

10 Relaciones posteriores a la formalización del préstamo

10.1 Liquidaciones periódicas y modificaciones del tipo de interés

10.1.1 LIQUIDACIONES ORDINARIAS

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

- a) Saldo deudor sobre el que se aplique la liquidación.
- b) Período a que corresponda la liquidación, con indicación de fecha inicial y final.
- c) Tipo de interés contractual aplicado (con detalle, en el caso de créditos a interés variable, tanto del valor del tipo de referencia como del diferencial aplicado).
- d) Importe de la cuota en la moneda original y en la que vaya a efectuarse el cargo, si fueran diferentes.
- e) Tipo de cambio aplicado.
- f) Importe de los intereses o cargas financieras que resulten.
Si durante el período de liquidación experimentara variación el tipo de interés, se consignarán por separado los períodos de liquidación de cada uno de los tipos aplicados y el importe de los intereses resultantes.
- g) Importe de la amortización.
- h) Impuestos liquidados, en su caso, con expresión del tipo y la base de cálculo.
- i) Comisiones aplicadas, con indicación concreta y claramente diferenciada de su concepto, base y período de devengo.
- j) Gastos que la entidad pueda haber aplicado en el período de liquidación con indicación concreta de su concepto, separando claramente cada concepto de gasto, si hubiera varios.
- k) Coste efectivo remanente (CER).
- l) Nuevo saldo pendiente.

No obstante, cuando el préstamo dé lugar únicamente a pagos periódicos prefijados (como sucede con las cuotas de un préstamo a tipo fijo), la entrega de los sucesivos documentos de liquidación podrá sustituirse por la inclusión en el contrato de una tabla con todos los pagos o amortizaciones, con sus respectivas fechas, así como con los demás datos previstos en la lista anterior, sin perjuicio de la entrega de los justificantes de cada pago. En caso de modificación de cualquiera de los datos de la lista, deberá entregarse un nuevo documento íntegro que incorpore los nuevos datos.

10.1.2 LIQUIDACIONES POR MOROSIDAD

Distinta de las anteriores es la liquidación de cualquier clase de morosidad del prestatario, que se efectuará de forma separada y haciendo constar los siguientes datos:

- a) Saldo deudor sobre el que se aplique la liquidación.
- b) Período a que corresponda la liquidación, con indicación de fecha inicial y final.
- c) Tipo de interés contractual de demora aplicado.
- d) Importe de los intereses de demora.

- e) Comisiones aplicadas, con indicación concreta de su concepto, base y período de devengo, separando claramente cada concepto que haya dado lugar al devengo de comisión.
- f) Gastos que la entidad pueda haber aplicado en el período de liquidación, con indicación concreta de su concepto, separando claramente cada concepto de gasto, si hubiera varios.
- g) Importe total correspondiente a la morosidad en la moneda original y en la que vaya a efectuarse el cargo, si fueran diferentes.
- h) Tipo de cambio aplicado.

Conviene añadir en este punto que en los contratos hipotecarios suscritos a partir del 15 de mayo de 2013 los intereses de demora se limitan a tres veces el interés legal del dinero (el 4 % en 2013, luego el límite ese año sería el 12 %), devengándose únicamente sobre el principal pendiente de pago; esto es, los intereses no se *capitalizan*. Esta limitación también se aplicará a los intereses de demora previstos en préstamos de esta naturaleza constituidos antes de la fecha señalada y devengados con posterioridad a la misma, así como a los que, habiéndose devengado antes, no se hubieran satisfecho.

10.1.3 OTRAS NOTIFICACIONES

Finalmente, cuando se modifique el tipo de interés del préstamo, las entidades están obligadas a notificar al cliente esa modificación.

10.2 Modificaciones del préstamo

Vamos a ver ahora las cuestiones referidas a los casos en los que el cliente que concertó un préstamo en un momento posterior está interesado en modificar sus condiciones (*v. gr.* tipo de interés, plazo o reducción del importe de su deuda anticipando una parte de la misma), o bien desea cancelarlo anticipadamente.

10.2.1 NOVACIÓN

La novación modificativa consiste en la renegociación del préstamo, con la misma entidad crediticia con la que el cliente lo tiene contratado, para cambiar las condiciones del tipo de interés y, en su caso, modificar el plazo u otros elementos del préstamo (ampliar o reducir el capital, cambiar el método o sistema de amortización, las garantías personales, etc.).

En estos casos hay que tener en cuenta que la entidad no está, en principio, obligada a acceder a la modificación de condiciones solicitada por el cliente, salvo que se hubiera pactado otra cosa al formalizar el préstamo.

Por tanto el prestatario deberá negociar con su entidad las nuevas condiciones y, si llegan a un acuerdo, proceder a llevar a cabo la modificación del contrato, que resultará conveniente elevar a escritura pública, a pesar de los costes que ello tendrá para el cliente.

La entidad podrá cobrar una comisión por dicha modificación. No obstante lo anterior, en las novaciones modificativas que tengan por objeto la ampliación del plazo del préstamo, la entidad bancaria no podrá cobrar al prestatario una comisión superior al 0,1 % del capital pendiente de amortizar. Si la novación tiene otro contenido diferente, podrán aplicarle la comisión que se pacte al respecto.

Posteriormente, según lo antes indicado, se elevaría a pública la modificación acordada. Las escrituras de novación que solo modifiquen el tipo de interés y el plazo del préstamo están exentas del impuesto sobre actos jurídicos documentados; además de ello, los gastos registrales y notariales se reducen notablemente al existir determinadas bonificaciones en la ley.

