MODULO 1: LOS PRODUCTOS DE CREDITO INMOBILIARIO Y SERVICIOS ACCESORIOS A LOS MISMOS

1. LA DIRECTIVA 2014/17/UE Y SU TRANSPOSICION AL ORDENAMIENTO JURIDICO ESPAÑOL

El Parlamento Europeo ha venido regulando la **materia relativa al crédito al consumo** con el fin de establecer mecanismos de protección para las personas físicas, y así evitar situaciones perjudiciales para éstas.

Dentro de las diferentes normas que se han aprobado, cabe citar: La **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**, cuyo objetivo es armonizar, a nivel comunitario, la normativa relacionada con los contratos relativos a créditos al consumo que estén garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial.

Esta circular afecta a todo empleado de las entidades prestamistas, intermediarios y representantes que intervengan directamente en las actividades reguladas por la citada Directiva.

En resumen:

Objetivos:

- Protección al consumidor para evitar sobreendeudamiento
- Velar para que el personal de las entidades bancarias, posean y mantengan conocimientos adecuados para ejercer sus funciones
- Ámbito de aplicación:
- Por el lado del **prestamista:** personas físicas o jurídicas, cuya actividad sea prestar dinero, con finalidad inversora.

- Por el lado del **prestatario**, fiador o el garante: sea persona física y/o consumidor.

Contratos regulados por LCCI	Contratos NO regulados por LCCI
• Créditos hipotecarios sobre bienes uso residencial • Créditos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre fincas o edificios acabados o por construir	Hipoteca inversa • Créditos para empleados • Créditos libres de interese y gastos • Créditos en forma de facilidad de descubierto y reembolsables en un mes • Créditos obtenidos a través de acuerdo judicial/arbitraje/mediación/conciliación • Créditos procedentes de una deuda existente

Por último, señalar **Conceptos** que serán utilizados en adelante:

- **Prestatario**: toda persona física que sea deudor de préstamos inmobiliarios.
- **Prestamista inmobiliario**: toda persona física o jurídica que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de los préstamos inmobiliarios.
- **Importe total del crédito**: el importe máximo o la suma de todas las cantidades puestas a disposición del prestatario.
- **Coste total del crédito para el prestatario**: todos los gastos, incluidos los intereses, las comisiones, la valoración del bien (siempre y cuando dicha valoración sea necesaria para obtener el crédito), los impuestos y cualquier otro tipo de gastos que el consumidor deba pagar en relación con el contrato de crédito y que sean conocidos por el prestamista, **con excepción de: los gastos de notaría y el coste de los servicios accesorios relacionados con el contrato de crédito**, en particular las primas de seguros, salvo que la contratación de estos productos accesorios sea obligatoria para obtener el crédito o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas.
- **Importe total adeudado por el prestatario**: la suma del importe total del crédito más el coste total del crédito para el prestatario.
- **Tipo deudor**: el tipo de interés expresado como porcentaje fijo o variable aplicado con carácter anual al importe del crédito utilizado.
- **Servicio de asesoramiento**: toda recomendación personalizada que el prestamista, el intermediario de crédito inmobiliario o el representante designado haga a un prestatario concreto respecto a uno o más préstamos disponibles en el mercado.
- **Préstamo puente**: un contrato de crédito sin duración fija o reembolsable en un plazo de 12 meses, utilizado por el prestatario como solución de financiación temporal durante el período de transición a otra modalidad de financiación para el bien inmueble.
- **Compromiso o garantía contingente**: un contrato de préstamo que sirve de garantía para una operación independiente pero accesoria de otra, en la que el capital garantizado por el bien inmueble solo puede utilizarse en caso de producirse una o

varias contingencias especificadas en el contrato.

- **Contrato de préstamo sobre capital compartido**: un contrato de préstamo en el que el capital que se ha de reembolsar está determinado por un porcentaje, establecido en el contrato, del valor del bien inmueble en el momento del reembolso o de los reembolsos del capital.
- **Prácticas de venta vinculada**: toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios financieros diferenciados, cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario por separado.
- **Prácticas de venta combinada**: toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios financieros diferenciados, en particular otro préstamo sin garantía hipotecaria, cuando el contrato de préstamo se ofrezca también al prestatario por separado.
- **Préstamo denominado en moneda extranjera**: todo contrato de crédito en el que el crédito está denominado en una moneda: a) en que el prestatario no tenga los activos o no reciba los ingresos con los que ha de reembolsar el crédito, o b) distinta a la del Estado miembro en que resida el prestatario.

2. ANÁLISIS COMPARADO DE LOS DISTINTOS TIPOS DE FINANCIACIÓN.

Países	Modalidad de financiación hipotecaria mas habitual
España	Interés variable referenciado a índice oficial
PAÍSES ANGLOSAJONES EXCEPTO EEUU	Interés variable revisable no referenciado
Europa continental y países escandinavos	Interés fijo sin opción prepago
EEUU y Dinamarca	Interés fijo con opción prepago

MODALIDADES DE PRÉSTAMOS:

- **Préstamo a tipo de interés variable:** Se entiende por préstamo **a tipo de interés variable** como aquella financiación en la que el tipo (de interés) se va modificando a lo largo de su período de amortización en función de la evolución futura del índice o tipo que se tome como referencia (normalmente, el euríbor a 12 meses). El tipo de interés aplicado al préstamo es la suma de ese índice de referencia y un porcentaje (margen o diferencial) constante.

