

**7556** LLEI 2/1994, de 30 de març, sobre subrogació i modificació de préstecs hipotecaris. («BOE» 80, de 4-4-1994.)

JUAN CARLOS I  
REI D'ESPANYA

A tots els qui vegeu i entengueu aquesta Llei,  
Sapigueu: Que les Corts Generals han aprovat la Llei següent i jo la sanciono.

#### EXPOSICIÓ DE MOTIUS

El descens generalitzat dels tipus d'interès experimentat els últims mesos ha repercutit, com és lògic, en els préstecs hipotecaris, i sembla raonable i digne de protecció que els ciutadans que van concertar els seus préstecs amb anterioritat a la baixada dels tipus es puguin beneficiar dels avantatges que suposa aquest descens. Però, d'altra banda, la situació d'aquests prestataris s'agreuja per la concurrència d'una doble circumstància, que determina la inviabilitat econòmica del «canvi d'hipoteca»: la forta comissió per amortització anticipada, imposada per les entitats creditícies en el moment d'atorgar el contracte, i la duplicació de despeses que implica la cancel·lació d'un crèdit hipotecari i la constitució d'un altre de nou. Aquesta Llei compleix, a més, el mandat parlamentari que en la moció del 2 de novembre de 1993, aprovada per unanimitat, instava el Govern a «habilitar els mecanismes perquè els deutors, en aplicació dels articles 1.211 i concordants del Codi civil, puguin subrogar les seves hipoteques a un altre creditor».

Aquesta situació, històricament reiterada, pot trobar una solució adequada per la via de la subrogació convencional que preveu l'article 1.211 del Codi civil, que la configura com un acte potestatiu –voluntari– del deutor. No obstant això, la normativa concisa d'aquest precepte no és suficient per resoldre la problemàtica que planteja aquesta institució, quan el primer creditor i el que se subroga són algunes de les entitats financeres a què es refereix la Llei de mercat hipotecari. Per això, és procedent establir una regulació específica d'aquest supòsit –delimitat per l'article 1–, que en faciliti l'exercici i n'abateixi el cost.

L'article 2 estableix els requisits de la subrogació i possibilita l'exercici d'aquesta potestat pel deutor, en el cas que el primer creditor no presti la col·laboració deguda. El procediment instrumentat anàleg al que preveu l'article 153, paràgraf 5, de la Llei hipotecària, té el mateix fonament que aquest, reforçat si és possible pel fet de tractar-se d'una liquidació que s'ha de practicar entre dues entitats financeres a les quals és necessari presumir, pel simple fet de ser-ho, la necessària lleialtat comercial recíproca.

L'article 3 limita la quantia de la quantitat que ha de percebre l'entitat creditora en concepte de comissió per l'amortització anticipada del crèdit en els préstecs a interès variable. El motiu d'aquesta reducció és que en aquesta modalitat de préstecs, a diferència del que passa en els préstecs a tipus fix, el creditor assumeix habitualment un escàs risc financer, cosa que equipara en aquest cas la comissió de cancel·lació a una pena per desistiment. I com que tota pena sempre és equitativament moderable pels tribunals, segons l'article 1.154 del Codi civil, és lògic concloure que aquesta moderació es pot efectuar per llei, molt especialment en moments de crisi econòmica i tractant-se de contractes en massa d'execució successiva i de llarga durada, en els quals el consumidor s'ha adherit a un text contractual preestablert per l'entitat de crèdit. I no es pot objectar que aquesta limitació impliqui una ingerència de l'Administració en el lliure funcionament del

mercat, ja que no és altra cosa que una millora del sistema juridicoinstitucional, per adequar l'ordenació del mercat a les necessitats de cada moment. D'acord amb el que s'ha exposat, es té en compte ponderadament la repercussió que el pagament anticipat pot comportar a l'entitat de crèdit moderant la seva quantia en fixar un percentatge significatiu en els préstecs a interès variable. A aquests efectes, s'entén com a préstec d'interès variable aquell que modifica el tipus d'interès en el transcurs del període d'amortització.

Els articles 4, 5 i 6 regulen diversos aspectes de l'escriptura de subrogació, registrals i de l'execució hipotecària. I els articles 7 i 8 introdueixen una dràstica reducció dels costos fiscals i del sistema de protecció preventiva de la seguretat jurídica privada.

Finalment, s'ha considerat beneficiós tant per als creditors com per als deutors, bonificar els mateixos costos, abans dits, en el cas de la novació modificativa del préstec hipotecari entre creditor i deutor; operació que és molt beneficiosa per al deutor pel fet de ser la que suporta menys despeses i molt estimulant per al creditor perquè li possibilita no perdre el seu client.

#### Article 1. Àmbit.

1. Les entitats financeres a què es refereix l'article 2 de la Llei 2/1981, de 25 de març, de mercat hipotecari, poden ser subrogades pel deutor en els préstecs hipotecaris concedits, per altres entitats anàlogues, amb subjecció al que disposa aquesta Llei.

