

El pasado 21 de febrero, el Congreso de los Diputados aprobó la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (en adelante, la Ley), que será publicada en el *BOE* en los próximos días y entrará en vigor tres meses después. La Ley, que se aplicará a partir de entonces a los nuevos contratos de crédito hipotecario, salvo en algunos casos concretos, en los que afectará también a los contratos vivos, traspone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2014/17/UE<sup>1</sup>, que regula el régimen de protección al cliente y establece las normas de transparencia y de conducta en los contratos de crédito para la adquisición de bienes inmuebles de uso residencial. Además, esta norma contiene otras disposiciones no específicamente previstas en la normativa europea que refuerzan adicionalmente la protección de los prestatarios en distintos aspectos. En este recuadro se resumen los principales elementos de esta ley y se analizan sus posibles efectos sobre el mercado hipotecario.

La Ley introduce una regulación muy detallada de la fase precontractual y exige que los prestamistas proporcionen a los prestatarios información del contenido de los contratos mediante una ficha europea de información normalizada, que se considerará oferta vinculante, y una ficha de advertencias estandarizadas, que incluye información sobre las cláusulas y los elementos más relevantes del contrato. Por otra parte, se le da una mayor relevancia a la figura del notario, quien se encargará de garantizar que se le ha entregado al cliente toda la información necesaria en

los plazos previstos y ejercerá una labor de asesoramiento sobre el contenido de las cláusulas del contrato. El contenido del acta constituirá una prueba de dicho asesoramiento y de la manifestación de que el prestatario comprende y acepta el contenido de los documentos entregados, a efectos de cumplir con el principio de transparencia en su vertiente material. Por su parte, el registrador de la propiedad denegará la inscripción de aquellas cláusulas de los contratos que sean contrarias a las normas imperativas o declaradas nulas por el Tribunal Supremo.

También se introducen varias normas de conducta y de organización interna de las entidades prestamistas, y se exige una evaluación de la solvencia del prestatario antes y durante la vida del préstamo, remuneraciones al personal de la entidad prestamista no ligadas al volumen de las operaciones crediticias, para evitar incentivos adversos, y la prohibición, en general, de ventas vinculadas al préstamo. Además, a diferencia de la situación actual, en la que la mayor parte de los gastos relacionados con la contratación del préstamo suelen recaer en el prestatario, tras la entrada en vigor de la Ley, los de gestoría, notaría y registro corresponderán al prestamista, el prestatario asumirá solamente los de tasación y los de las copias notariales que solicite<sup>2</sup>.

La regulación en vigor únicamente limita las comisiones máximas por reembolso anticipado (es decir, cuando el cliente devuelve anticipadamente una parte o la totalidad de la deuda viva) en los contratos a tipo de interés variable. Como se observa en el

<sup>1</sup> Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento.

<sup>2</sup> El impuesto sobre actos jurídicos documentados también corre a cargo del prestamista, tras la entrada en vigor del Real Decreto-ley 17/2018.

Cuadro 1

	Años de vida del préstamo	Normativa actual (%)	Nueva ley (a) (%)
Comisiones máximas por:			
Cambio de tipo variable a tipo fijo	0-3	0,50	0,15
	3-5	0,50	0,00
	>5	0,25	0,00
Reembolso anticipado en préstamos a tipo de interés fijo	0-10	(b)	2,00
	>10	(b)	1,50
		Tres años (c) (%)	Cinco años (c) (%)
Reembolso anticipado en préstamos a tipo de interés variable	0-3	0,50	0,25
	3-5	0,50	0,00
	>5	0,25	0,00

FUENTE: Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

a La indemnización nunca podrá exceder de la pérdida financiera del prestamista.

b La comisión aplicada será la que hayan pactado las partes. Si no han pactado nada, la comisión será el importe de la pérdida financiera para la entidad.

