar la información y el contenido del contrato y las comunicaciones posteriores que permitan su seguimiento, para garantizar la transparencia de las condiciones más relevantes del préstamo y permitir al prestatario si se ajusta a sus necesidades y a su situación económica.

Información durante la vigencia del préstamo (RD 309/2019 art.6 a 10)

La información que, por estar prevista en el contrato de préstamo o en disposición normativa, deba ser facilitada al prestatario tras la firma del contrato para permitir su seguimiento, deberá cumplir las siguientes **características**:

- reflejar de manera clara y fiel los términos en que se desarrolla el contrato de préstamo;
- no destacar ningún beneficio potencial del contrato de préstamo ni ocultar expresamente sus riesgos inherentes;
- resultar oportuna y coherente con el contenido y los términos esenciales del contrato de préstamo sobre el que se traslada la información;
- no omitir ni desnaturalizar ninguna información relevante.

Toda comunicación enviada por el prestamista durante la vigencia del contrato de préstamo debe realizarse en papel, formato electrónico o en otro **soporte** duradero, y estar **redactada** en términos fácilmente accesibles y comprensibles, especialmente para las personas con discapacidad,

de manera claramente legible, siguiendo las reglas marcadas por el principio de diseño universal, en castellano o en cualquiera de las demás lenguas cooficiales de las respectivas comunidades autónomas en las que se preste el servicio, o en cualquier otra lengua acordada entre las partes.

La información que debe facilitarse es la siguiente:

a) Información periódica. Los prestamistas de crédito inmobiliario deben facilitar a los prestatarios en cada liquidación de intereses o comisiones que practiquen por sus servicios, un documento de liquidación en el que se ha de expresar con claridad y exactitud:

- el tipo de interés nominal aplicado en el periodo ya devengado y, en su caso, el que se vaya a aplicar en el periodo que se inicia;
- las comisiones aplicadas en el período al que se refiere el documento de liquidación, con indicación concreta de su concepto, base y período de devengo;
- cualquier otro gasto incluido en la liquidación;
- cuantos antecedentes sean precisos para que el prestatario pueda comprobar la liquidación efectuada y calcular los costes asociados.

Asimismo, durante el mes de enero de cada año, los prestamistas deben remitir a los prestatarios, una comunicación en la que, de manera completa y detallada, se recoja la información sobre comisiones y gastos devengados, y tipos de interés efectivamente aplicados y cobrados a los préstamos inmobiliarios durante el año anterior.

b) Información sobre modificaciones del tipo de interés aplicable. En los casos en que pueda modificarse el tipo de interés aplicable al préstamo (L 5/2019 art.21.1), el prestamista debe informar al prestatario de esa modificación con una antelación mínima de 15 días naturales antes de que esta se aplique. Esa información ha de incluir:

- la variación del coste total del préstamo que implica esa modificación;
- el importe de cada uno de los pagos que deban efectuarse tras la aplicación del nuevo tipo de interés;
- los detalles correspondientes al número o la frecuencia de los pagos, si éste se modifica por haberse acordado contractualmente.

En el caso de que el tipo de interés aplicable al préstamo pueda modificarse, y se determine mediante **subasta** en los mercados de capital, de forma que el prestamista no pueda informar de la variación al prestatario antes de que le sea aplicable, el prestamista debe informar al prestatario sobre el **procedimiento** de determinación del tipo de interés y la forma en que ello podría afectarle con una antelación a la subasta de al menos 15 días naturales.

c) Información a sucesores mortis causa. Los prestamistas inmobiliarios deben facilitar la información que permita a los sucesores de un prestatario, fiador o garante, una vez acreditada tal condición por cualquier medio admisible en Derecho, conocer el estado del préstamo inmobiliario frente a aquél al tiempo del fallecimiento del causante.

En ningún caso puede exigirse la acreditación de la aceptación de la herencia a los efectos del suministro de la información a la que se refiere el párrafo anterior.