10.2.2 SUBROGACIÓN POR CAMBIO DE ACREEDOR

Si la entidad no acepta la modificación que el cliente le propone, existe la posibilidad de acudir a otra entidad para intentar conseguir mejores condiciones para el préstamo que tiene.

Es lo que se llama «subrogación de acreedor», subrogación que permite al deudor cambiar la entidad de crédito con la que se contrató el préstamo por otra que ofrezca mejores condiciones financieras. El cliente no tendrá derecho a cambiar de entidad si la entidad con la que tiene contratado el préstamo ejerce, cumpliendo todas las obligaciones legales, el derecho a enervar, esto es, a igualar o mejorar las condiciones ofrecidas por la nueva entidad.

Podrá subrogar su hipoteca con otra entidad financiera quien haya contratado un préstamo hipotecario con una entidad de crédito, sea de interés fijo o variable, cualquiera que sea la fecha de su formalización y aunque no conste en él la posibilidad de amortización anticipada.

La nueva entidad que esté dispuesta a subrogarse debe, según lo previsto en la Ley 2/1994, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios:

- Hacer una oferta vinculante al cliente, que este debe aceptar: esto significa que autoriza a esta nueva entidad para que notifique a aquella con la que tiene actualmente contratado el préstamo el cambio de entidad y le requiera la entrega, en el plazo máximo de siete días naturales, de una certificación donde conste el importe de lo que deberá pagar en concepto de capital pendiente, intereses y comisión por cancelación anticipada o compensaciones por desistimiento y riesgo de tipo de interés.
- Una vez entregada esa certificación, la entidad acreedora con la que el prestatario tiene vigente el préstamo tiene derecho, en el plazo de los quince días naturales posteriores, a igualar o mejorar las condiciones ofrecidas por la nueva entidad. Si así lo hace, debe enviarle por escrito, en el plazo de diez días, una oferta vinculante con estas condiciones iguales o mejores; si no lo hace, el procedimiento de la subrogación seguirá adelante.
- Citarle para elevar a escritura pública (ante notario) las nuevas condiciones pactadas.

Por último, la entidad con la que el prestatario mantenía el préstamo podrá cobrar las compensaciones por la cancelación anticipada de este que se hubiesen pactado en su momento, respetando siempre las limitaciones legales existentes (véase anejo IV de esta guía).

10.2.3 AMORTIZACIÓN PARCIAL ANTICIPADA

Si la intención del prestatario es reducir su deuda, podrá amortizar de forma parcial su préstamo. Esta amortización podrá afectar, bien al plazo del préstamo (acortándolo y manteniendo la cuota que venía pagando), bien a la cuota (reduciéndola y manteniendo el plazo original), o a ambos elementos (reduciendo la cuota y el plazo). La modalidad dependerá de lo que el cliente tuviera acordado en el contrato y, caso de no haberse acordado una modalidad concreta, en principio deberá respetarse la opción elegida por el cliente.

Si el contrato no contempla expresamente la posibilidad de cancelación parcial anticipada, se requerirá el consentimiento de la entidad acreedora.

La entidad, si así figurase en el contrato, podrá cobrarle las compensaciones que estuvieran pactadas, pero con respeto de los límites legales existentes (véase anejo IV de esta guía).

10.3 Cancelación anticipada

En este caso, el deudor amortiza la totalidad del préstamo antes de su vencimiento, pagando al prestamista el capital pendiente y los intereses devengados hasta ese momento, y la relación entre ambos se extingue.

Esta cancelación anticipada legitima a la entidad para percibir las compensaciones que estuvieran pactadas, aunque nuevamente deberá respetar las limitaciones legales que establece la vigente normativa. En el anejo IV pueden verse dichas limitaciones.

10.4 La cancelación registral de la hipoteca

Una vez extinguida la deuda con la entidad, bien por haber llegado el préstamo a su final, bien por haberse amortizado anticipadamente, resulta conveniente que se lleve a cabo la cancelación de la inscripción de la escritura del préstamo en el Registro de la Propiedad.

Hay que recordar que los clientes pueden llevar a cabo por sí mismos los trámites necesarios para la cancelación registral de su hipoteca, una vez obtenida la certificación de haberse pagado la deuda. También pueden encargar dicho trámite a la entidad con la que tenían el préstamo, pero en este caso la entidad le cobrará las comisiones y gastos correspondientes a dicha tramitación.

Por tanto, las entidades financieras únicamente prestan este servicio si lo solicita su cliente (entendiendo por tal, en las cancelaciones de préstamos hipotecarios, bien el titular del préstamo, bien la persona que está interesada en esta cancelación notarial).

Ahora bien, si el cliente lleva a cabo por sí mismo la cancelación registral (o la encarga a un tercero), no deberá pagar a la entidad por la entrega al cliente de la documentación justificativa de la extinción de la obligación contractual frente a la entidad (el mero otorgamiento de la carta notarial de pago o la emisión de un certificado de deuda cero) ni por el simple desplazamiento del apoderado de la entidad a la notaría que a esos efectos indique el cliente, ya que, en estos supuestos, la actividad desarrollada no es otra cosa que el consentimiento otorgado por el acreedor hipotecario (exigido por el artículo 82 de la Ley Hipotecaria) para la cancelación de una inscripción hecha a su favor en virtud de escritura pública.