- **Préstamo a tipo de interés fijo:** En la financiación **a tipo fijo** el tipo de interés se mantiene constante a lo largo de la vida del contrato y, por tanto, el cliente conoce desde el principio el importe total de los intereses que tiene que pagar.

  A excepción de Portugal, Reino Unido y España, en el resto de los países de la Unión

Europea los particulares suelen financiarse a tipo de interés fijo.

OTRAS MODALIDADES DE PRÉSTAMOS:

- **Modalidad mixta de préstamo a tipo fijo y a tipo variable**, en la que un porcentaje de la financiación funciona a tipo fijo y el resto del principal adeudado a tipo variable.

- **Modalidad de préstamo a tipo variable con un largo período inicial a tipo fijo** o también **los préstamos a tipo variable con revisiones a plazos de 3 o 5 años**.

- **Contratación de un préstamo a tipo variable con cuota fija**, las oscilaciones del tipo de interés, subiendo o bajando, lo que provocan es que el plazo de amortización se alargue o se acorte, pero siempre manteniéndose la misma cuota fija.

Los préstamos a tipo de interés variable también pueden establecer un tipo máximo- **Clausula Techo**- y un tipo de interés mínimo -**Clausula Suelo**- que no se rebasara en ningún caso, con independencia de cómo evolucione el índice de referencia.

Líneas de créditos con garantía hipotecaria, **suelen** ser frecuentes en las empresas, el cliente dispondrá de saldo disponible y reembolsará parte de su crédito con el fin de reducir el saldo dispuesto, y reducir sus costes, sin dejar de tener la posibilidad de disponer en un futuro de más dinero.

Los **préstamos en divisas** se caracterizan por permitir al deudor cambiar su financiación en monedas extranjeras, siendo el tipo de interés aplicable el que corresponda a la divisa elegida. Esta financiación conlleva un alto riesgo de que se produzca una revalorización de la divisa elegida, lo que implica que la deuda del cliente, al cambio en su moneda nacional, sea mayor de la inicialmente solicitada.

Otras modalidades de financiación hipotecaria	Ventajas	Inconvenientes
Variable y revisión anual	Financiación más barata	Mayor riesgo de fluctuación y encarecimiento
Fijo	Sin riesgo de fluctuación	Financiación más cara
Mixto	Menor riesgo de fluctuación	Más cara y poco habitual
Variable y revisión trienal o quinquenal	Menor riesgo de fluctuación	Más cara y poco habitual
Variable cuota fija	Mas barata	Incertidumbre en saber cuándo terminara la financiación
Variable con limitaciones al tipo	Mayor certidumbre	Mas cara
Línea de Crédito variable	Mayor disponibilidad	Mayor riesgo de sobreendeudamiento
Divisa	Mas barata	Mayor riesgo fluctuación de costes

3. EL PRÉSTAMO INMOBILIARIO.

3.1. Concepto.

El préstamo hipotecario es aquel contrato de financiación garantizado con derecho real de hipoteca mediante el cual un prestamista concede o se compromete a conceder un préstamo a un prestatario hipotecario, en forma de pago aplazado, crédito u otra facilidad de pago similar.

Por su parte, el prestatario tiene la obligación de devolver la misma cantidad entregada o dispuesta, junto con los intereses correspondientes, mediante pagos periódicos (cuotas) o al vencimiento de la operación.

3.2. Diferentes tipos de préstamos inmobiliarios.

Las **modalidades principales** de crédito hipotecario son:

- **Préstamo bajo la forma de pago aplazado** se entrega el dinero una sola vez en el momento de formalización del contrato.
- **Línea de crédito bajo la forma de pago aplazado** el dinero está disponible a favor del cliente en una cuenta, pero el límite disponible se va reduciendo conforme al calendario de amortización previamente pactado.
- La **apertura de una línea de crédito con plena disponibilidad** el dinero está disponible a favor del cliente en una cuenta hasta el vencimiento del contrato.

3.3. Principales diferencias entre crédito y préstamo

PRESTAMO	CREDITO
La entidad de crédito entrega al cliente el importe acordado en una fecha determinada que suele coincidir con el día de la firma.	La entidad de crédito pone a disposición del cliente un importe determinado a disponer durante un plazo prefijado.
El préstamo ofrece al Banco la seguridad de conocer que el cliente ha dispuesto de una cantidad fija de dinero por una sola vez.	El Banco debe analizar periódicamente los importes no dispuestos de los limites concedidos de los créditos, en relación con la regulación de su encaje disponible.
El préstamo es utilizado cuando se tiene certeza por parte del cliente que va a necesitar la totalidad del importe solicitado.	El crédito suele utilizado cuando el cliente desconoce el importe total de financiación que va a necesitar o prevé tener nuevas necesidades de financiación en el futuro.
El préstamo suele ser más rentable para los clientes, al tener menos comisiones periódicas.	El crédito suele ser más rentable que el préstamo para el Banco por tener más comisiones periódicas (comisión de estudio anual, comisión de disponibilidad, de no disponibilidad; etc.).
No hay comisión de disponibilidad	Hay comisión de disponibilidad
Vence en fecha pactada	Puede renovarse a su vencimiento
Los intereses se calculan sobre el capital pendiente de amortización.	Los intereses se calculan sobre el importe efectivamente dispuesto.
Calendario de amortización prefijado en el contrato.	No calendario de amortización prefijado en el contrato.
Sólo admite saldos deudores	Admite saldos deudores y acreedores

3.4. Garantías adicionales al contrato de préstamo inmobiliario.

Se constituye una garantía real al propio contrato de préstamo y en caso de impago del prestatario, la entidad prestamista goza del derecho de poder ejecutar esta garantía (sacarla a pública subasta judicial) con el fin de cobrar su crédito. El inmueble hipotecado es, a todos los efectos, propiedad del cliente. L**a escritura deberá constar el carácter habitual o no de la vivienda**, lo que puede tener transcendencia fiscal y en caso de impago, en la ejecución de la garantía hipotecaria.

