

Comisión por cancelación anticipada

Préstamos hipotecarios a interés variable concertados con anterioridad al 27 de abril de 2003

Préstamos hipotecarios a interés variable concertados a partir del 27 de abril de 2003

Préstamos hipotecarios a interés fijo

Determinados contratos de crédito o préstamos hipotecarios concertados a partir del 9 de diciembre de 2007

NOTA: En el caso de subrogación en la posición deudora de un préstamo matriz sobre una vivienda (por ejemplo, subrogación en el préstamo del promotor), ha de entenderse que la fecha de concertación del referido préstamo es la de formalización del préstamo matriz y no la de subrogación.

Cuadro resumen de comisiones y compensaciones aplicables en caso de amortización anticipada o cancelación

Comisiones y compensaciones aplicables según la fecha de concertación de la operación

	Comisión por amortización anticipada subrogatoria	Comisión por amortización anticipada no subrogatoria	Compensación por desistimiento	Compensación por riesgo de tipo de interés
CASO 1: Préstamos hipotecarios a tipo variable concertados con anterioridad al 27/4/03	1% (o la comisión pactada si es inferior) No habrá derecho a percibir cantidad alguna por este concepto si no se pactó esta comisión en el contrato	1% (o la comisión pactada si es inferior)	0	0
CASO 2: Préstamos hipotecarios a tipo	0,5% (o la comisión pactada si es inferior)			

variable concertados a partir del 27/4/03 (1) [siempre que no estuvieran incluidos en el caso 4]	No habrá derecho a percibir cantidad alguna por este concepto si no se pactó esta comisión en el contrato	1% (o la comisión pactada si es inferior)	0	0
CASO 3: Préstamos hipotecarios a tipo fijo [siempre que no estuvieran incluidos en el caso 4]	2,5 % (o la comisión pactada si es inferior)	% pactado	0	0
CASO 4: Préstamos y créditos hipotecarios concertados a partir del 9/12/07 con personas físicas sobre viviendas o con personas jurídicas que tributen por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión (2)	0	0	Dentro de los 5 primeros años del préstamo: 0,5% (o la compensación pactada si es inferior) Después: 0,25% (o la compensación pactada si es inferior)	Dentro de un período de revisión tipos inferior a 12 meses: 0 Si se produce ganancia de capital para la entidad (3): 0 Si existe pérdida de capital y el período de revisión es superior al año: % pactado o importe de la pérdida de capital

(1) Fecha de entrada en vigor del Real Decreto-Ley 2/2003, que posteriormente se tramitó como **proyecto** de ley y fue aprobado como Ley 36/2003.

(2) Fecha de entrada en vigor de la Ley 41/2007. A los préstamos hipotecarios que no cumplan las condiciones de esta ley, se les aplicará el régimen anterior (Real Decreto-Ley 2/2003 y Ley 2/1994, que sigue vigente).

(3) La finalidad de la compensación por riesgo de interés es compensar por el riesgo de tipo de interés que asume la entidad en el caso de amortización anticipada. Solo se puede aplicar a los préstamos y créditos con riesgo de tipo de interés, es decir, fijos y mixtos, cuyo tipo de interés se encuentre, en el momento de la cancelación o subrogación, por encima del de mercado (siempre que, en el caso de los préstamos a tipo de interés mixto, la revisión de tipos se produzca en un período superior al año).

Préstamos hipotecarios a interés variable concertados con anterioridad al 27 de abril de 2003

El artículo 3 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios establece que "en las subrogaciones que se produzcan en los préstamos hipotecarios a interés variable, referidos en el artículo 1 de esta Ley, la cantidad a percibir por la entidad acreedora en concepto de comisión por la amortización anticipada de su crédito, se calculará sobre el capital pendiente de amortizar de conformidad con las siguientes reglas:

Cuando se haya pactado amortización anticipada sin fijar comisión, no habrá derecho a percibir cantidad alguna por este concepto.

