



Universidad de Valladolid

Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales

Trabajo de Fin de Grado

Grado en Finanzas, Banca y Seguros

El préstamo hipotecario y el Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

Presentado por:

Paula Cubero Romero

Tutelado por:

María Jesús Peñas Moyano

Valladolid, 24 de Julio de 2018

RESUMEN

En el presente trabajo de fin de grado trato de dar una visión general sobre el préstamo hipotecario, así como dar a conocer la que será la nueva ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. En el préstamo hipotecario analizaremos el concepto, los sujetos que intervienen en el contrato, los tipos de préstamo, así como una finalidad de los contratos como contrato de adhesión y, por último, analizo un aspecto problemático como son las clausulas suelo. En el segundo gran bloque hablo sobre el Proyecto de Ley mencionado anteriormente tratando de dar una visión global sobre los cuatro puntos generales en los que se basa.

PALABRAS CLAVE

Préstamo hipotecario, contrato, cláusula suelo.

ABSTRACT

Through my end-of-degree Project, I try to give a general overview mortgage loan, as well as to present the new law regulating real estate credit contracts.

As for the mortgage loan, I analyze its concept, the subjects involved in the contract, the types of loan, as well as the purpose of the contracts as a membership contract and finally, an aspect of validity such as the mortgage floor rate clauses.

In the second large bloc, I talk about the new law previously mentioned, trying to provide a global vision of the four general points

KEY WORDS

Mortgage loan, contract, mortgage floor rate clause.

CLASIFICACIÓN JEL

E - Macroeconomía y economía monetaria

E4 - Dinero y tipos de interés

E43 - Determinación de los tipos de interés; Estructura temporal de los tipos de interés

E5 - Política monetaria, bancos centrales, oferta de dinero y crédito (77)

E50 - Generalidades

JEL CLASSIFICATION

E - Macroeconomics and monetary economy

E4 - Money and interest rates

E43 - Determination of interest rates; Temporary structure of interest rates

E5 - Monetary policy, central banks, money supply and credit (77)

E50 - General

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	6
2. METODOLOGÍA	8
3. EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO	9
3.1. Concepto.....	9
3.2. Sujetos	10
3.2.1. El acreedor hipotecario	10
3.2.2. El deudor (adherente) y el hipotecante.....	10
3.2.3. Hipotecante no deudor	11
3.2.4. Aval.....	11
3.2.5. Diferencias entre hipotecante no deudor y avalista	11
3.2.6. Usufructuario	12
3.3. Tipos de préstamo hipotecario.....	13
3.4. El préstamo como contrato de adhesión.....	16
3.4.1. Cláusulas suelo	19
3.4.2. Ejemplo práctico de reclamación de cláusula suelo de un préstamo hipotecario.....	20
3.5. Transparencia bancaria	23
3.6. El préstamo hipotecario tras la crisis económica.	26
4. EL PROYECTO DE LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.....	30
4.1. Disposiciones generales.....	30
4.2. Normas de transparencia.	32
4.3. Régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes y prestamistas inmobiliarios.....	33
4.4. Régimen sancionador.....	34
5. CONCLUSIONES.....	35
6. ANEXOS	37

ANEXO I: PRÉSTAMO CON CLÁUSULA SUELO.....	37
ANEXO II: PRÉSTAMO HIPOTECARIO SIN CLÁUSULA SUELO	39
7. BIBLIOGRAFÍA	42
8. OTROS MATERIALES	43

1. INTRODUCCIÓN

El trabajo expuesto a continuación sirve para alcanzar el Grado en Finanzas, Banca y Seguros. En él me voy a referir al análisis del préstamo hipotecario y al Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

El tema lo he escogido por la gran importancia que tiene este instrumento financiero para la adquisición de la vivienda habitual, herramienta que es utilizada por la mayoría de las personas que quieren acceder a la propiedad de una vivienda.

Personalmente, he decidido tratar este tema, aparte de lo anteriormente expuesto, porque es de continua actualidad por los abusos que se ejercen sobre la parte débil del contrato. Mi intención con este trabajo es dar una visión general para poder conocer más sobre esta cuestión y aportar conocimiento financiero a las personas que quieran adquirir una vivienda a través del préstamo hipotecario.

Una de las elecciones más relevantes en la vida de las personas es la adquisición de una vivienda en la que vivir. Esta elección es fundamental desde el punto de vista económico puesto que es una inversión a largo plazo, en la que existe un compromiso con un intermediario financiero que consiste en el pago de un determinado valor de la vivienda (préstamo concedido) más unos determinados intereses. Este tipo de producto financiero es el denominado crédito hipotecario, que está dirigido a la adquisición de una vivienda gracias al préstamo otorgado por un intermediario financiero¹.

Es el tipo de préstamo más común en España² y dependiendo de qué fin le demos al dinero prestado podemos distinguir diferentes tipos: compra de una

¹Diario El Norte. (07 de marzo de 2017). Recuperado el 03 de Julio de 2018, de Diariodelnorte: http://www.diariodelnorte.com.ar/nota64147_la-importancia-de-los-creditos-hipotecarios.html

²Diario Crítico. (28 de Marzo de 2016). Recuperado el 3 de Julio de 2018, de Economía Diario Crítico: <https://www.diariocritico.com/noticia/495851/empresas/la-importancia-de-los-prestamos-y-los-creditos-en-la-vida.html>

vivienda, financiación de la construcción de una vivienda, remodelación de la vivienda, compra de un terreno...

El principal objetivo de este trabajo consiste en dar una visión general sobre los aspectos más importantes del préstamo hipotecario, así como los sujetos que intervienen y sus diferentes tipos. En segundo término, doy una visión más actual del préstamo hipotecario, trato de explicar el préstamo como contrato de adhesión, haciendo aquí referencia a las cláusulas suelo, tema de expresa actualidad y, por último, hago mención a la transparencia bancaria haciendo referencia para ello a la ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

En la segunda parte hago mención al Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario donde analizo los cuatro bloques en lo que se divide.

Este trabajo está estructurado en los siguientes apartados. En primer lugar, en el punto 2 abordamos cómo hemos realizado dicho estudio. Posteriormente, el trabajo se divide en dos grandes bloques. El primero de ellos trata sobre el préstamo hipotecario situado en el punto 3. A lo largo de él definimos que son los préstamos hipotecarios, los sujetos que intervienen en el mismo, los diferentes tipos de préstamos, el préstamo como contrato de adhesión, la evolución del préstamo tras la crisis y finalizando el tema con la transparencia bancaria. En el punto 4, segundo grande bloque, estudiamos la ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Finalmente, en el punto 5 expondremos las conclusiones de nuestro trabajo.