2. La subrogació a què es refereix l'apartat anterior és aplicable als contractes de préstec hipotecari, sigui quina sigui la data de la seva formalització i encara que no hi consti la possibilitat d'amortització anticipada.

#### Article 2. Requisits de la subrogació.

El deutor pot subrogar a una altra entitat financera de les esmentades a l'article anterior sense el consentiment de l'entitat creditora si per pagar el deute ha manllevat els diners d'aquella per escriptura pública, propòsit que ha de fer constar en aquesta, de conformitat amb el que disposa l'article 1.211 del Codi civil.

L'entitat que estigui disposada a subrogar-se li ha de fer al deutor una oferta vinculant en la qual han de constar les condicions financeres del nou préstec hipotecari. L'acceptació de l'oferta pel deutor implica la seva autorització perquè l'oferent l'hi notifiqui a l'entitat creditora i la requereixi perquè li lliuri, en el termini màxim de set dies naturals, la certificació de l'import del deute del deutor pel préstec hipotecari en què s'ha de subrogar.

Una vegada lliurada la certificació, l'entitat creditora té dret a enervar la subrogació si en el termini màxim de quinze dies naturals a comptar del lliurament formalitza amb el deutor una novació modificativa del préstec hipotecari. Si no, perquè la subrogació produeixi efectes, és suficient que l'entitat subrogada declari a la mateixa escriptura que ha pagat a la creditora la quantitat acreditada per aquesta, pel capital pendent i els interessos i comissió meritats i no satisfets. S'ha d'incorporar a l'escriptura un resguard de l'operació bancària realitzada amb aquesta finalitat resolutòria.

No obstant això, si el pagament encara no s'ha efectuat perquè l'entitat creditora no ha comunicat la quantitat acreditada o es nega per qualsevol causa a admetre'n el pagament, és suficient que l'entitat subrogada la calculi, sota la seva responsabilitat i assumint les conseqüències del seu error, que no són repercutibles al deutor, i, després de manifestar-ho, dipositi la suma en poder del notari que autoritza l'escriptura de subrogació, a disposició de l'entitat creditora. Amb aquesta finalitat, el notari ha de notificar d'ofici a l'entitat creditora, mitjançant la remissió d'una còpia autoritzada de l'escriptura de subro-

gació, i aquella hi pot al·legar error en la mateixa forma, dins els vuit dies següents.

En aquest cas, i sense perjudici que la subrogació produeixi tots els seus efectes, el jutge que sigui competent per entendre del procediment d'execució, a petició de l'entitat creditora o de l'entitat subrogada, ha de citar-la, dins el termini de vuit dies, a una compareixença, i, després d'escoltar-les, admetre els documents que es presentin, i acordar, dins els tres dies, el que consideri procedent. L'acte que dicti és apel·lable en un sol efecte, i el recurs s'ha de substanciar pels tràmits d'apel·lació dels incidents.

#### Article 3. *Comissió per amortització anticipada.*

En les subrogacions que es produeixin en els préstecs hipotecaris a interès variable, a què es refereix l'article 1 d'aquesta Llei, la quantitat que ha de percebre l'entitat creditora en concepte de comissió per l'amortització anticipada del seu crèdit es calcula sobre el capital pendent d'amortitzar, de conformitat amb les regles següents:

1. Si s'ha pactat una amortització anticipada sense fixar cap comissió, no es té dret a percebre cap quantitat per aquest concepte.

2. Si s'ha pactat una comissió d'amortització anticipada igual o inferior a l'1 per 100, la comissió que s'ha de percebre és la pactada.

3. En els altres casos, l'entitat creditora només pot percebre com a comissió d'amortització anticipada l'1 per 100 sigui quina sigui la que s'hagi pactat. No obstant això, si l'entitat creditora demostra l'existència d'un dany econòmic que no implica únicament la pèrdua de guanys, produït de forma directa com a conseqüència de l'amortització anticipada, pot reclamar-lo. L'al·legació del dany per la creditora no impedeix la realització de la subrogació, si es donen les circumstàncies que estableix aquesta Llei, i només pot donar lloc al fet que s'indemnitzi, al seu moment, la quantitat que correspongui pel dany produït.

#### Article 4. *Escriptura.*

En l'escriptura de subrogació només es pot pactar la millora de les condicions del tipus d'interès, tant ordinari com de demora, inicialment pactat o vigent.

#### Article 5. *Registre.*

El fet de la subrogació no té efectes contra tercers, si això no es fa constar en el Registre per mitjà d'una nota marginal, que ha d'expressar les circumstàncies següents:

1a La persona jurídica subrogada en els drets del creditor.

2a Les noves condicions pactades del tipus d'interès.

3a L'escriptura que s'anota, la data i el notari que l'autoritza.

4a La data de presentació de l'escriptura en el Registre i la de la nota marginal.