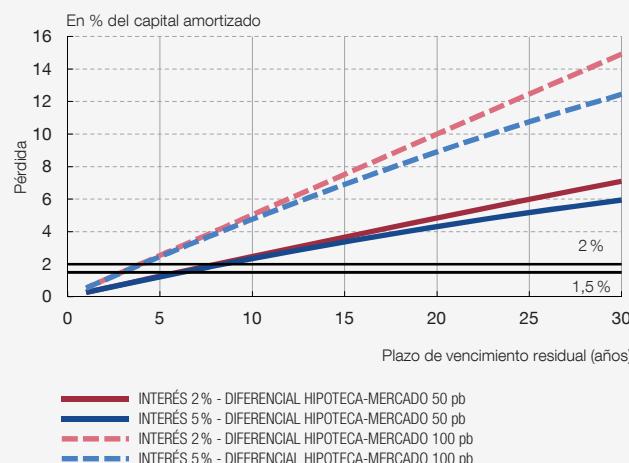
c Plazo pactado para el cobro de comisiones.

cuadro 1, la nueva ley reduce estas comisiones máximas, que pasan del 0,5 % y del 0,25 % del capital amortizado, según tengan lugar en los cinco primeros años de vida del préstamo o después, al 0,25 % durante los tres primeros años (o, alternativamente, al 0,15 % durante los cinco primeros años, en función de lo que acuerden las partes) y al 0 % después. Pero, además, se introducen límites máximos a las comisiones por reembolso anticipado en los préstamos a tipo de interés fijo (del 2 % del capital amortizado los diez primeros años de vida, y del 1,5 % posteriormente)<sup>3</sup>. Las

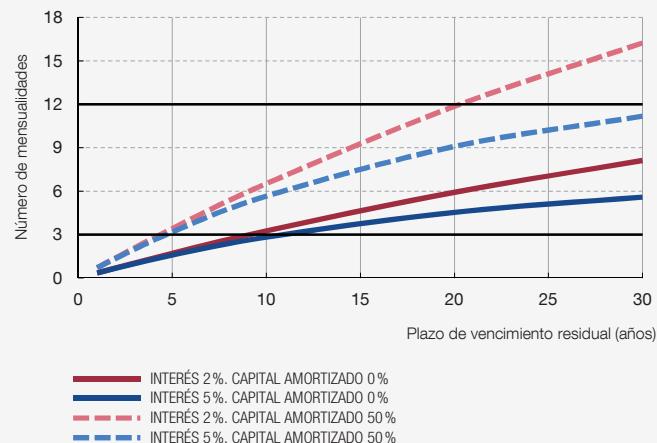
3 En todo caso, el importe de las comisiones no podrá exceder, ni en los créditos a tipo fijo ni en los que son a tipo variable, del de la pérdida financiera ocasionada al prestamista.

comisiones más elevadas en los préstamos a tipo de interés fijo se justifican porque con esta modalidad los prestamistas podrían incurrir en una pérdida financiera en caso de que se produjera un reembolso anticipado. Esta pérdida aparece cuando el tipo de interés de mercado se reduce por debajo del de la hipoteca, ya que en ese caso el prestamista deja de ingresar el interés pactado durante la vida residual del préstamo y encuentra rentabilidades de mercado inferiores a la hora de reinvertir los fondos amortizados anticipadamente en activos de similares características. Como se observa en el gráfico 1, esta pérdida depende fundamentalmente del plazo de vida residual de la hipoteca y de la distancia (positiva) entre el tipo de interés de la hipoteca y el de mercado, y también, aunque en menor medida, del nivel de la rentabilidad

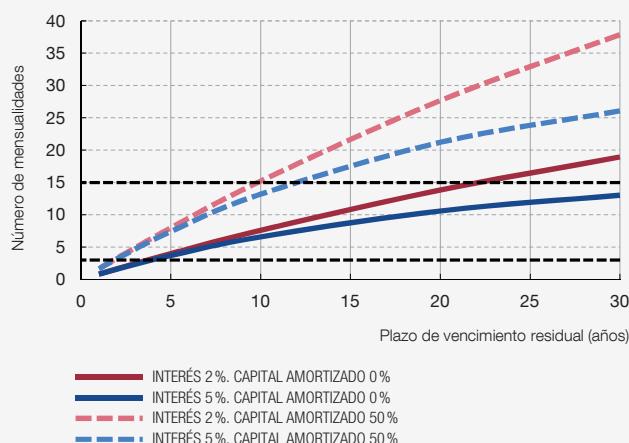
**Gráfico 1**  
PÉRDIDA PARA EL PRESTAMISTA ASOCIADA A REEMBOLSOS ANTICIPADOS EN PRÉSTAMOS A TIPO FIJO EN FUNCIÓN DEL DIFERENCIAL ENTRE EL TIPO DE LA HIPOTECA Y EL DE MERCADO, DE LA RENTABILIDAD DE MERCADO Y DEL PLAZO