La mayoría de los créditos de esta tipología no limitan la responsabilidad del deudor al valor de la vivienda, es por ello que en caso de que con la venta/subasta de la garantía hipotecaria no se obtenga la cantidad totalmente reclamada, la entidad prestamista podrá iniciar actuaciones contra otros bienes del deudor con objeto de intentar recuperar el resto de la deuda pendiente de cobro, salvo que:

- Se haya pactado en escritura la limitación de la responsabilidad patrimonial del deudor al valor obtenido por la garantía
- La entidad acepte la entrega del inmueble hipotecado en pago de la deuda reclamada, liberándose al deudor del pago de la deuda con dicha entrega.

Por último, cabe indicar que también se pueden establecer otro tipo de garantías adicionales al contrato de crédito hipotecario, como pueden ser la constitución de fianzas personales, anticresis, prenda, etc.

3.5. El tipo de interés.

El **tipo de interés** o **tasa de interés** es el precio que cobra la entidad prestamista por prestar el dinero al cliente. Se expresa como porcentaje sobre el capital prestado y va referido a un período de tiempo concreto (normalmente anual). Los intereses se miden en unidades monetarias (normalmente euros) y son el resultado de aplicar el tipo de interés al capital del préstamo pendiente de amortizar

3.6. Tipos de interés variable y fijo.

F**inanciación a tipo de interés variable** es aquella financiación en la que el tipo (de interés) se va **modificando a lo largo de su período de amortización**, en función de la **evolución futura del índice** o tipo que se tome como referencia (normalmente, el Euribor a 12 meses). El **tipo de i interés aplicado** al producto d e financiación es la **suma** de ese **índice de referencia** y un **porcentaje** (margen o diferencial) constante. La revisión puede tener periodicidad anual o semestral.

Ejemplo del cálculo del tipo de interés variable.

Tipo de interés aplicable anualmente: Euribor a un año + 0,80 %, redondeado al octavo de punto más próximo.

En un año en el que el tipo del Euribor fuese del 2,307%, el tipo de interés a aplicar a dicho periodo seria:

2,307 % + 0,80 = 3,107 % (3,107% redondeado al 0,125 -octavo más cercano- = 3,125 %)

Financiación a tipo fijo el tipo de interés **se mantiene constante** a lo largo de la vida del contrato y, en consecuencia, **el cliente conoce** desde el principio el **importe total de los intereses** que tiene que pagar.

3.7. Limitación a la financiación a tipo variable.

La LCCI establece la posibilidad de que los préstamos hipotecarios comercializados sean a tipo variable siempre y cuando:

- Exista acuerdo mutuo de las partes formalizado previamente por escrito.

- El índice o tipo de referencia objetivo para calcular el tipo aplicable cumpla las siguientes condiciones:

1. Ser claro, accesible, objetivo y verificable por las partes en el contrato de préstamo y por las autoridades competentes.

2. Se pueda calcular a coste de mercado y no ser susceptible de influencia por el propio prestamista, o en virtud de acuerdos con otros prestamistas o prácticas conscientemente paralelas.

3. Los datos que sirvan de base al índice o tipo sean agregados de acuerdo con un procedimiento matemático objetivo.

- No se fije un límite a la baja del tipo de interés.

- El interés remuneratorio en dichas operaciones nunca sea negativo.

3.8. Tipos de interés oficiales.

Los tipos de interés oficiales son unos índices que son obtenidos o elaborados mensualmente por el Banco de

España, que los publica en su página electrónica y en el Boletín Oficial del Estado (BOE).

- **Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años**, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España.
- **Tipo medio de los préstamos hipotecarios entre uno y cinco años**, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en la zona euro.
- **Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años Referencia interbancaria a un año** (Euribor).
- **Permuta de intereses/*Interest Rate Swap*** (IRS) al plazo de cinco años.
- **El Mibor**. Este índice sólo es un índice oficial para los préstamos hipotecarios anteriores al 1 de enero de 2000.

3.9. Índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés y en la pérdida financiera.

A la hora de calcular el valor de mercado de los préstamos hipotecarios, la comisión de compensación por riesgo de tipo de interés, así como el cálculo de la pérdida financiera, se considerarán 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 que publicará el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial.

3.10. El redondeo.

A veces, con objeto de simplificar el cálculo de la cuota de los préstamos, se pacta en la escritura notarial que la cifra resultante de la suma del valor del índice de referencia y el diferencial se redondee al alza o a la baja. Este tipo de cláusulas han sido objeto de impugnaciones judiciales al considerarse las mismas abusivas, por lo que no son habituales.