2. METODOLOGÍA

El presente trabajo está estructurado en dos grandes partes. En la primera que trata sobre el préstamo hipotecario, la información recopilada se basa en la búsqueda en libros. Información más asentada y menos cambiante. En cambio, el segundo bloque trata sobre el Proyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, para ello, me he basado en información mucho más reciente y actual.

Además, he extraído información de distintas monografías y artículos doctrinales escritos por profesionales del préstamo hipotecario y del Proyecto de ley.

La metodología ha consistido en la investigación y distinción de información para tratar los diferentes puntos del trabajo y su posterior defensa del mismo.

Otra fuente de información son las clases del “Derecho del seguro banca y bolsa”, “Finanzas de empresa I” y “Finanzas de empresa II” o las clases de “Matemáticas de las operaciones financieras” que me han servido de gran utilidad para poder calcular el préstamo hipotecario con y sin cláusula suelo.

3. EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

3.1. Concepto

El préstamo hipotecario es un producto financiero, por el que una entidad de crédito concede a un cliente una cantidad determinada de dinero en función de una garantía real, en este caso, un inmueble³.

Este es un instrumento utilizado por la mayoría de la población para poder acceder a la financiación de su vivienda. Gracias a este sistema se permite el desarrollo de la familia, pues uno de los elementos básicos para esta conciliación es poseer una vivienda digna.

En la actualidad, el modelo de contrato de préstamo hipotecario es un contrato de adhesión en el cual la entidad de crédito tiene la condición de predisponente mientras que el prestatario adquiere la de adherente.

Los sujetos que participan en este contrato son el acreedor y titular de derecho real de hipoteca (prestamista) y el deudor que responde de la deuda con todos sus bienes (prestatario).

Al contraer dicho contrato con la entidad se generan una serie de obligaciones y derechos para ambas partes. En cuanto al prestatario una de las obligaciones más esenciales del contrato es el pago periódico de las cuotas y comisiones bancarias. Así como, en la mayoría de los casos, la contratación de un seguro de daños que recae sobre el bien hipotecado.

³ Vid. (idealista)*idealista*. Recuperado el 15 de abril de 2018, de idealista: <https://www.idealista.com/hipotecas/informacion-sobre-hipotecas/que-es-un-prestamo-hipotecario>

3.2. Sujetos

3.2.1. El acreedor hipotecario

El acreedor hipotecario es la persona física o jurídica (en nuestro caso se trata de una persona jurídica) que ostenta el derecho real de hipoteca. Este sujeto realiza un contrato con la otra parte convirtiéndose en su acreedor.

En caso de cesión de crédito (arts. 1528 y 1212 CC), lo que supone un cambio de acreedor, es necesario comunicárselo al deudor y deberá constar en escritura pública, es decir, inscribirse en el Registro de la Propiedad. Hay unas excepciones a estas dos afirmaciones. No se deberá comunicar al deudor en el caso de que haya mencionado la renuncia a este derecho. La otra excepción es que en el caso de que la hipoteca garantice la obligación incorporada a títulos transmisibles por endoso o al portador tampoco se dará conocimiento al deudor ni al registro de la propiedad (art.155 LH)⁴.

3.2.2. El deudor (adherente) y el hipotecante.

El deudor es la persona que recibe el préstamo. Normalmente el deudor y el hipotecante coinciden, pero no siempre es así. En ocasiones el hipotecante es una persona diferente a la que tiene la obligación del pago de intereses y devolución del principal.

El hipotecante por deuda ajena no tiene la obligación de responder personalmente del incumplimiento de las obligaciones del deudor, sino que únicamente es titular del bien que en el caso de que se de este incumplimiento deberá soportar la ejecución del bien cuya titularidad ostenta.

El deudor tiene la obligación de realizar los pagos en forma y plazo que se hayan convenido en la escritura del préstamo y en caso de que no sea así, éste deberá responder de la deuda con todos sus bienes presentes y futuros (art. 1911 CC)⁵.

⁴ GARCÍA-ESCÁRZAR GONZÁLEZ, F. (2007). *Las condiciones generales en el préstamo hipotecario: su control por notarios y registradores de la propiedad*. Madrid: Fundación registral, pág.82.

⁵ GARCIA-ESCAZAR GONZALEZ, F. (2007). Pág.83.

3.2.3. Hipotecante no deudor

El hipotecante no deudor es una figura menos usual, por el desconocimiento de ésta por la población. Puede ser una alternativa al avalista, pero con unas diferencias que posteriormente mencionaremos.

El papel del hipotecante no deudor es cumplir con la deuda, en caso del incumplimiento del deudor, con un bien de su propiedad que ha sido establecido como garantía de la misma en el contrato.

Para poder ostentar la posición de hipotecante no deudor debe tener la capacidad de hipotecar un bien inmueble y además deberá estar libre de cargas⁶.

3.2.4. Aval

La figura del aval es más conocida y muy frecuente en los contratos de préstamo hipotecario. La función del aval es cumplir con la deuda en caso de impago por parte del deudor, pero en este caso, según define el Banco de España "se declara dispuesto a hacer frente a los compromisos del avalado frente a una tercera persona o entidad", lo que supone hacer frente a la deuda con todos sus bienes, presentes y futuros⁷.

3.2.5. Diferencias entre hipotecante no deudor y avalista

En primer lugar, el avalista responde de la deuda con todo su patrimonio como hemos mencionado anteriormente, mientras que el hipotecante no deudor solo responde con una propiedad que pueda subsanar la deuda y ahí acaba su responsabilidad, por tanto, la capacidad de maniobra del hipotecante no deudor es más limitada que la del avalista.

⁶ Echévarri. (12 de 9 de 2007). *Rankia*. Recuperado el 5 de abril de 2018, de Rankia: <https://www.rankia.com/blog/echevarri/420380-hipotecante-no-deudor>

⁷ Coturruelo, C., & Notaria. (12 de noviembre de 2013). BLOG NOTARÍA CASTRO COTORRUELO. Recuperado el abril de 2018, de BLOG NOTARÍA CASTRO COTORRUELO.