Asesoramiento obligatorio del notario (L 5/2019 art.14.1.g y 15; DGRN Instr 14-6-19)

La Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, vigente **a partir del 16-6-2019**, establece lo siguiente:

a) Información previa: cuando esté previsto que el préstamo se formalice en escritura pública, el prestamista, intermediario de crédito o su representante designado, en su caso, debe entregar al



prestatario o potencial prestatario, con una **antelación** mínima de 10 días naturales respecto al momento de la firma del contrato, la advertencia de la **obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito** del notario que elija el prestatario para la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo, sobre el contenido y las consecuencias de la información contenida en la documentación que se entrega conforme a lo indicado a continuación.

Esta documentación junto a la **manifestación firmada** por el prestatario, en la que declare que ha recibido la documentación y que le ha sido explicado su contenido, debe remitirse también al notario elegido por el prestatario a los efectos de lo dispuesto en la letra b).

La remisión de la documentación se debe realizar por **medios telemáticos** seguros con las especificaciones determinadas reglamentariamente (RD 309/2019 art.11 y 12). La Ley establece las siguientes exigencias mínimas:

- el sistema debe permitir al notario una comprobación fehaciente de la fecha en que se incorporaron a la aplicación, para su puesta a disposición del mismo notario, los citados documentos firmados por el prestatario;
- debe garantizar que no se ocasione ningún coste, directo o indirecto, para el cliente;
- debe quedar organizado de modo que el cliente pueda dirigirse a cualquier notario de su libre elección para que éste, con carácter previo a la firma del préstamo, extraiga la documentación para preparar y autorizar el acta y la escritura, siendo debidamente informado del derecho de elección que tiene y puede ejercitar por este medio.

b) Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material. Sin perjuicio de las explicaciones adecuadas que

el prestamista, el intermediario de crédito o su representante, en su caso, deben facilitar al prestatario, el prestatario debe comparecer ante el notario por él elegido a efectos de **obtener presencialmente el asesoramiento** del notario, consistente en la verificación por este de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos:

1. Si queda acreditado su cumplimiento, debe constar en un **acta notarial** previa a la formalización del préstamo hipotecario:

- el cumplimiento de los plazos legalmente previstos de puesta a disposición del prestatario de la citada documentación;
- las cuestiones planteadas por el prestatario y el asesoramiento prestado por el notario;
- la prestación de asesoramiento relativo a las cláusulas específicas recogidas en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y en la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE), el cual debe hacerse de manera individualizada y con referencia expresa a cada una, sin que sea suficiente una afirmación genérica. Igualmente, y en presencia del notario, el prestatario debe responder a un test que tiene por objeto concretar la documentación entregada y la información suministrada.

El prestatario, o quien le represente a estos efectos, debe comparecer ante el notario, para que este pueda extender el acta, como tarde el día anterior al de la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo.

La obligación de comparecencia y las normas de protección al prestatario previstas en la Ley se extienden a toda persona física que sea fiadora o garante del préstamo.

2. Si no queda acreditado documentalmente el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones citadas o si no se compareciese para recibir el aseso-

ramiento en el plazo antes señalado, el notario debe expresar en el acta esta circunstancia. En este caso, no puede autorizarse la escritura pública de préstamo.

Además, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

1. El contenido del acta se presume veraz e íntegro, y hace prueba del asesoramiento prestado por el notario y de la manifestación de que el prestatario comprende y acepta el contenido de los documentos descritos, a efectos de cumplir con el principio de transparencia en su vertiente material.
2. En la escritura pública del préstamo, el notario autorizante debe insertar una reseña identificativa del acta. En esa reseña se debe expresar el número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización, así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento del notario.
3. El acta donde conste la entrega y asesoramiento imparcial al prestatario no genera coste arancelario alguno.
4. La actuación notarial no exime al prestamista de dar al prestatario las oportunas explicaciones y aclaraciones sobre los efectos y cargas derivadas del préstamo.

Asesoramiento por parte del prestamista (L 5/2019 art.19; RD 309/2019 art.4)

Los servicios de asesoramiento en préstamos inmobiliarios solo pueden ser **prestados por**:

- los prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario o los representantes designados por cualquiera de los anteriores;
- las personas que realizan las actividades de intermediación de crédito (L 5/2019 art.4.5) de forma accesoria en el marco de una actividad profesional regulada por disposiciones legales o



reglamentarias que no excluyan la prestación de tales actividades o servicios, y siempre que la actividad de intermediación de crédito, sin constituir su actividad principal, esté íntimamente relacionada con la prestación del contrato principal celebrado entre el profesional y el prestatario;

- las personas que, sin formar parte de ninguna de las categorías anteriores, presten servicios de asesoramiento, siempre que hayan sido reconocidas por las autoridades competentes y estén sujetas a su supervisión de conformidad con los requisitos establecidos en esta Ley para los intermediarios de crédito inmobiliario.

El prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o representante designado que preste servicios de asesoramiento independiente debe cumplir, además, los requisitos establecidos reglamentariamente (RD 309/2019 art.3 y 4).

El prestamista o el intermediario de crédito inmobiliario debe **informar** previa y expresamente al prestatario y por escrito, en sentido positivo o negativo, si

se están prestando o pueden prestarse, al prestatario, servicios de asesoramiento con respecto a una determinada operación.

Antes de la prestación de servicios de asesoramiento o, si ha lugar, antes de la celebración de un contrato para la prestación de servicios de asesoramiento, el prestamista, el intermediario de crédito o el representante designado deben facilitar al prestatario la información siguiente:

- el conjunto de productos que se van a tomar en consideración, de modo que el prestatario pueda comprender si la recomendación que se le hace se basa solo en la gama de productos propia del prestamista, del intermediario de crédito o de su representante designado, o en un conjunto más amplio de productos disponibles en el mercado;

- los gastos que se van a facturar al prestatario por los servicios de asesoramiento o, si su importe no puede determinarse en el momento en que se comunica la información, el método empleado para calcularla.

A&C: Cambios en las hipotecas

En materia de hipotecas, la nueva ley introduce cambios que protegen más al cliente.

Nueva ley. Estos cambios se aplican a partir del 16 de junio, y afectarán a las hipotecas firmadas por personas físicas para la compra de un inmueble de uso residencial (viviendas) o para la compra de terrenos por parte de consumidores. **Apunte.** Una de las cuestiones que se modifican es la información que el banco debe entregar antes de la firma:

- FEIN. El banco deberá entregar al cliente información sobre el préstamo –para que pueda compararla con otras ofertas– mediante la denominada “Ficha Europea de Información Normalizada” (FEIN). **Apunte.** Dicha ficha se considerará oferta vinculante para el banco durante el plazo que se pacte (con un mínimo de diez días naturales antes de la firma de la hipoteca).
- FiAE. El banco también debe entregar, con diez días naturales de antelación, la “Ficha de Advertencias Estandarizadas” (FiAE), en la que debe informar de las cláusulas relevantes (índice de

referencia del tipo de interés, posibles límites mínimos en el tipo de interés aplicable...). **Apunte.** Asimismo, debe informar de los gastos que corresponden a cada una de las partes, facilitar al cliente una copia del contrato de préstamo y, en caso de interés variable, entregarle diversas simulaciones de pago según cómo evolucionen los tipos.

Notario. Por otro lado, el cliente deberá comparecer ante el notario que elija para otorgar la escritura, a fin de obtener asesoramiento y levantar un acta acreditando que ha recibido la documentación indicada más arriba y el asesoramiento por parte del propio notario (a estos efectos, debe responder a un test sobre la información entregada en presencia del propio notario). **¡Atención!** Dicha acta no devenga arancel notarial y debe formalizarse como máximo el día antes de la firma de la escritura. Piense que el préstamo hipotecario no se podrá inscribir si no incorpora una reseña de dicha acta.

Además de la información que debe entregar el banco, el prestatario deberá comparecer ante el notario antes de la firma de la escritura para obtener asesoramiento.

Gastos

(L 5/2019 art.14.1.e, 3 y 4; LITP y AJD art.29)

Los gastos del préstamo hipotecario se distribuyen del siguiente modo:

a) Prestamista:

- gastos de gestoría;
- coste de los aranceles notariales de la escritura de préstamo hipotecario. Si la solicita, coste de su copia de la escritura del préstamo hipotecario;
- gastos de inscripción de las garantías en el Registro de la Propiedad;
- pago del ITP y AJD (cuota de AJD, documentos notariales).

b) Prestatario:

- gastos de tasación del inmueble;
- coste de su copia de la escritura del préstamo hipotecario, si la solicita.