3.11. Cláusulas suelo y techo.

Clausula Suelo: Es la limitación de las bajadas del tipo de interés variable resultante de la revisión por debajo de un cierto valor.

Clausula Techo: Es la limitación de las subidas del tipo de interés variable resultante de la revisión por debajo de un cierto valor.

En los préstamos a tipo variable concedidos a partir de la entrada en vigor de la LCCI, **las cláusulas suelo estarán prohibidas**, pero **las cláusulas techo estarán permitidas**.

3.12. Información sobre cambios del tipo deudor.

La entidad prestamista deberá informar al prestatario, mediante documento en papel u otro soporte duradero, **de toda modificación del tipo deudor con una antelación mínima de quince días de que ésta se aplique**. La información detallara como mínimo:

- La variación del coste total del préstamo que implica dicha modificación.
- El importe 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 se determine mediante subasta en los mercados de capitales, de forma que la entidad prestamista no pueda informar de la variación al prestatario antes de que le sea aplicable, aquella informará 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, quince días naturales.

Las entidades prestamistas facilitarán a sus clientes, en cada amortización o liquidación de intereses o cargas financieras que practiquen por el préstamo inmobiliario, un documento de liquidación en el que se expresará con claridad y exactitud al menos lo siguiente:

- 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, con indicación concreta de su concepto, base y período de devengo.
- Cualquier otro gasto incluido en la liquidación.

- Y, en general, cuantos antecedentes sean precisos para que el prestatario pueda comprobar la liquidación efectuada y calcular los costes asociados.

3.13. Préstamos en moneda extranjera.

OBLIGACIONES LCCI	o El consumidor tiene derecho a convertir el préstamo en divisas en una moneda alternativa en condiciones especificadas (moneda alternativa será aquella en la que perciba la mayor parte de sus ingresos, en la que tenga la mayoría de los activos con los que ha de reembolsar el crédito o la moneda del Estado miembro de la que fuera residente). o Informar en cada liquidación el importe adeudado con el desglose del incremento en el caso que se haya producido y el derecho de conversión en una moneda alternativa y las condiciones para su ejercicio. o Informar al consumidor del derecho de conversión en una moneda alternativa y las condiciones para ello, y se explicará cualquier otro mecanismo aplicable para limitar el riesgo de tipo de cambio a que esté expuesto el consumidor. o Informar al cliente cuando haya una diferencia negativa superior al 20% entre la deuda en la divisa aplicada y la moneda alternativa. o Informar en la FEIN al consumidor con un ejemplo ilustrativo de los efectos negativos para su patrimonio que tendría una fluctuación del tipo de cambio del 20 %.
OBLIGACIONES ACTUALES LEGISLACION ESPAÑOLA	o Obligación de disponer de unos protocolos de información adecuada sobre los riesgos que los mismos suponen para el cliente. o Contar con una política de concesión responsable de este tipo de préstamos. o Publicar los tipos mínimos de compra y los máximos de venta de las divisas con respecto a la moneda alternativa. o Expresión manuscrita en la escritura pública entre el 15 de mayo de 2013 y el 16 de junio de 2019, por la que el prestatario manifieste que ha sido adecuadamente advertido de los posibles riesgos derivados del contrato, cuando el crédito esté concedido en una o varias divisas.

3.14. Sistemas de amortización.

En el presente epígrafe se van a analizar tres tipos de métodos de amortización:

1. El sistema **francés** o de cuotas constantes.
2. El sistema **alemán** o de cuota de amortización constante.
3. El sistema **americano** o sinking-fund.

1.-) El método francés suele ser el habitual en la mayoría de los préstamos hipotecarios, en los que se establece una cuota constante durante la vida del préstamo –siempre que el tipo de interés sea fijo durante toda la vida del préstamo- o durante el periodo establecido para la revisión del tipo de interés aplicado al préstamo (doce meses, seis meses, etc.).

Fórmula para calcular la cuota:

$$a = \frac{C_0}{a_{n\rceil i}} = \frac{C_0 \times i}{1 - (1 + i)^{-n}}$$

ACCAM

<u>Ejemplo del cálculo de las cuotas de un préstamo hipotecario mediante el sistema de amortización francés</u>

Modalidad: Préstamo variable a 3 años. Principal: 100.000 €. Tipo de interés: 10%.

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
AÑO	**Termino amortizativo**	**Cuota de interés**	**Cuota de amortización**	**Total amortizado**	**Capital vivo**
0					100.000
1	40.211,48	10.000,00	30.211,48	30.211,48	69.788,52
2	40.211,48	6.978,85	33.232,63	63.444,11	36.555,89
3	40.211,48	3.655,59	36.555,89	100.000,00	
total	120.634,44	20.634,44	100.000,00		

<u>Pasos a seguir para construir el cuadro</u>:

1º.-) Se calcula el importe del pago total a realizar (término amortizativo) a través de la fórmula anterior.

$$a = \frac{100.000}{a_{3\rceil 0,10}} = \frac{100.000 \times 0,1}{1 - (1 + 0,1)^{-3}} = 40.211,48$$

2º.-) Una vez conocida la cuota anual que se debe pagar, se calcula la cuota de interés sobre el capital pendiente (el primer año, el salvo vivo será 100.000€). El resultado es 10.000 euros. Se resta de la cuota anual, los intereses que corresponden a ese año, siendo el resultado el principal objeto de amortización.