5a La signatura del registrador, que implica la conformitat de la nota amb la còpia de l'escriptura d'on s'ha pres.

És suficient perquè el registrador practiqui la inscripció de la subrogació que l'escriptura compleixi el que disposa l'article 2 d'aquesta Llei, encara que no s'hagi realitzat la notificació al primitiu creditor. No són objecte de nova qualificació les clàusules inscrites del préstec hipotecari que no es modifiquen. El registrador no pot exigir la presentació del títol de crèdit.

#### Article 6. *Execució.*

L'entitat subrogada ha de presentar per a l'execució de la hipoteca, a més de la primera còpia autèntica inscrita de l'escriptura de subrogació, el títol de crèdit, revestit dels requisits que la Llei d'enjudiciament civil exigeix per despatxar l'execució. Si no pot presentar el títol inscrit, ha d'adjuntar, a la còpia de l'escriptura de subrogació, un certificat del Registre que acrediti la inscripció i la subsistència de la hipoteca.

L'execució de la hipoteca s'ha d'ajustar al que disposen la Llei d'enjudiciament civil i la Llei hipotecària.

#### Article 7. *Beneficis fiscals.*

N'està exempta l'escriptura que documenti l'operació de subrogació en la modalitat gradual d'«actes jurídics documentats» sobre documents notariais.

#### Article 8. *Honoraris notariais i registrals.*

Per calcular els honoraris notariais i registrals s'agafa com a base la xifra del capital pendent d'amortitzar en el moment de la subrogació; s'entén que el document autoritzat conté un sol concepte.

#### Article 9. *Beneficis fiscals i honoraris notariais i registrals en la novació modificativa de préstecs hipotecaris.*

N'estan exemptes en la modalitat gradual d'«actes jurídics documentats» les escriptures públiques de novació modificativa de préstecs hipotecaris pactats de comú acord entre creditor i deutor, sempre que el creditor sigui una de les entitats a què es refereix l'article 1 d'aquesta Llei i la modificació es refereixi a la millora de les condicions del tipus d'interès, inicialment pactat o vigent. Conjuntament amb aquesta millora es pot pactar l'alteració del termini.

Per calcular els honoraris notariais i registrals de l'esmentat tipus d'escriptures, s'agafa com a base la que resulti d'aplicar a l'import de la responsabilitat hipotecària vigent el diferencial entre l'interès del préstec que es modifica i l'interès nou.

#### Disposició addicional primera.

En els préstecs hipotecaris, a interès variable, a què es refereix l'article 1 d'aquesta Llei, l'entitat creditora no pot percebre com a comissió d'amortització anticipada no subrogatòria més de l'1 per 100 del capital que s'amortitza encara que s'hagi pactat una comissió superior.

#### Disposició addicional segona.

1. S'afegeixen els següents apartats a l'article 48.2 de la Llei 26/1988, de 29 de juliol, de disciplina i intervenció de les entitats de crèdit:

«e) Efectuar, per si o a través del Banc d'Espanya, la publicació regular, amb caràcter oficial, de determinats índexs o tipus d'interès de referència que puguin ser aplicats per les entitats de crèdit als préstecs a interès variable, especialment en el cas de préstecs hipotecaris.

Sense perjudici de la llibertat de contractació, el ministre d'Economia i Hisenda pot establir requisits especials relatius al contingut informatiu de les clàusules contractuals definitòries del tipus d'interès, i a la comunicació al deutor del tipus aplicable en cada període, per als contractes de préstec a interès variable en els quals es pacti la utilització d'índexs o tipus d'interès de referència diferents dels oficials assenyalats en el paràgraf precedent.

f) Estendre l'àmbit d'aplicació de les normes dictades a l'empara dels apartats precedents a qualssevol contractes o operacions de la naturalesa prevista en aquestes normes, encara que l'entitat que hi intervingui no tingui la condició d'entitat de crèdit.»

2. Les normes que es dictin a l'empara del que disposa l'apartat precedent d'aquesta disposició addicional són aplicables als préstecs i operacions que es concertin amb posterioritat a l'entrada en vigor d'aquestes normes.

Disposició addicional tercera.

S'afegeix un nou paràgraf a l'article 45 lc) del Reial decret legislatiu 1/1993, de 20 de setembre, pel qual s'aprova el text refós de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, amb el text següent:

«23a La Llei 2/1994, de 30 de març, sobre subrogació i modificació de préstecs hipotecaris.»

Disposició addicional quarta.

S'autoritza el Govern a dictar totes les disposicions que siguin necessàries per a l'aplicació deguda d'aquesta Llei.

Disposició final única.

Aquesta Llei entra en vigor el mateix dia de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Per tant,

Mano a tots els espanyols, particulars i autoritats, que compleixin aquesta Llei i que la facin complir.

Madrid, 30 de març de 1994.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,  
FELIPE GONZÁLEZ MÁRQUEZ