Las propiedades que tenga en aval que puedan responder de la deuda pueden ser enajenadas por el avalista o realizar cualquier otro tipo de actuación según le convenga. En cambio, el hipotecante no deudor no puede enajenar la propiedad que se haya establecido como garantía de la deuda ya que el banco se impondrá ante dicho acto.

3.2.6. Usufructuario

El usufructuario es aquella persona que puede disfrutar del bien sin ser propietario del mismo. Esta figura es la que el Código Civil en su artículo 467 define como el “derecho a disfrutar de los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa”.

En la actualidad es una figura muy común como consecuencia de las herencias. La persona tiene el uso y el disfrute con la posesión, pero al no ser propietario no podrá realizar la enajenación ni cualquier otro acto de disposición sin el consentimiento del propietario.

Los usufructuarios pueden ser de dos tipos:

1. Usufructos temporales: se establece la fecha límite para poseer el derecho al uso de la propiedad.
2. Usufructos vitalicios: el límite es cuando se extingue la vida del titular del derecho de usufructo.

3.3. Tipos de préstamo hipotecario.

Existen diferentes tipos de préstamos bancarios atendiendo a diferentes criterios⁸:

Tipo de interés

- Hipotecas a tipo fijo: los préstamos hipotecarios a tipo fijo se caracterizan por tener un interés fijo durante toda la vigencia del préstamo, con lo cual, la cuota pagadera mensualmente no va a variar. El contrato que ha sido contraído por ambas partes no sigue un índice, es decir, las mensualidades no variarán ante fluctuaciones de dichos índices.
- Hipotecas a tipo variable: las cuotas de los préstamos hipotecarios a tipo variable se mantienen constantes en cada periodo de revisión (normalmente suelen ser semestrales o anuales). En la revisión las cuotas varían en base al tipo de referencia, por lo general el Euribor más un diferencial. Esto provoca que las cuotas se irán modificando (aumentando o disminuyendo) en función de cómo varía el índice de referencia.
- Hipotecas a tipo mixto: existen hipotecas en las cuales se combinan ambos tipos, es decir, fijo y variable. En este tipo un porcentaje de los intereses varían en función de un índice y el resto del interés será previamente pactado. Es decir, el tipo de interés es fijo durante un plazo determinado de la duración del préstamo, mientras que el resto del plazo es variable.

Cliente objetivo:

- Hipotecas para jóvenes: este tipo de hipotecas esta destinados a clientes por debajo de los 30 o 35 años. Tienen una serie de ventajas comparándolas con las hipotecas generales que existen en el mercado.

⁸Monserrat Valentí, P. A. (21 de 3 de 2018). *iAhorro*. Recuperado el 2018 de abril de 26, de iAhorro: <https://www.iahorro.com/hipotecas/tipos-prestamos-hipotecarios-en-espana.htm>

Las características más ventajosas que poseen este tipo de préstamos hacen referencia al plazo, es decir, pueden disfrutar de plazos más largos abaratando las cuotas mensuales.

- Hipotecas para no residentes: este tipo de préstamos está destinado a extranjeros o españoles cuya residencia fiscal está fuera, de este modo, puedan acceder a una segunda vivienda. La documentación que piden las entidades financieras es aquella que se pediría en el país en el que se reside. En este tipo de préstamos por lo general no se suele conceder por encima de 80% del valor del bien, e incluso muchas veces no se llega ni al 60% del valor. La razón por la cual el banco es más estricto con este tipo de préstamos es que en caso de impago el embargo de bienes en el extranjero sería casi imposible.

La tipología del bien inmueble que se financia:

- Hipotecas de pisos de bancos: esta modalidad se ha iniciado como consecuencia de la crisis financiera. Son préstamos que se conceden para financiar un bien inmueble que oferta el propio banco, suelen ser inmuebles que previamente el banco ha obtenido por impago de clientes. Esta hipoteca está sujeta a condiciones más ventajosas como, por ejemplo, por el hecho de que la entidad puede llegar a financiar el 100% del valor del inmueble, u ofrecer tipos de interés más competitivos.
- Hipotecas para VPO públicas o privadas (viviendas de protección oficial): los préstamos que se conceden para adquirir una VPO los otorgan las entidades financieras, cabe la posibilidad pensar que por ser una vivienda que concede las administraciones públicas pudiera ser que los préstamos hipotecarios también, pero no es así. Las características a las que son sometidas este tipo de préstamos son:
 - El interés lo marcar anualmente el consejo de ministros.
 - Las cuotas que pagara el prestatario sean constantes a lo largo de la vida del préstamo, es decir, emplearán el sistema francés o de cuota constante.

Por último, el art 137 de la Ley Hipotecaria, texto refundido según decreto de 8 de febrero de 1946 clasifica las hipotecas en voluntarias y legales.

- *Artículo. 138 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. <<Son hipotecas voluntarias las convenidas entre las partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se establezcan, y solo podrán constituir las quienes tengan la libre disposición de aquéllos, o, en caso de no tenerla, se hallen autorizados para ello con arreglo a las leyes. >>*
- *Artículo. 158 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. <<Solo serán hipotecas legales las admitidas expresamente por las leyes con tal carácter. Las personas a cuyo favor concede la Ley hipoteca legal no tendrán otro derecho que el de exigir la constitución de una hipoteca especial suficiente para la garantía de su derecho. >>*

3.4. El préstamo como contrato de adhesión

Contrato de adhesión o contrato por adhesión es un contrato que se redacta por una sola parte y el aceptante se adhiere o no al mismo. Los contratos de adhesión son típicos de los contratos bancarios y de los contratos de seguros⁹.

- Características de los contratos de adhesión:
 - Se materializa mediante la firma por el consumidor o usuario del formulario contractual, una vez rellenados sus datos personales.
 - En el mismo formulario contractual, o en otro documento que se debe adjuntar se contienen las cláusulas que reglamentarán el contrato, que se denominan Condiciones Generales de la Contratación.

El contrato de adhesión en el crédito hipotecario es un negocio jurídico en el que se pacta un préstamo de dinero garantizado con hipoteca sobre un inmueble. Suelen ser contratos *standard*, en los que las condiciones no pueden ser negociadas por el prestatario, ya que vienen impuestas unilateralmente por el prestamista a través de condiciones generales.