El prestamista, intermediario de crédito o su representante designado, en su caso, debe entregar al prestatario o potencial prestatario, con una **antelación** mínima de 10 días naturales respecto al momento de la firma del contrato, **información** clara y veraz del citado reparto de gastos.



Si durante el periodo de duración del préstamo se produjesen una o varias **subrogaciones** de acuerdo con la Ley sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios (L 2/1994), el prestamista subrogado debe ser reintegrado por el prestamista subrogante en la parte proporcional del impuesto y los gastos que le correspondieron en el momento de la constitución del préstamo al subrogado conforme a los párrafos anteriores. Para calcular el importe que corresponde como compensación, se aplican las siguientes reglas:

- impuesto pagado por la cuota de AJD, documentos notariales: se debe efectuar la liquidación del impuesto que correspondería a una base imponible integrada por la cantidad total garantizada entendiéndose por tal la constituida por el importe del préstamo pendiente de amortización en la fecha de la subrogación y los correspondientes intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento y otros conceptos análogos, que se hubieran establecido. La entidad subrogante debe reintegrar a la subrogada el importe resultante de esa liquidación;

- resto de gastos: se debe prorratear la liquidación de los gastos entre la suma del importe del préstamo y los correspondientes intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento y otros conceptos análogos, que se hubieran establecido. La entidad subrogante debe reintegrar a la subrogada la parte de esa suma que corresponde al préstamo pendiente de amortización.

Por otra parte, se establece que solo pueden repercutirse gastos o percibirse comisiones por servicios relacionados con los préstamos que hayan sido solicitados en firme o aceptados expresamente por un prestatario o prestatario potencial y siempre que respondan a servicios efectivamente prestados o gastos habidos que puedan acreditarse.

Si se pactase una comisión de apertura, esta se devenga una sola vez y debe englobar la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo u otros similares inherentes a la actividad del prestamista ocasionada por la concesión del préstamo. En los préstamos denominados en divisas, la comisión de apertura debe incluir, asimismo, cualquier comisión por cambio de moneda correspondiente al desembolso inicial del préstamo.

Ventas vinculadas y combinadas

(L 5/2019 art.17)



Quedan prohibidas las prácticas de venta vinculada de préstamos, como **regla general**.

No obstante se establecen algunas **excepciones**, que se recogen a continuación.

Es nulo todo contrato vinculado al préstamo que, en perjuicio del prestatario, no cumpla con las exigencias previstas en este apartado. La nulidad de las cláusulas del contrato de préstamo que afecten a productos vinculados no determina la nulidad del préstamo.

a) Autorización de prácticas de ventas vinculadas.

La autoridad competente puede autorizar prácticas de ventas vinculadas concretas cuando el prestamista pueda demostrar que los productos vinculados o las categorías de productos ofrecidos, en condiciones similares entre sí, que no se presenten por separado, acarreen un claro beneficio a los prestatarios, teniendo debidamente en cuenta la disponibilidad y los precios de los productos pertinentes ofrecidos en el mercado. A estos efectos, el Banco de España puede establecer mediante Circular criterios para la aplicación homogénea de las prácticas relativas a las ventas vinculadas permitidas.

Para la autorización prevista en el párrafo anterior, la autoridad competente debe recabar informe del Banco de España, cuando no sea la autoridad competente, de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones o de la CNMV cuando alguno de los productos vinculados afecte a su ámbito de competencias.

b) Exigencia de suscripción de una póliza de seguro.

Como excepción a la prohibición de las prácticas de venta vinculada, los prestamistas o intermediarios de crédito inmobiliario pueden exigir al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario. En este caso el prestamista debe aceptar pólizas alternativas de todos aquellos proveedores que ofrezcan unas condiciones y un nivel de prestaciones equivalentes a la que aquel hubiera propuesto, tanto en la suscripción inicial como en cada una de las renovaciones. El prestamista no puede cobrar comisión o gasto alguno por el análisis de las **pólizas alternativas** que se le presenten por el prestatario.

La aceptación por el prestamista de una póliza alternativa, distinta de la propuesta por su parte, no puede suponer empeoramiento en las condiciones de cualquier naturaleza del préstamo.

c) Vinculación del préstamo a ciertos productos financieros.

