

Recuadro 4.2

MEDIDAS PARA ALIVIAR LA SUBIDA DE LOS TIPOS DE INTERÉS DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

En respuesta a la subida de los tipos de interés, el legislador aprobó una serie de medidas de alivio encaminadas a reducir el coste de la amortización anticipada de préstamos y del cambio a un tipo fijo para los deudores. El plan supervisor de conducta de 2023 y 2024 contempló actuaciones destinadas a verificar la adecuada aplicación de esta respuesta regulatoria (véase esquema 1). En concreto, se llevaron a cabo inspecciones en diez entidades —que por su volumen de negocio representaban un porcentaje significativo del sector—, durante las cuales se revisó el régimen de comisiones, así como la información y documentación facilitada al prestatario. Los trabajos implicaron la revisión de procedimientos, reclamaciones, inventarios de operaciones y muestras de expedientes.

En dichas inspecciones se observó la clara preferencia de los clientes por la amortización anticipada de préstamos frente a la conversión de su tipo de interés en fijo vía subrogaciones o novaciones. Se concluyó que, con carácter general, las entidades habían respetado el

régimen de suspensión de comisiones en reembolsos anticipados. No obstante, se detectaron operaciones en las que no se había cumplido con esta normativa, debido principalmente al reducido período disponible para la puesta en marcha de las adaptaciones informáticas necesarias para su aplicación automática.

Como resultado de estas actuaciones, se estandarizó la interpretación de la normativa, mejoró la información puesta a disposición de los clientes y se están corrigiendo y automatizando procesos que llevaban a una incorrecta aplicación del régimen de comisiones.

Todo lo anterior ha propiciado que se hayan reintegrado a los clientes comisiones por valor de cinco millones de euros.

Para amplificar el impacto de estas inspecciones, está prevista para el segundo trimestre de 2025 la remisión al sector de un documento en el que se señalarán los errores más comunes identificados y las mejores prácticas de mercado, en línea con el enfoque preventivo de la supervisión de conducta.

Esquema 1
Respuesta regulatoria a la subida de los tipos de interés

	Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario	Real Decreto-ley 19/2022	Real Decreto-ley 8/2023
¿QUÉ NORMATIVA SE HA VERIFICADO?	<p>Tratamiento especial para la conversión del tipo de interés variable a fijo en novaciones o subrogaciones de acreedor, cualquiera que sea el momento de celebración del contrato original:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Durante los 3 primeros años, la comisión por reembolso anticipado no puede superar la pérdida financiera ni el 0,15 % del capital reembolsado. — Transcurridos 3 años, no se puede exigir ninguna comisión por cancelación subrogatoria. — No cabe aplicar comisión por la modificación de tipo variable a fijo. 	<p>Hasta el 31 de diciembre de 2023, se suspende temporalmente el cobro de comisiones por reembolso o amortización anticipada en préstamos a interés variable.</p> <p>A partir de esa fecha, el límite a la comisión por cancelación subrogatoria con conversión de tipo variable a fijo pasa del 0,15 % al 0,05 %.</p>	<p>Amplía el alcance de este tratamiento especial a las transformaciones a tipo de interés mixto, con un tramo inicial fijo de, al menos, 3 años.</p> <p>Prorroga la suspensión del cobro de comisiones por reembolso anticipado en préstamos a interés variable hasta el 31 de diciembre de 2024.</p>

FUENTE: Banco de España.