De tal forma que existe una oferta por parte de la entidad de crédito y una aceptación del cliente cuando se adhiere al contrato. Se da un acuerdo de voluntades y se perfecciona el contrato.

Que se trate de un contrato de adhesión no significa que los prestamistas tengan una plantilla para ofrecer todos los contratos iguales, sino que la parte oferente puede variar haciendo que el contrato sea más atractivo para el cliente, así éste escogerá su entidad bancaria y no la competencia. Los clientes podrán elegir entre diferentes modalidades pudiendo variar la forma, duración, tiempo, periodos de amortización, etc.

La función del cliente se limita a adherirse al contrato que le parezca más ventajoso según las ofertas de las distintas entidades de crédito.

⁹ Wolters Kluwer. (2018). Recuperado el 15 de mayo de 2018, de http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUmJAzNLtbLUouLM_DxblwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhIQaptWmJOcSoAiq9eTTUAAAA=WKE

Según DÍEZ-PICAZO¹⁰ algunos de los criterios a utilizar para evitar los abusos de la contratación por adhesión son:

- La interpretación objetiva del contrato de adhesión:
 - Criterio de mayor reciprocidad de intereses (art. 1289 CC).
 - Criterio de mayor conformidad de vista colectivo (art. 1286 CC)
 - Criterio de interpretación según la buena fe.
 - Criterio de interpretación *contrastipulatorem* (art.1288 CC).
Aplicación de anterior.
- Los contratos obligan no solo a aquello que expresamente se encuentra pactado, sino también a las consecuencias que de acuerdo con la naturaleza del vínculo sean conformes con la buena fe y con los usos del tráfico (art. 1258 CC).
- Los criterios que deriven de los límites de admisibilidad de la autonomía privada y de las exigencias de conmutatividad de intereses en el comercio jurídico. <<Deben considerarse nulas aquellas cláusulas que sean inmorales o contrarias al orden público de acuerdo con las condiciones éticas imperantes y también aquellas que impongan a la parte más débil especiales obligaciones que carezcan de propia causa o que exoneren a la parte más fuerte de responsabilidad si tal exoneración carece a su vez de causa>>.

Estos criterios se hallan, en parte, recogidos en el Texto Refundido de la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación (TRLGDCU) 1/2007, de 16 de noviembre.

La función del legislador ha sido ofrecer distintos mecanismos para la protección de los consumidores, siendo esta la parte más débil. La protección se inició con la Ley 26/1984, de 19 de julio, General de Defensa de Consumidores y Usuarios, aunque no es la única norma dictada al efecto, sino que también acompaña a esta protección la normativa europea, destacando la Ley 7/1998, sobre Condiciones Generales de la Contratación (LCGC), que supuso la transposición a nuestro ordenamiento jurídico de la Directiva 93/13/CEE, "sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con

¹⁰ Díez Pícazo, L. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, vol. I, Madrid, 1983, p. 235 y ss.

consumidores" reunidas recientemente por el Texto Refundido de la Ley General para la defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (Real Decreto Legislativo 1/2007).

En este ámbito de protección se encuentra una doble delimitación, subjetiva y objetiva. En primer lugar, hablamos de delimitación subjetiva dado que, en principio, solo regula los casos en los cuales el oferente o predisponente sea un profesional o empresario (y el adherente tenga la condición de consumidor o usuario) entendido como toda persona física o jurídica que actúa con un propósito relacionado con su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión, sea pública o privada (art 4 del TRLGDCU) persona física que actúa con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión, o persona jurídica que actúa sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional, artículo 3 LGDCU)

En segundo lugar, hablamos de delimitación objetiva por su aplicación exclusiva a los contratos de adhesión. Prohíbe que el oferente establezca cláusulas abusivas, entendidas como aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato.

El Preámbulo de la Exposición de Motivos de la Ley de 1998 delimita claramente al empresario y consumidor cuando, al abordar esta última cuestión, afirma que *"una cláusula es condición general cuando está predispuesta e incorporada a una pluralidad de contratos exclusivamente por una de las partes, y no tiene por qué ser abusiva. Cláusula abusiva es la que en contra de las exigencias de la buena fe causa en detrimento del consumidor un desequilibrio importante e injustificado de las obligaciones contractuales y puede tener o no el carácter de condición general, ya que también puede darse en contratos particulares cuando no existe una negociación individual de sus cláusulas, esto es, en contratos de adhesión particulares. El concepto de cláusula contractual abusiva tiene así su ámbito propio en relación con los consumidores. Y puede darse tanto en condiciones generales como en*

cláusulas predispuestas para un contrato particular al que el consumidor se limita a adherirse. Es decir, siempre que no ha existido negociación individual".

3.4.1. Cláusulas suelo

Las cláusulas suelo, también llamadas suelo hipotecario, son un tipo de cláusula contractual en la cual se establece un límite mínimo al interés que será aplicable a la cuota del préstamo con independencia de que el tipo de interés baje. Es decir, aunque el Euribor disminuya, el prestatario no puede beneficiarse de dicha caída del interés dado que existe ese límite e impide la reducción de la cuota de interés.

Esta cláusula beneficia claramente al prestamista, es decir, a las entidades de crédito y no a los clientes.

Este tipo de cláusulas dependiendo de la normativa de cada país pueden ser cláusulas abusivas e ilegales. En España lo son (una cláusula es abusiva cuando no se ofrece una transparencia e información clara de la misma al cliente). El Tribunal de Justicia de la UE en Sentencia el 21 de diciembre de 2016 ha fallado a favor de la total acción retroactiva en la devolución de aquellas cláusulas aplicadas de forma abusiva¹¹.

Por ser ilegales y abusivas se pueden reclamar y, muchas veces, se pueden recuperar los gastos pertinentes de la misma. Para poder recuperarlos existen dos vías: vía judicial y vía extrajudicial.

- La vía extrajudicial es el camino más corto de las dos vías. Lo que se intenta conseguir de esta forma es llegar a un acuerdo entre prestamista y prestatario para evitar el largo camino de la vía extrajudicial. A los bancos les interesa este camino para ahorrarse los intereses generados u otro coste legal del cliente en el caso de que lo haya. Se sustenta en el Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero de medidas urgentes de protección de los consumidores de cláusulas suelo. Las entidades de crédito tienen la obligación de aceptar las reclamaciones oportunas de los clientes y tendrán el límite para dar una solución factible en el

¹¹ Rincon, R. (15 de 02 de 2017). *El País*. Recuperado el 25 de 6 de 2018, de https://elpais.com/economia/2017/02/15/actualidad/1487151394_019424.html

periodo de tres meses. Una vez establecida la solución aportada por parte del banco el cliente podrá estar o no de acuerdo, en el caso de que no esté de acuerdo podrá optar por la vía judicial.