El prestamista puede vincular el préstamo a que el prestatario, su cónyuge, pareja de hecho, o un pariente por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado de parentesco contrate ciertos productos financieros establecidos por orden del Ministerio de Economía y Empresa, siempre que sirva de soporte operativo o de garantía a las operaciones de un préstamo y que el deudor y los garantes reciban información precisa y detallada.

Además, deben tenerse en cuenta las siguientes cuestiones:

a) En las **prácticas vinculadas autorizadas** por la autoridad competente, el prestamista debe informar al prestatario de manera expresa y comprensible:

- de que se está contratando un producto vinculado;
- del beneficio y riesgo de pérdidas, especialmente en los productos de inversión, que supone para el prestatario su contratación;
- de los efectos que la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos vinculados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios vinculados.

b) Están permitidas, con los límites establecidos en este apartado, las **ventas combinadas de préstamos**.

c) En las prácticas combinadas, el prestamista debe realizar la **oferta de los productos** de forma combinada y por separado, de modo que el prestatario pueda advertir las diferencias entre una oferta y otra. Antes de la contratación de un producto combinado, el prestamista debe informar al prestatario de manera expresa y comprensible:

- de que se está contratando un producto combinado;
- del beneficio y riesgos de pérdida, especialmente en los productos de inversión, que supone para el prestatario su contratación, incluyendo escenarios simulados;
- de la parte del coste total que corresponde a cada uno de los productos o servicios;
- de los efectos que la no contratación individual o la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos combinados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios combinados;
- de las diferencias entre la oferta combinada y la oferta de los productos por separado.

A&C: Hipoteca y seguros

La nueva normativa sobre hipotecas incide sobre la contratación de productos que el banco ofrece a la hora de tramitarlas (por ejemplo, los seguros).

Hipoteca. Cuando se formaliza una hipoteca, los bancos suelen obligar a contratar otros productos (seguros de vida, de hogar...). ¡Atención! Y ahora la nueva normativa sobre hipotecas también regula esta cuestión.

Caso 1: ventas vinculadas. Las ventas vinculadas son aquellas en las que se exige al cliente aceptar el producto vinculado (por ejemplo, un seguro) como condición para que pueda obtener la hipoteca. **Apunte.** Pues bien, en general esta nueva ley prohíbe estas ventas obligatorias, pero con algunas excepciones. En concreto:

El banco sí puede exigir que el prestatario contrate un seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del préstamo (por ejemplo, un seguro de vida). Y también puede obligarle a suscribir un seguro de daños del inmueble objeto de hipoteca.

Apunte. Además, el Banco de España puede autorizar otras ventas vinculadas si suponen un beneficio para el cliente.

Eso sí: el banco debe aceptar (sin empeorar por ello las condiciones del préstamo) que el cliente contrate esos seguros con otras aseguradoras que ofrezcan condiciones y un nivel de prestaciones equivalentes a las que el banco haya propuesto. **Apunte.** Además, no puede cobrar comisiones o gastos por analizar las pólizas de seguro alternativas que presente el cliente.

Caso 2: ventas combinadas. Por otro lado, existen las ventas combinadas, que son aquellas que no son obligatorias para que el banco conceda la hipoteca pero cuya contratación permite mejorar las condiciones del préstamo (por ejemplo, se ofrece una rebaja del tipo de interés si el cliente contrata determinados productos). **Apunte.** Pues bien, la nueva normativa sí permite estas ventas. No obstante, el banco deberá realizar la oferta de los productos de forma combinada con el préstamo y por separado, para que el cliente pueda conocer las diferencias entre una oferta y otra.

El banco podrá obligar a contratar algunos seguros (por ejemplo, de daños al inmueble), pero deberá aceptar que se contraten con otras aseguradoras.

Reembolso y vencimiento anticipado

(L 5/2019 art.17)

Reembolso anticipado (L 5/2019 art.23 y disp.trans.1ª.3)

El prestatario puede en cualquier momento anterior a la expiración del término pactado reembolsar de forma anticipada total o parcialmente la cantidad adeudada. Las partes pueden convenir un plazo de comunicación previa que no puede exceder de un mes.