Si se hubiese pactado una comisión de amortización anticipada igual o inferior al 1%, la comisión a percibir será la pactada.

En los demás casos, la entidad acreedora solamente podrá percibir por comisión de amortización anticipada el 1 % cualquiera que sea la que se hubiere pactado...".

De la lectura del citado precepto se desprende que:

Al producirse la subrogación se está llevando a cabo la amortización anticipada del préstamo, por lo que la entidad acreedora está legitimada para percibir la comisión pactada en la escritura de préstamo.

Esta comisión es distinta de la que, en su caso, se hubiera pactado por subrogación de deudor.

Este artículo solo es aplicable a los préstamos hipotecarios a interés variable.

Al margen de esta comisión subrogatoria, la Ley 2/1994 limita al 1% del capital que se amortiza el porcentaje máximo que las entidades pueden cargar a sus clientes por amortizar anticipadamente su préstamo a interés variable por otros motivos (**Disposición adicional 1ª**).

Préstamos hipotecarios a interés variable concertados a partir del 27 de abril de 2003

En la disposición adicional única del Real Decreto-ley 2/2003, de 25 de abril, de medidas de reforma económica se matiza que "en las subrogaciones que se produzcan en los préstamos hipotecarios a interés variable **concertados a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.1 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y aunque no conste en los mismos la posibilidad de amortización anticipada, la cantidad a percibir por la entidad acreedora en concepto de comisión por la amortización anticipada de su crédito se calculará sobre el capital pendiente de amortizar, de conformidad con las siguientes reglas:

Cuando se haya pactado amortización anticipada sin fijar comisión, no habrá derecho a percibir cantidad alguna por este concepto.

Si se hubiese pactado una comisión de amortización anticipada igual o inferior al 0,50 %, la comisión a percibir será la pactada.

En los demás casos, la entidad acreedora solamente podrá percibir por comisión de amortización anticipada el 0,50 %, cualquiera que sea la que se hubiere pactado [...]"

NOTA: En el caso de que los préstamos hipotecarios a tipo variable se hubieran concertado a partir del 9 de diciembre de 2007 y fuera de aplicación la Ley 41/2007, se deberá tener en cuenta lo indicado en el apartado 4.

Préstamos hipotecarios a interés fijo

En el caso de los préstamos concertados a tipo de interés fijo (no sujetos a la Ley 2/1994), la comisión aplicable por cancelación parcial o total anticipada, subrogatoria o no subrogatoria será la que se haya pactado en los correspondientes contratos.

No obstante, en 1996 el Gobierno emitió una declaración en la que se recomendaba que en la subrogación de ciertos préstamos hipotecarios las entidades aplicasen voluntariamente un límite del 2,5% en la comisión por cancelación anticipada, cuando en virtud de la misma el tipo fijo se convierta en una fórmula de tipo variable de interés:

"El Gobierno, tras la consulta con la Confederación Española de Cajas de Ahorros (CECA) y la Asociación Española de Banca Privada (AEB), considera que sería muy positivo que las entidades de crédito redujeran voluntariamente las comisiones por cancelación anticipada de los préstamos hipotecarios a tipo de interés fijo, hasta un máximo del 2,5% de capital pendiente de amortización, cuando, en virtud de una subrogación, dicho tipo fijo se convierta en una fórmula de tipo variable de interés. Este límite máximo del 2,5% sería aplicable a la subrogación de préstamos hipotecarios cuyo importe inicial hubiera sido inferior a 40 millones de pesetas, rigiéndose en todo lo demás dichas subrogaciones por lo dispuesto en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios."

En ocasiones algunos reclamantes invocan el contenido de este acuerdo para los supuestos de cancelación anticipada de préstamos a tipo fijo en los que no ha tenido lugar una subrogación de una tercera entidad en el préstamo (por medio de la cual dicho tipo fijo se convierta en una fórmula de tipo variable de interés). En esos casos no son de aplicación el contenido del acuerdo ni, lógicamente, los límites que establece, de forma que la cuantía de la comisión que se debe aplicar dependerá de los pactos incluidos en los respectivos contratos, lo que respeta así la normativa bancaria de aplicación.