- La vía judicial es el proceso más largo y burocrático de los dos. Esta vía tiene una particularidad, y es que si la cantidad que se puede recuperar de esta forma es menos a la que pudiera ser recuperar por la vía extrajudicial las costas del juicio recaerán sobre el cliente.

El Tribunal Supremo aplica la retroactividad total a las cláusulas suelo. Es decir, las entidades de crédito están obligadas a devolver la cantidad de dinero que se ha cobrado de más en la vida del préstamo desde su inicio. Hasta la sentencia del Tribunal Supremo solo estaban obligados a devolver las cuotas desde mayo de 2013.

3.4.2. Ejemplo práctico de reclamación de cláusula suelo de un préstamo hipotecario.

Suponemos que un cliente solicita a su banco un préstamo hipotecario por valor de 156.000€ el 5 de agosto de 2007. El préstamo se amortiza a través del método francés pagadero mensualmente durante 35 años. El tipo de interés durante el primer año es fijo al 5% y, los años posteriores, el tipo de interés es el EURIBOR +0,7% revisable anualmente el día hábil anterior.

Tiene una cláusula suelo del 3,25%.

En este supuesto el banco solo aplica la cláusula suelo hasta el 9 de mayo del 2013 cuando se aplica la norma que dictamino el Tribunal Supremo.

La manera de calcular el valor a reclamar es la siguiente:

En cualquiera de los casos la cuota se amortiza por el préstamo francés y la forma de calcularlo es la siguiente: el capital pendiente debe ser igual a la suma se cuotas pagaderas en los periodos siguientes descontados al momento inicial del préstamo.

C= capital pendiente

X= cuota pagadera mensualmente

i= tipo de interés nominal

n= número de periodos mensuales

$$C = X * a_{\bar{n}|i}$$

$$156.000 = X * a_{\overline{420}| \frac{0,05}{12}}$$

El banco se queda con el interés más alto entre la diferencia del interés con el Euribor más el diferencial que se ha establecido en el contrato y el interés de la cláusula suelo.

FECHA	EURIBOR A 12 MESES	EURIBOR + 0,7%	CLÁUSULA SUELO	INTERES MAYOR
Agosto 2008	5,32%	6,02%	3,25%	6,02%
Agosto 2009	1,33%	2,03%	3,25%	3,25%
Agosto 2010	1,42%	2,12%	3,25%	3,25%
Agosto 2011	2,10%	2,80%	3,25%	3,25%
Agosto 2012	0,88%	1,58%	3,25%	3,25%

El primer año no hay diferencia entre el préstamo con cláusula suelo y el préstamo sin cláusula suelo ya que según lo establecido en la escritura el primer año se pagará a un tipo de interés fijo.

En el segundo año nos quedamos con el 6,02% procedente del préstamo sin cláusula suelo, por lo que, tampoco hay diferencia en ninguno de los componentes del préstamo con cláusula suelo en relación al préstamo calculado sin cláusula suelo.

En el tercer año es cuando se aprecian las diferencias. El banco amortiza el préstamo con el interés del 3,25% ya que es mayor que el EURIBOR + diferencial (2,03%), por lo tanto, la cuota, los intereses, el capital amortizado y el capital pendiente varían. Esto sucede a lo largo de los años posteriores hasta mayo del 2013 cuando la entidad de crédito deja de aplicar la cláusula suelo.

Para calcular la cantidad de dinero que debemos reclamar al banco tenemos que hacer la suma de los intereses a lo largo de todos los periodos. En el caso del préstamo sin cláusula suelo la suma de cuotas es de 44.496,41€; en cambio el préstamo con cláusula suelo la suma es de 48.473,26€. La suma obtenida de los intereses sin cláusula suelo es de 28.975,30€ y en el caso del préstamo con cláusula suelo es de 35.048,82€. El montante obtenido a través de la amortización del préstamo sin cláusula suelo es de 15.525,11€ y con cláusula es de 13.424,44€.

Con estos resultados obtenidos podemos calcular las diferencias y ver el dinero que podemos reclamar a nuestra entidad de crédito. La diferencia en el pago de cuotas es de 3.976,85€, la de intereses corresponde a 6.077,52€ y la de capital amortizado es de 2.100,67€. Además, el capital pendiente también varía en el caso de préstamos sin cláusula suelo es de 140.474,89€ y en el préstamo sin cláusula suelo es de 142.575,56€.

Con toda esta información tenemos dos formas de reclamar al banco, la primera de ellas sería que amortizaran el préstamo en 2.100,67€ y el banco además abone la cantidad de la diferencia de intereses que es de 3.976,85€, o la segunda opción es que el banco te abone la diferencia de intereses que es de 6.077,52€.

Todo el proceso de cálculo se encuentra recogido en el anexo I y II.

3.5. Transparencia bancaria

La transparencia bancaria es, junto con la responsabilidad en la concesión de los préstamos, uno de los elementos más importantes en la regulación tuitiva de los consumidores.

La primera norma de transparencia que se estableció en España fue la Orden de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, siendo el país pionero en legislar sobre la materia. Además de la normativa española de transparencia, existe otra europea y la primera disposición en este ámbito fue el Código de buena conducta administrativa del personal del Banco Europeo de inversiones en sus relaciones con el público de 2001. Se trata de un texto que se elaboró a través de las negociaciones entre consumidores y prestamistas.

La actual Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito viene precedida por el WorkingPaper de la Comisión Europea sobre préstamos responsables de 21 de julio de 2010¹². La Comisión intentaba con esta Directiva la regulación de la información precontractual, es decir, que esta información antes de realizarse el contrato fuera clara y detallada.