2.-)El sistema alemán o **método lineal de amortización** establece un sistema de cuota constante, pero respecto del capital amortizado, el cual permanece inalterado a lo largo de la vida del préstamo. Sin embargo, la cantidad relativa a los tipos de interés se va modificando a lo largo de la vida del préstamo.

Ejemplo del cálculo de las cuotas de un préstamo hipotecario mediante el sistema de amortización lineal.

Modalidad: Préstamo variable a 3 años. Principal: 120.000 €. Tipo de interés aplicado: 10%.

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
AÑO	**Termino amortizativo**	**Cuota de interés**	**Cuota de amortización**	**Total amortizado**	**Capital vivo**
0					120.000,00
1	52.000,00	12.000,00	40.000,00	40.000,00	80.000,00
2	48.000,00	8.000,00	40.000,00	80.000,00	40.000,00
3	44.000,00	4.000,00	40.000,00	100.000,00	
total	144.000,00	24.000,00	120.000,00		

Pasos a seguir para construir el cuadro:

1º.-) Se calcula el importe de la cuota de amortización a través del fraccionamiento del importe del préstamo en pagos iguales (120.000,00/3 = 40.000,00 €).

2º.-) Una vez conocida la cuota anual que se debe pagar, se calcular la cuota de interés sobre el capital pendiente (el primer año, el salvo vivo será 120.000 €). El resultado será 12.000 €. Se suman ambas cantidades y el resultado será el término amortizativo.

El **sistema americano o sinking-fund** se caracteriza por el hecho de que la totalidad del préstamo se amortiza en una única cuota final, de manera que durante la vida del préstamo sólo se liquidan intereses.

Períodos de carencia, durante el período de carencia, o bien solo se pagan intereses, por lo que el principal del préstamo no disminuye, o bien tampoco se pagan intereses, que se van acumulando al principal del préstamo, incrementando la deuda, por lo que al finalizar el período de carencia la deuda es mayor que al inicio.

3.15. Reembolso anticipado.

El prestatario podrá en cualquier momento anterior al vencimiento del préstamo inmobiliario reembolsar de forma anticipada total o parcialmente la cantidad adeudada. Las partes podrán convenir un plazo de comunicación previa que no podrá exceder de un mes.

Comisiones máximas por:	Años de vida del préstamo	Normativa Actual %	Nueva Ley (a)%
Cambio de tipo variable a tipo fijo	0-3 3-5 más de 5	0,50 0,50 0,25	0,15 0,00 0,00
Reembolso anticipado en ptmos a tipo fijo	0-10 Más de 10	(b) (b)	2,00 1,50
		3 años (c)	5 años (c)
Reembolso anticipado en ptmos a tipo variable	0-3 3-5 más de 5	0,5 0,5 0,25	0,15 0,15 0,00

(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 será la pérdida financiera.
(c) Plazo pactado para el cobro de comisiones.

ACCAM

3.16. Impago del crédito hipotecario.

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

Al **siete** % de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de **quince** plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor

ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a **quince** 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, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

De conformidad con la normativa española, la liquidación de cualquier clase de morosidad del prestatario se efectuará de forma separada de la notificación de la liquidación ordinaria.

Conviene añadir en este punto que en los contratos hipotecarios suscritos a partir de la entrada en vigor de la LCCI los intereses de demora se limitan al **interés remuneratorio más tres puntos** a lo largo del período en el que aquel resulte exigible, devengándose únicamente sobre el principal **vencido y** pendiente de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso.

Una vez resuelto el crédito por impago, la entidad prestamista intentará recuperar la deuda impagada y el capital pendiente del préstamo mediante la realización del bien hipotecado. Según se haya pactado en el contrato, puede hacerlo mediante una ejecución judicial o una ejecución notarial de la hipoteca.

"**Umbral de exclusión**": Se considera que un prestatario está en esta situación cuando se den las siguientes circunstancias:

a) Que todos los miembros de la **unidad familiar carezcan de rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas o cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.**

b) Que la **cuota hipotecaria > al 60% de los ingresos netos** que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

c) Que se trate de préstamos garantizado con hipoteca que recaiga sobre la **única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma**.

d) Que se trate de préstamo **que carezca de otras garantías, reales o personales** o, en el caso de existir estas últimas, que en todos los garantes concurran las circunstancias expresadas en las letras b) y c).

El modelo de protección establecido se basa en el «**Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual**», código al que, voluntariamente, podrán adherirse las entidades de crédito y otras entidades Este código incluye tres fases de actuación:

- La primera, un intento de reestructuración de la deuda hipotecaria en unas condiciones financieras favorables para el deudor (carencia en el pago del capital de 4 años, ampliación del plazo hasta 40 años desde la constitución del préstamo, reducción del diferencial aplicado, etc.).

- En caso de no resultar la anterior medida viable financieramente (la cuota hipotecaria mensual resultante de la anterior medida sea superior al 50% de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar), las entidades podrán ofrecer voluntariamente una reducción en el capital pendiente.

- Finalmente, si ninguna de las dos medidas anteriores logra reducir el esfuerzo hipotecario de los deudores y han transcurrido doce meses desde la solicitud de la reestructuración, el deudor podrá solicitar, y la entidad deberá aceptar, la dación en pago de la vivienda habitual, lo que implicará la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad por razón de la misma deuda.