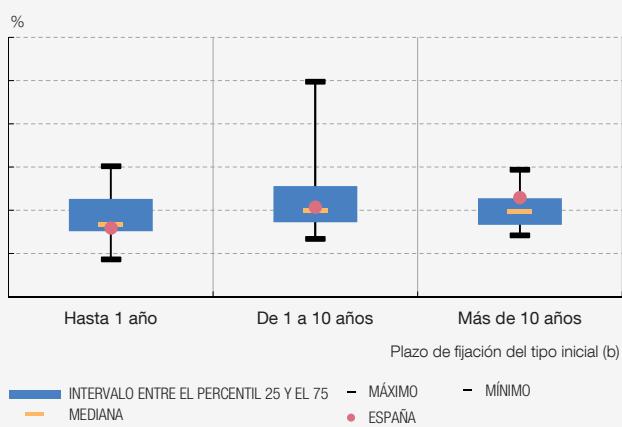
**Gráfico 2**  
NÚMERO DE MENSUALIDADES IMPAGADAS PARA ALCANZAR EL LÍMITE DEL 3%, EN FUNCIÓN DEL TIPO DE INTERÉS APLICADO, DEL PLAZO DE VENCIMIENTO RESIDUAL Y DE LA PROPORCIÓN DEL PRÉSTAMO AMORTIZADA



**Gráfico 3**  
NÚMERO DE MENSUALIDADES IMPAGADAS PARA ALCANZAR EL LÍMITE DEL 7%, EN FUNCIÓN DEL TIPO DE INTERÉS APLICADO, DEL PLAZO DE VENCIMIENTO RESIDUAL Y DE LA PROPORCIÓN DEL PRÉSTAMO AMORTIZADA



**Gráfico 4**  
DISPERSIÓN DE LOS TIPOS DE INTERÉS HIPOTECARIOS EN LA UEM (a)



FUENTES: Banco Central Europeo y Banco de España.

a Valores medios de los tipos de nuevas operaciones en diciembre de 2018 para cada país.

b Período durante el que se mantiene el tipo fijado en la concesión.

de mercado<sup>4</sup>. En este gráfico se aprecia también que los límites máximos que establece la nueva regulación (las líneas negras discontinuas del gráfico) no cubrirían completamente en ciertos casos la pérdida financiera para el prestamista en los préstamos a tipo fijo.

La Ley regula también el vencimiento anticipado, que es el derecho que tiene el prestamista a dar por terminado el contrato en caso de que el prestatario deje de pagar un determinado número de cuotas del préstamo, como paso previo a la ejecución de la garantía. Concretamente, establece que, para que el prestamista pueda ejercer este derecho, las cuotas impagadas deben superar el 3 % del capital concedido o 12 cuotas mensuales, si se produce durante la primera mitad de la vida del préstamo, y el 7 % del capital concedido o 15 cuotas mensuales, si ocurre durante la segunda mitad. Se exige, además, que el prestamista haya requerido el pago pendiente al prestatario y le haya concedido, al menos, un mes para cumplir. Esta regulación se aplicará no solo a los nuevos contratos, sino también a las hipotecas vivas que tuvieran cláusulas de vencimiento anticipado, salvo que el deudor alegara que el contenido de aquellas le fuera más favorable o que el vencimiento anticipado se hubiera producido con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley. Como se puede observar en los gráficos 2 (para la primera mitad de la vida del préstamo) y 3 (para la segunda), el número de cuotas impagadas necesarias para llegar a acumular un 3 % o un 7 %, respectivamente, del capital concedido que hace que la entidad prestamista pueda proceder al vencimiento anticipado depende del tipo de interés y del plazo de vida residual de la hipoteca, y de la parte del préstamo amortizada. En la mayoría de los casos, este número es claramente superior a las tres cuotas mensuales (en línea discontinua negra en los gráficos) que habitualmente recogían las cláusulas de las hipotecas como requisito para el vencimiento anticipado<sup>5</sup>. Por tanto, la regulación del vencimiento anticipado llevará generalmente a un mayor plazo para la recuperación de la deuda impagada de los préstamos morosos.

Por último, la Ley introduce incentivos para la subrogación (cambio de entidad) y novación (cambio de las condiciones de la hipoteca en la misma entidad) de préstamos en aquellos casos en los que la hipoteca cambie de tipo de interés variable a tipo de interés fijo (véase cuadro 1). Concretamente, se establecen unas comisiones máximas menores que las que se aplican con carácter general al reembolso anticipado de los préstamos a tipo variable: del 0,15 % en los tres primeros años (frente al 0,25 % en aquellos casos en que se fijen las comisiones por un período de tres años),

4 En el gráfico 1 se representa el valor actual de las pérdidas futuras para la entidad. Las pérdidas futuras se actualizan utilizando un factor de descuento que depende del tipo de interés de mercado. Cuanto mayor es el tipo de interés de mercado, más se descuentan las pérdidas futuras, por lo que su valor actual se reduce.