Dentro de la directiva se establecen cinco apartados¹³:

1. Publicidad y comunicaciones comerciales.
 - a. Principio general: se exigen a las empresas publicitarias y comerciales que ésta sea clara, leal y no resulten engañosas.
 - b. Información básica sobre la publicidad: en el caso de que la publicidad incluya publicidad sobre el coste del préstamo deberá incluirse:
 - i. Identidad de la persona que recibe el préstamo.
 - ii. El contrato de crédito deberá estar garantizado con el bien inmueble hipotecado.
 - iii. Se deberá especificar si el tipo deudor es fijo, variable o mixto.

¹²https://www.fef.es/publicaciones/papeles-de-la-fundacion/item/download/396_88feb5dde419c7fe4b6cd4af3aa82704.html

¹³Arranz, G. (2017). "La transparencia del crédito hipotecario". *Observatorio sobre la reforma de los mercados financieros europeos*, págs.57-67.

- iv. El importe total del crédito.
 - v. Deberá reflejarse el valor de la tasa anual equivalente (TAE).
 - vi. El periodo del tiempo durante el cual está vigente el contrato de crédito.
 - vii. El valor de las cuotas.
 - viii. El valor total de la deuda.
 - ix. Número de cuotas aplazados.
 - x. Un informe donde se advierta de las posibles fluctuaciones del tipo de cambio y éstas puedan afectar al importe adeudado por el prestatario.
- c. Información general: los prestamistas debieran proporcionar información que comprenda, entre otras:
- i. La identidad y dirección geográfica de quien emite la información.
 - ii. Las posibles utilidades del crédito.
 - iii. Las posibles formas de garantía del crédito.
 - iv. El periodo del tiempo durante el cual está vigente el contrato de crédito.
 - v. Se deberá especificar si el tipo deudor es fijo, variable o mixto.
 - vi. En el caso de que se puedan contraer préstamos en el extranjero, se deberá indicar una denominación del mismo en moneda extranjera.
 - vii. Ejemplarizar el importe del crédito y la TAE.
2. Información precontractual: esta información se da lugar antes de la realización del contrato. Es una información personalizada para cada cliente en función de sus necesidades, con ella podrá comparar entre las distintas ofertas que lanza el mercado y poder tomar la decisión más adecuada. Deberá darse con la antelación suficiente con respecto al momento en el cual el cliente quede vinculado al contrato. Esta información se facilita en un formato que será igual para todos los países miembros de la UE (FEIN). Si un Estado exige una información adicional, ésta no se podrá incluir en el anexo, sino que incorporará a un documento que se adjuntará a la misma.

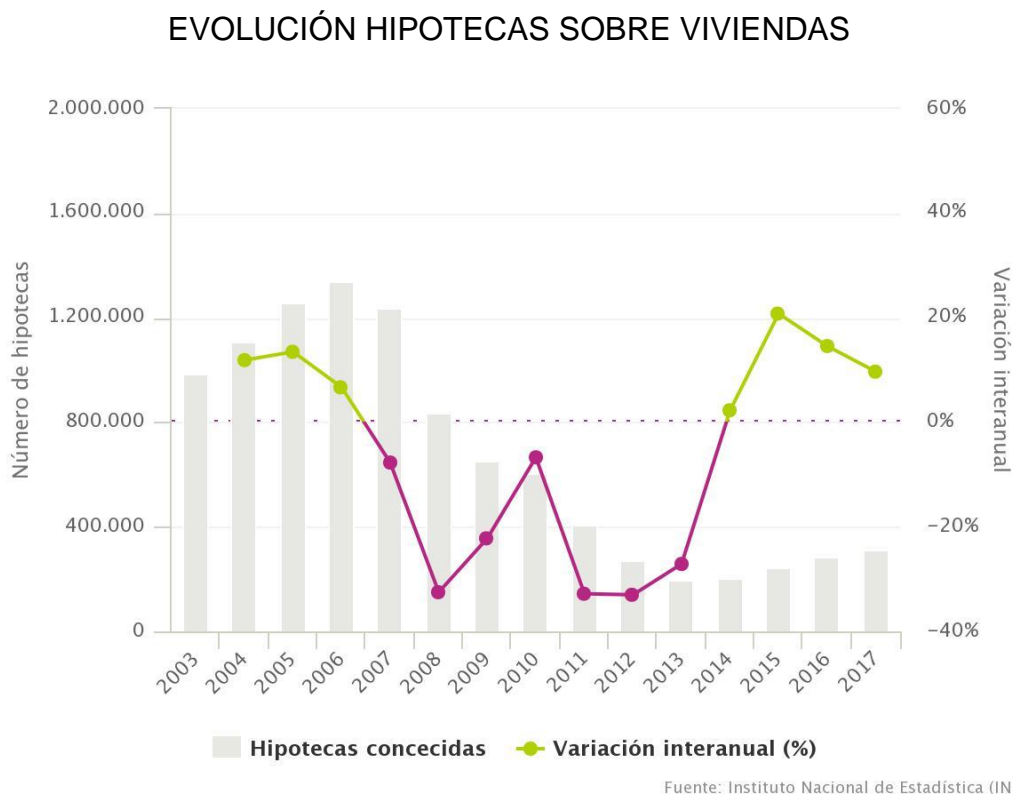
3. Oferta vinculante: los prestamistas quedan obligados por la directiva a realizar una oferta vinculante. Deberá incluir el proyecto de contrato lo que supone una simplificación del proceso contractual. La oferta debe mantenerse 7 días como mínimo, tiempo que tendrá el cliente para poder comparar las distintas ofertas y escoger la que más le convenga. En un principio, la oferta solo es vinculante para el banco a excepción de que el legislador contemple un <<periodo de enfriamiento>> a respetar por el cliente, no pudiendo sobrepasar los 10 días.

4. Explicaciones adecuadas: la directiva obliga a la entidad de crédito a dar las explicaciones oportunas referentes a la información precontractual, sobre las características principales que tendrá el crédito y en el caso de que el préstamo se realice con algún producto combinado.

3.6. El préstamo hipotecario tras la crisis económica.

Analizamos ahora la evolución del préstamo hipotecario en el año 2017. Se mostraron los mejores datos desde el 2011 pero aun así solo se contrató el 25% de los préstamos concedidos antes de la crisis.