En este caso, la dación de pago, el deudor tiene derecho a permanecer como arrendatario por un plazo de 2 años, pagando un alquiler del 3% anual sobre le capital pendiente.

ACCAM

3.17. Información de promotores.

En la información a facilitar por los promotores, para la venta de viviendas, se establecen contenidos mínimos en cuanto a :

- Objetividad de la oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta de viviendas.
- Redacción de los contratos de compraventa de vivienda.
- Cláusulas prohibidas.

Respecto a otros contenidos, merece destacarse:

- Veracidad de la oferta, promoción y publicidad.
- Información a disposición del público y autoridades.
- Información detallada sobre el precio de venta de la vivienda.
- Garantías entregadas a cuenta de vivienda no terminada. Justificación. Publicidad mediante folletos u otros documentos similares.
- Obligación del vendedor de entregar a su costa copia de la documentación del contrato.

Si la vivienda objeto de promoción sea comprada mediante subrogación a la financiación hipotecaria del promotor, la **entidad prestamista deberá asegurarse que el comprador-**

subrogante, con carácter previo a realizar dicha subrogación, conoce las condiciones financieras del préstamo objeto de subrogación, condiciones que le deberán ser facilitadas mediante la entrega de copia de la escritura correspondiente. Tendrán **la consideración de abusivas las cláusulas y estipulaciones que obliguen al consumidor a subrogarse en la hipoteca del profesional de la vivienda o imponga penalizaciones en los supuestos de no subrogación.** En estos casos en los que el empresario haya pactado con el comprador que este se subrogue en su posición de prestatario, **el empresario deberá comunicarlo a la entidad prestamista con al menos 30 días de antelación a la fecha de la firma prevista**, al objeto de que la entidad prestamista pueda realizar el necesario análisis de su solvencia y dar cumplimiento a los requisitos de información precontractual y el resto de las obligaciones exigidas en la LCCI.

4. FISCALIDAD EN EL CONTEXTO DE LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS.

4.1. La fiscalidad en la formalización de préstamos inmobiliarios: constitución, novación y cancelación.

Los impuestos más importantes a tener en consideración, según el acto que se realice, serán el IVA, el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y el Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

- Compatibilidad entre la modalidad de TPO y el IVA: un mismo contrato o negocio jurídico no puede tributar por la modalidad TPO y por el IVA simultáneamente. Si el acto o negocio jurídico está sujeto a IVA no tributará por TPO, aunque esté exento de IVA.

- Compatibilidad entre la modalidad de operaciones societarias y actos jurídicos documentados y el IVA: Un mismo hecho puede quedar sujeto a IVA y devengar también el acto jurídico documentado. (documentos notariales, mercantiles y administrativos

4.1.1. Constitución del préstamo inmobiliario

Si el préstamo **lo concede un empresario** o profesional (generalmente una entidad financiera): El préstamo estará sujeto a IVA, pero exento según la ley del impuesto. **Tendrá que tributar por el documento notarial en la modalidad de Actos Jurídicos documentados**, siendo el sujeto pasivo el prestatario. La base imponible será el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimientos u otros conceptos análogos.

Si el préstamo **lo concede un particular** estará sujeto a la modalidad de TPO, pero **exento** según la ley del impuesto.

4.1.2. Novación del préstamo inmobiliario

- **Cesión del préstamo inmobiliario por empresario o profesional**: La transmisión estará sujeta a IVA, pero exenta. La escritura pública por la hipoteca tributara en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados (AJD). El sujeto pasivo será el cesionario y la base imponible será el capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos en el momento de la cesión del préstamo.
- **Cesión del préstamo inmobiliario por particular** En este caso la transmisión estará sujeta a TPO, no tributará por el acto jurídico documentado al tributar ya por la modalidad de TPO. Dado que ambas modalidades (TPO Y AJD) son incompatibles entre sí.
- **Subrogación o novación de préstamos**: En este caso la novación estará sujeta, pero exenta de tributación.
- **Ampliación del préstamo:** Si el préstamo está concedido por un particular, la ampliación está sujeta a TPO, pero estará exenta. Si el préstamo está concedido por una empresa la ampliación estará sujeta a IVA, y la escritura notarial estará sujeta a AJD.

4.1.3. Cancelación del préstamo inmobiliario

La extinción del préstamo inmobiliario no tributa ni por IVA ni por la modalidad de TPO. Al existir escritura pública se devenga el acto jurídico documentado, pero la ley del impuesto establece que estas escrituras de cancelación están exentas.

Tributación: **La subrogación no constituye hecho imponible en la modalidad de TPO, ni en la modalidad de AJD, ya que es un acto que no se inscribe en el registro**.

4.2. La fiscalidad en el contexto de la operación: compraventa, donación y herencia.

4.2.1. Compraventa de un inmueble.

Compatibilidad con el IVA La operación estará sujeta a IVA cuando sea realizada por un empresario o profesional que actúe en el ámbito de su actividad o con bienes que pertenecen a su patrimonio empresarial. En el resto de los casos, cuando la figura del transmitente sea distinta de un empresario o profesional, se estará en el ámbito de aplicación del ITP.

Operación de compraventa: Regla General: si el transmitente es un empresario, la operación siempre estará sujeta a IVA, en el resto de los casos, cuando la figura del transmitente sea distinta de un empresario o profesional, se estará en el ámbito de aplicación del ITP.