Cuando el prestatario manifiesta su voluntad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del préstamo, el prestamista debe facilitarle, en el plazo máximo de 3 días hábiles, en papel o en otro soporte duradero la información necesaria para evaluar esta opción. En esa información se deben cuantificar, al menos, las consecuencias que tiene para el prestatario la liquidación total o parcial de sus obligaciones antes de la terminación del contrato de préstamo, exponiendo con claridad las hipótesis que se hayan tomado en consideración para su elaboración. Tales hipótesis deben ser razonables y justificables.

Reducciones de costes y extinción del seguro (L 5/2019 art.23.3)

El prestatario tiene derecho a una reducción del **coste total** del préstamo que comprende los intereses y los costes correspondientes al plazo que quede por transcurrir hasta el momento de su extinción.

En particular, se extingue el contrato de **seguro accesorio** al de préstamo del que sea beneficiario el prestamista, salvo que el prestatario comunique expresamente a la compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia y designe para ello un nuevo beneficiario, teniendo derecho el prestatario al exorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió.



Se debe **informar** de estos derechos en la documentación precontractual y contractual del préstamo inmobiliario y del contrato de seguro.

Comisiones (L 5/2019 art.23.4 a 7 y disp.trans.1ª.3)

El prestamista no puede cobrar compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total o parcial en los préstamos en supuestos distintos de los siguientes:

a) En los contratos de préstamo a **tipo de interés variable**, o en aquellos **tramos variables** de cualquier otro préstamo, las partes pueden establecer contractualmente una compensación o comisión a favor del prestamista para alguno de los dos siguientes supuestos que son excluyentes entre sí:

- en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 5 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, se puede establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no puede exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista con el límite del 0,15% del capital reembolsado anticipadamente; o

- en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, se puede establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no puede exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista, con el límite del 0,25% del capital reembolsado anticipadamente.

b) En caso de **novación del tipo de interés** aplicable o de **subrogación** de un tercero en los derechos del acreedor, siempre que en ambos casos suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro varia-

ble, la compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada no puede superar la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, con el límite del 0,15% del capital reembolsado anticipadamente, durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo.

Transcurridos los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo el prestamista no puede exigir compensación o comisión alguna en caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de acreedor en los que se pacte la aplicación, en adelante y para el resto de la vida del préstamo, de un tipo de interés fijo.

Aunque, como se ha indicado, la nueva regulación de los reembolsos anticipados resulta aplicable **a partir del 16-6-2019**, fecha de entrada en vigor de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, el prestatario siempre tiene derecho de reembolso anticipado en el supuesto de esta letra b) cualquiera que sea el momento en el que se hubiera celebrado el contrato.

c) En los contratos de préstamo a **tipo de interés fijo** o en aquellos **tramos fijos** de cualquier otro préstamo, puede establecerse contractualmente una compensación o comisión a favor del prestamista que tiene los siguientes límites:

- en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 10 primeros años de vigencia del contrato de préstamo o desde el día que resulta aplicable el tipo fijo, se puede establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no puede exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente, con el límite del 2% del capital reembolsado anticipadamente;

PRÉSTAMO HIPOTECARIO

- en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo desde el fin del período señalado en el párrafo anterior hasta el final de la vida del préstamo, se puede establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no puede exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista, con el límite del 1,5% del capital reembolsado anticipadamente.

Pérdida financiera y valor presente de mercado (L 5/2019 art.23.8)

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

El **valor presente de mercado** del préstamo se debe calcular como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización es el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión.

El contrato de préstamo debe especificar el índice o tipo de interés de referencia que debe emplearse para calcular el valor de mercado de entre los que determine la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa.

Vencimiento anticipado (L 5/2019 art.24 y disp.trans 1ª.4)

En los contratos de préstamo cuyo prestatario, fiador o garante sea una persona física y que estén garantizados mediante hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de

propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial, el prestatario pierde el derecho al plazo y se produce el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el prestatario se encuentre en **mora** en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

b) Que la cuantía de las **cuotas vencidas y no satisfechas** equivalgan al menos:

- al 3% de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considera cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalen al impago de 12 plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a 12 meses;

- al 7% de la cuantía del capital concedido, si la mora se produce dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considera cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalen al impago de 15 plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a 15 meses.

c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, va a reclamar el reembolso total adeudado del préstamo.