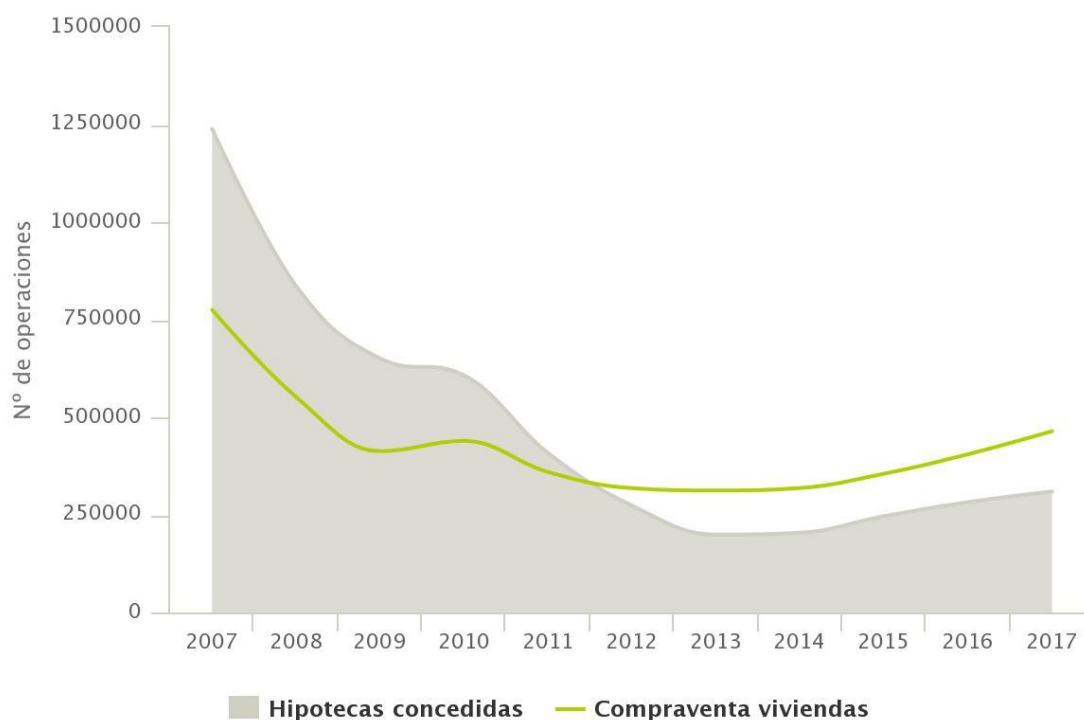
A continuación, analizamos la evolución en cuatro gráficos:



A finales del 2017 se registraron un total de 310.096 préstamos hipotecarios para comprar la vivienda. Es la mejor cifra recogida en los últimos años, aunque muy lejos, como he mencionado anteriormente, de la cifra alcanzada antes de la crisis económica. Frente al 2013, año en el cual se recogen los peores datos durante la crisis con un total del 200.000 préstamos otorgados a las unidades familiares.

Todo comenzó en el 2007, aunque los datos recogidos son mejores que los del 2017, con una pequeña caída con respecto al año anterior (2006). Los datos del 2006 eran imposibles de mantener ya que se venían de alcanzar records con 1,34 millones de préstamos hipotecarios concedidos. En el 2007 nadie se podía imaginar que estábamos comenzando el fin de la burbuja inmobiliaria.

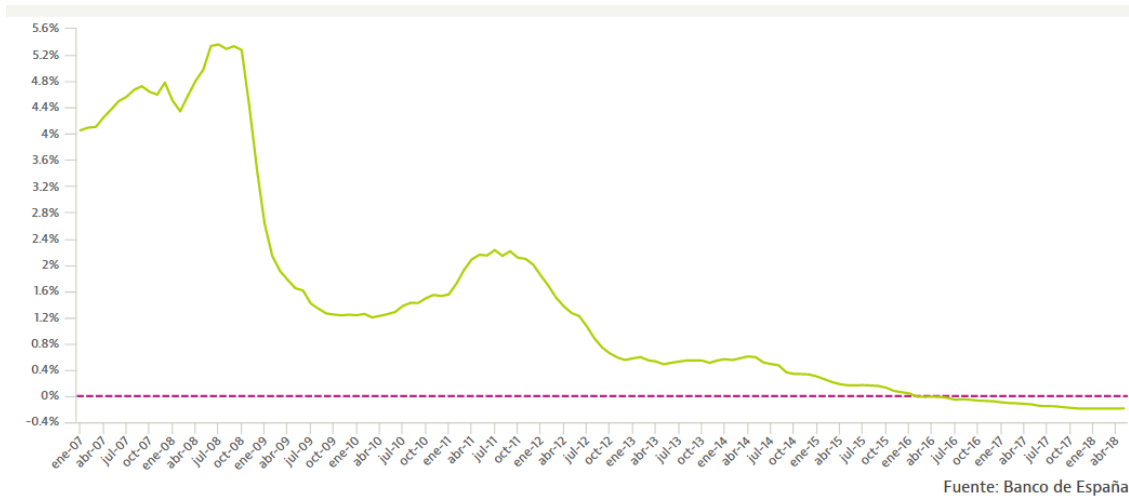
HIPOTECAS CONCEDIDAS VS. COMPRAVENTA DE VIVIENDAS



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

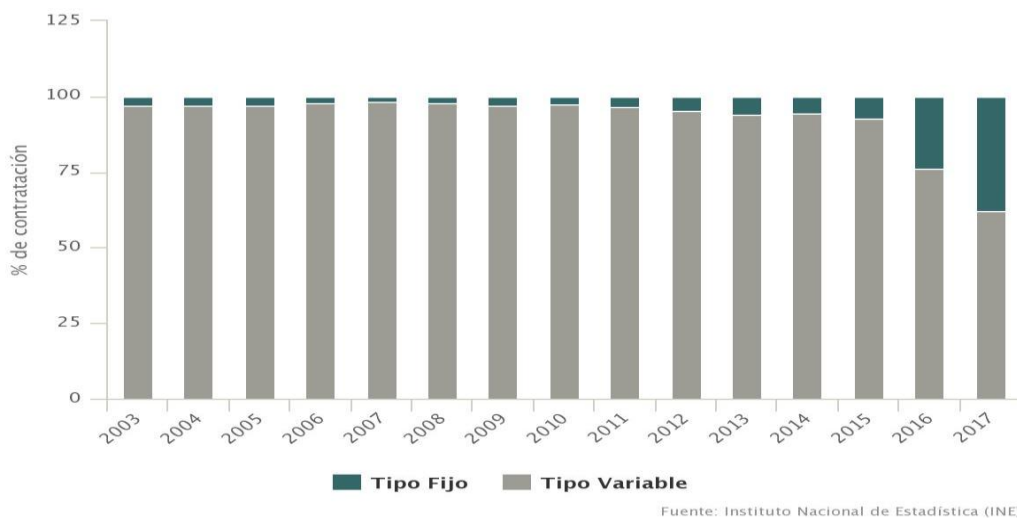
Uno de los puntos más importantes era que la concesión de préstamos superaba las ventas de las casas que se construían. En el 2007, los préstamos supusieron un 25% por encima de las transacciones de viviendas. En los años posteriores, esta brecha se ha ido reduciendo hasta igualarse en el 2011, año que sirve como punto de inflexión. A día de hoy se han vendido entorno a 450.000 viviendas y se concedan 300.000 préstamos.