Base imponible y sujeto pasivo: En el caso de la modalidad TPO de ITPAJD la base imponible será el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas, aunque estén garantizadas.

4.2.2. Donación de un inmueble.

La donación es un acto de libertad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa en favor de otra persona que lo acepta. En la medida en que una donación constituye una transmisión de riqueza valorable y objetiva está sometida al Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

La fiscalidad de la donación (donatario), Persona que recibe el bien: Si es persona física se le aplica el ISD, en caso de ser persona jurídica tendrá que tributar por el impuesto de sociedades.

La fiscalidad del donante. Persona que entrega el bien: Tributa como ganancia patrimonial en el ámbito del IRPF, dentro de la base del ahorro. Esta ganancia se valorará por la diferencia entre el valor que se hubiese asignado a lo donado a efecto de ISD, con el límite del valor de mercado y el valor de adquisición del bien. En caso de que este cálculo genere perdidas estas no se podrán compensarse con el resto de las ganancias del sujeto pasivo.

No obstante, hay que tener en cuenta que estarán exentas de IRPF las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la transmisión de la vivienda habitual por mayores de 65 años o por personas en situación de dependencia severa o de gran dependencia.

4.2.3. Herencia de un inmueble.

La sucesión y sus intervinientes: Decimos que se produce una sucesión cuando se producen incrementos patrimoniales obtenidos por personas físicas a título gratuito y mortis causa. Dichos incrementos se encuentran gravados por el impuesto de sucesiones y donaciones.

La fiscalidad de la sucesión. La persona que adquiere los bienes a título lucrativo es persona física para que se aplique el ISD, este impuesto está cedido a las CCAA. En caso de ser persona jurídica tendrá que tributar por el impuesto de sociedades.

En el caso de una sucesión no entramos a valorar la ganancia del causante porque la ley del IRPF establece que la plusvalía generada por el fallecido con el acto de su fallecimiento está exenta de tributación (también conocido como plusvalía del muerto).

5. PRODUCTOS ACCESORIOS QUE HABITUALMENTE SE OFRECEN CON LA FINANCIACIÓN INMOBILIARIA.

5.1. Instrumentos de cobertura.

Se trata de aquel producto financiero que produce un cambio temporal del tipo de interés variable contratado por uno fijo (cuando se espera subida de los tipos de interés), o fijo contratado por uno variable (cuando se espera bajada de los tipos de interés).

5.2. Seguro contra daños.

La regulación señala que en los bienes sobre los que se constituya la garantía hipotecaria deberán contar con un **seguro contra daños** adecuado a la naturaleza de los mismos. Por tanto, **el cliente tiene la obligación de contratar un seguro contra daños durante la vida de la financiación hipotecaria, aunque no necesariamente de los ofertados por la entidad de crédito**.

Los **riesgos cubiertos** deberán ser, al menos, los siguientes:

- **Incendio y elementos naturales**. Incluye todo daño sufrido por los bienes causado por incendio, explosión, tormenta, elementos naturales distintos de la tempestad, energía nuclear y hundimiento de terreno.
- **Otros daños a los bienes**. Incluye todo daño sufrido por los bienes causado por el granizo o la helada u otros sucesos distintos de los incluidos en el riesgo de "*Incendio y elementos naturales*", excepto el robo.

La **suma asegurada** deberá coincidir con el valor de tasación del bien asegurado excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el suelo.

5.3. Seguro de protección de pagos.

Se trata de un **seguro de prima única**, que protege al deudor que contrata una financiación hipotecaria ante los **riesgos** de:

- Fallecimiento
- Incapacidad temporal y/o
- Desempleo durante el plazo de la financiación.

La **prima única inicial se suele financiar habitualmente** de forma conjunta con el préstamo. En este caso, **el gestor deberá informar al cliente del coste de la prima del seguro por separado**.

5.4. Seguro de vida.

El seguro de vida, o sobre la vida humana, es aquél que garantiza el pago de un capital o una renta, en sus respectivos vencimientos, al beneficiario libremente designado, en

caso de fallecimiento del asegurado por cualquier causa, o de su supervivencia, o en ambos casos.

En la **contratación de financiación hipotecaria**, se suele designar que el beneficiario sea la propia entidad financiera con el fin de que, en caso de fallecimiento del deudor o invalidez permanente absoluta, la financiación quede pagada y el **importe cubierto suele coincidir con el importe de la financiación**. Por ley, tiene el **derecho de dar marcha atrás en todo seguro de vida de duración superior a seis meses**

Las modalidades más usuales son:

A) Seguro de vida entera: El capital asegurado por esta modalidad es pagadero a los beneficiarios, inmediatamente

después del fallecimiento del asegurado, en cualquier época que ocurra.

B) Seguro temporal: El capital de este seguro es pagadero inmediatamente después de la muerte del asegurado, si

ocurre antes de terminar el plazo convenido para la duración del seguro.

C) Seguro de amortización o de anualidades: Por esta modalidad, el asegurador se compromete a pagar, al fallecer

el asegurado, una anualidad constante durante los años que falten hasta terminar el plazo convenido de duración

del seguro.

D) Seguro de capital de supervivencia: El capital es pagadero inmediatamente después del fallecimiento del

asegurado, si ocurre antes que el de otra persona designada al contratar el seguro, denominada indistintamente

beneficiario o sobreviviente.