Las reglas descritas no admiten pacto en contrario.

A&C: En caso de impago....

La normativa sobre hipotecas que entró en vigor el pasado 16 de junio aumenta la protección al deudor en caso de impago...

Nueva ley. Desde el 16 de junio está en vigor una norma que ha introducido novedades en las hipotecas, novedades de las que ya le hemos ido informando (sobre la información que debe recibir el cliente, sobre el reparto de los gastos de constitución de la hipoteca, sobre la contratación de seguros y otros productos junto al préstamo hipotecario...). **Apunte.** Pues bien, hay otras novedades que afectan al momento en que se produce el impago de la hipoteca. Vea las más destacadas.

Vencimiento anticipado. En caso de impago de la hipoteca, el banco no sólo puede reclamar las cuotas impagadas sino también todo el capital pendiente de amortizar (más intereses y costas), sin esperar al vencimiento del resto de los plazos (es lo que se denomina "vencimiento anticipado"). **Apunte.** Pues bien, ahora aumenta el número de cuotas que el deudor debe impagar para que el banco pueda reclamar todo el préstamo pendiente. En concreto:

- Si el impago se produce durante la primera mitad de la duración del préstamo, las cuotas mensuales impagadas para poder declarar el

vencimiento anticipado deben ser 12, o bien representar el 3% del capital concedido. ¡Atención! Hasta ahora sólo se exigían tres cuotas impagadas.

- Si el impago se produce durante la segunda mitad del préstamo, las cuotas impagadas deben representar el 7% del capital concedido, o deben haberse impagado 15 cuotas mensuales.

- Estas reglas también se aplican a los préstamos hipotecarios firmados antes del 16 de junio en los que exista una cláusula de vencimiento anticipado (excepto si ya se produjo el vencimiento anticipado por impago antes de esa fecha).

Intereses de demora. Asimismo, se establece el interés de demora que el banco puede reclamar en caso de impago. A partir de ahora, el interés de demora será el del préstamo (por ejemplo, el Euribor más un diferencial en las hipotecas a interés variable) más tres puntos, calculado sobre el principal vencido y pendiente de pago. **Apunte.** Tampoco se admite pactar unas condiciones distintas.

El banco sólo puede dar por vencido el préstamo y reclamar todo el importe pendiente si se impagan 12 cuotas (15 cuotas en la segunda mitad del préstamo).

Subrogación y ejecución hipotecaria

(L 2/1994 art.1 a 8 y 10; LH art.129 redacc L 5/2019; LEC art.681 s.; RH art.234 a 236)

Las entidades financieras pueden ser objeto de **subrogación** por el deudor en los préstamos hipotecarios concedidos, por otras entidades análogas. La subrogación puede aplicarse a los contratos de préstamos hipotecarios, cualquiera que sea la fecha de su formalización y aunque no conste en ellos la posibilidad de amortización anticipada.

Los **efectos jurídicos** que produce la subrogación son los siguientes:

- La nueva entidad sucede a la antigua en todos los **derechos y obligaciones**.

- La entidad subrogada, para **ejecutar la hipoteca**, debe presentar:
 - la primera **copia** auténtica **inscrita** de la escritura de subrogación;
 - el **título de crédito**; o
 - la certificación del registro que acredite la **inscripción y subsistencia** de la hipoteca junto con la copia de la escritura de subrogación, en caso de no poder presentar el título inscrito.

Respecto a los **efectos económicos** de la subrogación, destacamos:

Efectos económicos	Comisión de subrogación	Cálculo de la comisión por amortización anticipada sobre el capital pendiente (en préstamos con interés variable): <ul style="list-style-type: none">- si amortización anticipada sin comisión: no se percibe nada;- si comisión \leq 1%: comisión pactada;- demás casos: 1% + daño económico directo.
	Comisión por ampliación de plazo	Comisión de modificación de condiciones \leq 0,1% cifra capital pendiente
	Aranceles notariales y registrales	<ul style="list-style-type: none">• Notariales: documentos sin cuanta del RD 1426/1989 número 1.• Registrales (número 2, Inscripciones, del RD 1427/1989 Anexo I).