NOTA: En el caso de que los préstamos hipotecarios a tipo fijo se hubieran concertado a partir del 9 de diciembre de 2007 y fuera de aplicación la Ley 41/2007, se deberá tener en cuenta lo indicado en el

apartado 4.

Determinados contratos de crédito o préstamo hipotecario concertados a partir del 9 de diciembre de 2007

La [Ley 41/2007, de 7 de diciembre](#) , en sus artículos 7 y siguientes, prohíbe el cobro de comisiones por la amortización total o parcial, subrogatoria o no, de:

Los préstamos o créditos hipotecarios en que la hipoteca recaiga sobre una vivienda y el prestatario sea una persona física.

Los préstamos o créditos hipotecarios en que el prestatario sea una persona jurídica y tribute por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión en el impuesto sobre sociedades.

En su lugar, tiene la posibilidad de pacto de unas compensaciones, que son de dos clases: por desistimiento y por riesgo de tipo de interés.

Compensación por desistimiento

No podrá ser superior:

Al 0,5% del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del crédito o préstamo.

Al 0,25% del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior al indicado en el número anterior.

Si se hubiese pactado una compensación por desistimiento igual o inferior a la indicada, la compensación que percibirá la entidad acreedora será la pactada.

Compensación por riesgo de tipo de interés

No procede esta compensación en dos casos:

Si la cancelación anticipada se produce dentro de un período de revisión de tipos de interés cuya duración pactada sea igual o inferior a 12 meses.

Es decir, si la operación es a interés variable y la revisión de los tipos tiene periodicidad anual (o inferior: trimestral, semestral, etc.), la entidad no podría recibir ninguna cantidad por esta compensación.

Si la cancelación genera una ganancia de capital a la entidad.

Para ver si existe una ganancia o una pérdida de capital, hay que comparar el capital pendiente en el momento de la cancelación y el valor de mercado del préstamo o crédito.

Si el valor de mercado del préstamo o crédito es superior al capital pendiente en el momento de la cancelación, hay una pérdida de capital

para la entidad acreedora por la diferencia. En caso contrario, hay una ganancia de capital.

El valor de mercado del préstamo se calcula sumando el valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés al valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. Este valor actual se calcula a un tipo de interés de actualización, que será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. El contrato de préstamo especificará el índice o tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado de entre los que determine el Ministerio de Economía y Hacienda.

Mientras no se lleve a cabo esta determinación por el Ministerio de Economía y Hacienda, la ley dispone que el tipo de interés de referencia que se empleará para calcular si existe ganancia de capital, con independencia del plazo residual del préstamo o crédito hipotecario, será el tipo vigente de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública con vencimiento residual entre 2 y 6 años, regulado en la Resolución de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, de 5 de diciembre de 1989, que puede consultarse en la columna 12 del cuadro "[Tipos de interés legales, EURIBOR, MIBOR y otros tipos oficiales de referencia del mercado hipotecario](#)"  (5,62 KB).

En los casos en que proceda el cobro de la compensación por riesgo de tipo de interés, su importe será el pactado en el contrato. La ley admite que en el contrato se pacte una de las dos siguientes posibilidades:

Un porcentaje fijo establecido en el contrato, que deberá aplicarse sobre el capital pendiente en el momento de la cancelación.

La pérdida, total o parcial, que la cancelación genere a la entidad. En este caso, el contrato deberá prever que la entidad compense al prestatario de forma simétrica en el caso de que la cancelación genere una ganancia de capital para la entidad.

INFORMACIÓN RELACIONADA

CONTACTO

Dirección postal:

C/ Alcalá, 48
28014 Madrid

Tfno.:

901 545 400
De 8.30 a 17.00 h