E) Seguro de renta de supervivencia: Se trata de un seguro análogo al anterior, pero en lugar de garantizarse un

capital, el asegurador se obliga a pagar una renta vitalicia al beneficiario o sobreviviente.

5.5. Cuenta nómina o de ahorro.

En ocasiones, la entidad financiera exige al cliente el compromiso de domiciliar su nómina (**cuenta nómina**) en

la cuenta corriente asociada al pago de la financiación hipotecaria. A cambio, la entidad suele ofrecer ciertas ventajas al deudor, así como bonificar el diferencial aplicado a su financiación. Por otro lado, la **cuenta ahorro** es un depósito ordinario a la vista, en la que los fondos depositados por la cuenta habiente tienen disponibilidad inmediata y generan cierta rentabilidad o intereses durante un periodo determinado según el montón ahorrado.

La **Directiva 2014/17/UE** ha señalado que este tipo de cuentas, para comercializarse de manera vinculada con la financiación hipotecaria, deberá tener como única finalidad acumular capital para efectuar reembolsos del crédito, pagar intereses del mismo o agrupar recursos para obtener el crédito u ofrecer una seguridad adicional para el prestamista en caso de impago.

5.6. Plan de pensiones.

La bonificación por contratar un plan de pensiones supone un 0,10%, que es la que suelen ofrecer la mayoría de

entidades por este tipo de vinculación. La bonificación no es excesivamente elevada, por lo que el cliente debe

comparar el ahorro del diferencial del tipo de interés con el coste del plan de pensiones y las comisiones

asociadas para valorar si te sale rentable.

5.7. Productos de inversión.

Como ocurría en los planes de pensión, se podrá vincular un producto de inversión con la contratación de una

financiación hipotecaria siempre que el destino del mismo sea ofrecer una seguridad adicional al prestamista en caso de impago o acumular capital para efectuar reembolsos del crédito, pagar intereses del mismo o agrupar recursos con vistas a obtener el crédito. Además, el gestor deberá cumplir la normativa MIFID a la hora de comercializar estos productos.

6. VENTA VINCULADA Y COMBINADA.

Se entiende por **prácticas de venta vinculada** toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios financieros

diferenciados, cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario por separado. Como norma general, la LRCCI prohíbe las prácticas de venta vinculada de préstamos

A día de hoy, el único producto accesorio autorizado reglamentariamente para ofrecerse de forma vinculada con un préstamo inmobiliario es una **cuenta de pago o de ahorro**, siempre que dicha cuenta tenga como única finalidad acumular capital para efectuar reembolsos del préstamo, pagar intereses.

Por otra parte, se entiende por **prácticas de venta combinada** toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios financieros diferenciados, en particular otro préstamo sin garantía hipotecaria, cuando el contrato de préstamo se ofrezca también al prestatario por separado.

Estarán permitidas las ventas combinadas de préstamos con los siguientes límites: el prestamista realizará 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 informará al prestatario de manera expresa y comprensible:

- 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 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,
- Y de las diferencias entre la oferta combinada y la oferta de los productos por separado.

7. SERVICIOS DE ASESORAMIENTO.

Los servicios de asesoramiento en préstamos inmobiliarios solo podrán ser prestados por prestamistas, por intermediarios de crédito inmobiliario o por los representantes designados por cualquiera de los anteriores.

El servicio de asesoramiento constituirá una actividad distinta de las de concesión e intermediación de préstamos inmobiliarios y será objeto de un contrato específico.

Únicamente cuando se preste el servicio de asesoramiento podrá emplearse en la publicidad y en la información precontractual las expresiones «asesor», «asesoría», «asesoramiento» o términos que resulten en la práctica análogos.

En ningún caso se entenderá que un prestamista de crédito inmobiliario está ofreciendo un servicio de asesoramiento en aquellos supuestos en los que los productos que se ofrecen al prestatario son únicamente los del propio prestamista.

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 facilitarán al prestatario la información siguiente:

- El conjunto de productos que tomarán en consideración.
- Si ha lugar, los gastos que se facturarán al prestatario por los servicios de asesoramiento.

Siempre que se presten servicios de asesoramiento, los prestamistas, intermediarios de crédito o representantes designados recabarán la información que resulte necesaria sobre la situación personal y financiera del prestatario tomando en consideración un número suficientemente grande de contratos de crédito y prestamos disponibles en el mercado, recomendándole los más adecuados y facilitando una copia en papel o en otro soporte duradero de la recomendación que se le ha formulado.

La prestación de un servicio de asesoramiento requerirá la previa determinación la cuantía de la retribución que va a recibir quien preste el servicio, del prestatario y del prestamista directa o indirectamente por este asesoramiento.

Servicios de asesoramiento independiente. El prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o representante que preste servicios de asesoramiento independiente deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Tener en cuenta un número suficientemente grande de contratos de préstamo disponibles en el mercado, y presentarle al potencial prestatario al menos 3 ofertas vinculantes de entidades prestamistas, sobre cuyas condiciones jurídicas y económicas le asesorará.
- No percibir remuneración alguna por esos servicios de asesoramiento de uno o varios prestamistas o de cualquier tercero interesado en la operación.

Únicamente cuando se cumplan estos requisitos podrá emplearse en la publicidad, en la información precontractual o en el contrato de asesoramiento el adjetivo «independiente» tras las expresiones «asesor», «asesoría», «asesoramiento» o términos que resulten en la práctica análogos.