La **ejecución hipotecaria** puede seguir dos **vías** específicas:

a) El **procedimiento judicial** de ejecución directa. A través de este procedimiento, dirigido exclusivamente contra los **bienes hipotecados**, el acreedor pretende el cobro de su crédito. Para la utilización de este procedimiento se exige que en la **escritura de consti-**

tución de la hipoteca figure la tasación del bien hipotecado y un **domicilio**, fijado por el deudor, donde requerir y notificar.

b) La **venta extrajudicial**. La venta extrajudicial se realiza ante **notario** y debe ajustarse a los requisitos y formalidades recogidos en el [RH art.234 a 236](#).

Préstamos hipotecarios anteriores a 16-6-2019

(L 5/2019 disp.trans.1ª; DGRN Instr 14-6-19)

La Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario no se aplica a los contratos de préstamo **suscritos con anterioridad** a su entrada en vigor; esto es suscritos antes del 16-6-2019. No obstante, las previsiones de esta Ley resultan de aplicación a aquellos contratos celebrados con anterioridad si son objeto de **novación o de subrogación** con posterioridad a su entrada en vigor. En particular, el prestamista debe informar al prestatario en los términos señalados al efecto en la Ley (L 5/2019 art.14) de aquellos contenidos que hayan sido objeto de modificación respecto de lo contratado inicialmente.

Cualquiera que sea el momento en el que se hubiera celebrado el contrato, el prestatario siempre tiene derecho de **reembolso anticipado** en caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor, siempre que en ambos casos suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés

fijo en sustitución de otro variable, la compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada no puede superar la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, con el límite del 0,15% del capital reembolsado anticipadamente, durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo.

En los contratos en los que se incluyan **cláusulas de vencimiento anticipado**, es de aplicación lo previsto en el precepto de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario relativo al vencimiento anticipado, salvo que el deudor alegara que la previsión que contiene resulta más favorable para él. Sin embargo, no es de aplicación ese precepto a los contratos cuyo vencimiento anticipado se hubiera producido con anterioridad a la citada fecha, se hubiese instado o no un procedimiento de ejecución hipotecaria para hacerlo efectivo, y estuviera este suspendido o no.



Para entender que un **contrato es preexistente** a la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y que por lo tanto queda fuera de su ámbito de aplicación (siendo susceptible de formalización mediante su elevación a público con posterioridad, sin necesidad de formalizar el acta previa de información al consumidor), no basta la simple acreditación de que la FIPER u oferta vinculante fue emitida con anterioridad a 16-6-2019 sino que es necesario acreditar, igualmente, de forma fehaciente, que el prestatario y demás obligados o garantes han aceptado esa oferta, sin modificaciones o condicionantes, dentro de su plazo de vigencia y antes de 16-6-2019 (DGRN Instr 14-6-19).

Ello se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en los párrafos 2º a 4º del presente marginal, en relación con los cuales el **notario** debería realizar una función de **asesoramiento** y advertencia a la parte prestataria, a fin de advertir de la aplicación retroactiva de algunos artículos de la nueva Ley, al préstamo o crédito suscrito antes de su entrada en vigor.

En cualquier caso, aunque se haya entregado la oferta vinculante antes del 16-6-2019, resulta imprescindible la formalización del **acta previa de transparencia material**. No obstante, para ese acta previa y la subsiguiente formalización de los préstamos hipotecarios en los días posteriores a la entrada en vigor de la ley, puede emplearse la FIPER con la oferta vinculante que se entregó en su momento, con tal que resulte acreditada la fecha de la entrega de esa documentación y su contenido, aunque no se hubiera aún podido realizar su remisión por la vía telemática legalmente prevista. Ello no impide también que dentro del plazo anterior a la entrada en vigor de la Ley, en lugar de la FIPER se haya entregado la FEIN, FiAE y demás información prevista en la nueva ley, cumpliéndose en tal caso las formalidades informativas normales establecidas en ella.

 LEFEBVRE
INTELIGENCIA JURÍDICA