5 La normativa vigente no regula el vencimiento anticipado, pero la mayoría de los contratos vivos incluyen cláusulas de vencimiento anticipado en las que generalmente se establece que este ocurre a partir de tres cuotas impagadas.

y del 0 % posteriormente (frente al 0,15 % entre el tercer y el quinto año en aquellos casos en los que las comisiones se fijen por un período de cinco años). Estos límites son también inferiores a los vigentes en la actualidad (del 0,5 % los cinco primeros años y del 0,25 % con posterioridad). Estas reformas se aplicarán tanto a los nuevos préstamos como a los preexistentes.

La aprobación y la próxima entrada en vigor de la nueva ley podrían tener distintos efectos sobre el mercado hipotecario. Por una parte, la introducción de cláusulas imperativas de obligado cumplimiento (como en el caso de la regulación del vencimiento y del reembolso anticipados), junto con el reforzamiento de la información disponible para los clientes en la fase precontractual, cabría esperar que contribuya a reducir la inseguridad jurídica y la elevada litigiosidad actual en este mercado, lo que debería redundar en una mayor actividad crediticia y en un mejor funcionamiento del segmento hipotecario.

Adicionalmente, la mayor transparencia y estandarización de la información disponible sobre los contratos y los menores costes de transacción asociados al cambio de prestamista podrían elevar la competencia procedente de operadores tanto nacionales como europeos. En relación con esto segundo, conviene recordar que una de las motivaciones de la directiva era avanzar en la integración de los mercados hipotecarios europeos. En todo caso, dado que persisten todavía notables diferencias entre las normativas aplicables en esta área de los distintos países y que, además, como se observa en el gráfico 4, España no se sitúa, en la mayoría de los segmentos, entre los países con niveles de tipos de interés más elevados<sup>6</sup>, cabría esperar que los efectos sobre los costes de financiación asociados a una posible mayor integración de estos mercados a escala europea fueran moderados.

Por otra parte, los mayores gastos de constitución de hipotecas soportados por los prestamistas y, en particular, los límites a las comisiones máximas por amortización anticipada en los contratos a tipo fijo podrían propiciar un cierto aumento de los tipos de interés de los nuevos préstamos, especialmente en el caso de los aplicados a esta última modalidad.

El retraso en la recuperación de la deuda impagada para los prestamistas podría traducirse en un cierto endurecimiento de las condiciones crediticias, sobre todo en las aplicadas a los deudores con un mayor perfil de riesgo. Asimismo, los requisitos más estrictos de evaluación de la solvencia del prestatario podrían contribuir a reforzar estos últimos efectos, al tiempo que favorecerían una mejora de la calidad de la cartera crediticia de las entidades. En cualquier caso, el efecto final de la nueva regulación sobre las condiciones de financiación hipotecaria dependerá también del impacto en la dirección contraria asociado a la posible mayor competencia y al descenso de la incertidumbre jurídica.

6 En la fecha de referencia del gráfico, en España los porcentajes del importe de las nuevas operaciones por tramos fueron: 35 % hasta un año, 32 % entre uno y diez años, y 33 % a más de diez años.

Por último, la mayor facilidad para convertir los préstamos de tipo variable a tipo fijo podría incentivar un cierto desplazamiento del stock de deuda hacia los contratos a tipo fijo, lo que reduciría el elevado peso que actualmente tienen las hipotecas a tipo de interés variable<sup>7</sup> y se traduciría en una transferencia del riesgo de tipo de

interés desde los deudores hacia los acreedores, quienes, en principio, están en mejores condiciones para gestionarlo. No obstante, el alcance de este efecto dependerá de las preferencias entre riesgo y coste de los deudores o, en otras palabras, de hasta qué punto están dispuestos a asegurarse un tipo de interés fijo lo largo de la vida del préstamo a cambio de incurrir en un coste esperado más elevado, como reflejo tanto de una prima de riesgo de tipo de interés como de otra asociada al posible reembolso anticipado.

---

7 Las operaciones a tipo fijo solo suponen en torno al 10 % del stock total de préstamos, pese a que en los últimos años se está produciendo un incremento de esta modalidad de préstamos en las nuevas concesiones.