EVOLUCIÓN DEL EURÍBOR A 12 MESES



El Euribor a 12 meses, tipo de interés que se utiliza para el pago de los intereses de los préstamos hipotecarios que concede el banco, ha experimentado una evolución con tendencia decreciente hasta alcanzar datos negativos. En el 2007 se encontraba en un 4.7%, en el 2008 se alcanzaron los máximos históricos llegando al 5.3%. En la actualidad, se encuentra en los mínimos históricos cerrando en 2017 con un -0.19%. Esta caída supone abaratar las cuotas de los préstamos hipotecarios.

TIPO DE INTERÉS EN LA HIPOTECA



Una de las variaciones producidas es el cambio de los préstamos de tipo variable a los préstamos de tipo fijo. Luego veremos cómo la nueva Directiva y Proyecto de ley reguladora de los contratos de créditos inmobiliarios favorece este cambio a través de la novación y subrogación.

En el año 2007, los préstamos a tipo fijo representaban 2 de cada 100 préstamos, sin embargo, actualmente se encuentra entorno al 40%. El dato que podemos recoger del gráfico es 115.000 préstamos firmados a tipo fijo (lo que supone el 60%).

4. EL PROYECTO DE LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

La mayor parte de los españoles necesita de un préstamo hipotecario para poder adquirir una vivienda. El objetivo de la nueva Ley es lograr que este trámite no resulte tan dificultoso como hasta ahora. Además, los préstamos deber ser más transparentes, acabando así con las cláusulas abusivas por parte del sector financiero.

El hasta ahora Proyecto de Ley está formado por 47 artículos que se estructuran en cuatro capítulos. El primer capítulo trata de las disposiciones generales y el ámbito de aplicación. El segundo recoge las normas de transparencia y de conducta. En el tercer capítulo se establece la regulación de los intermediarios inmobiliarios y, por último, el cuarto capítulo recoge el régimen sancionador. A continuación, procedemos a realizar un desarrollo de los cuatro capítulos¹⁴.

4.1. Disposiciones generales

Según el artículo 1 del Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario 121/000012, de 17 de noviembre de 2017: “Tiene por objeto establecer determinadas normas de protección de consumidores que sean deudores, fiadores o garantes de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir”.

EL Proyecto de Ley tiene un ámbito de aplicación que abarca más que la directiva 2014/17/UE que va a trasponer. La protección que se quiere otorgar es a todas las personas físicas, cualquiera que sea la figura.

Los contratos afectados por el Proyecto son todos aquellos en los cuales la hipoteca sea sobre vivienda o la finalidad de la misma sea la adquisición de un bien de uso residencial. Quedan excluidos los contratos concedidos de un

¹⁴Berrocal Lanzarot, A. I. (12 de diciembre de 2017). “Líneas maestras del proyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario”. Diario la Ley , págs. 1-23.

empleador a un empleado, los que sean concedidos sin intereses ni ningún tipo de gastos, los concedidos de forma descubierta, aquellos en los cuales se haya alcanzado un acuerdo ante un órgano jurisdiccional y, por último, en los préstamos relativos al aplazamiento de deudas¹⁵.

De igual modo, quedan prohibidas: las prácticas de venta vinculada de préstamos. Una venta vinculada es el conjunto de un préstamo junto con otros servicios financieros. La nueva Ley quiere acabar con la venta de otros productos financieros, como puede ser un contrato de seguro, para la obtención del préstamo hipotecario. Las entidades de crédito obligaban a contratar seguros u otro tipo de productos para mitigar el diferencial, el cual podría ser condicionante para conceder algunos préstamos. Inversamente la venta vinculada se permite cuando el prestatario quede muy beneficiado de este vínculo de productos.

En cambio, la venta combinada de productos sí que está permitida por el Proyecto de Ley. Se entiende por venta combinada a la venta del préstamo con otros productos financieros asociados pero ofrecidos por separado.

Durante la exposición del Proyecto se pueden observar imprecisiones, ya que habla en ocasiones de “vivienda”, en otras hace referencia al “uso residencial” y también de “inmueble de uso residencial”. Este uso de términos variados puede hacer surgir discrepancias a la hora de dar sentido a los mismos. Lo idóneo sería usar un mismo término para evitar litigiosidad. En base a lo mencionado, las entidades deben usar las palabras meticulosamente y alegar que las viviendas no sean exactamente para uso residencial ya que se pueden dar las circunstancias que una persona lo compre para arrendar. También cabe la posibilidad de que los consumidores lo adquieran con el mero propósito de especulación, es decir, como inversión.

¹⁵Lyczkowska, K. (2016). El anteproyecto de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. CESCO ,págs. 232-240.

4.2. Normas de transparencia.

En Proyecto de la Ley se recogen las normas de transparencia que se deben dar en los contratos realizados por las entidades de crédito. Estas deben actuar con honestidad y de manera imparcial, de modo que respeten los derechos e intereses de los prestatarios. En cuanto a las normas conducta, el personal debe tener los conocimientos suficientes para poder ser competente a los productos que se van a comercializar. El asesoramiento que se les va a ofrecer a los clientes por dichos trabajadores debe ser por escrito y determinando el coste que esto supone.

En los préstamos extranjeros, el prestatario tiene el derecho a la convertir la moneda en otra extranjera. Los prestamistas tendrán la obligación de dar información de manera periódica sobre el importe adeudado y detallar los incrementos que se hayan producido.

Referente a los tipos de interés, la entidad de crédito no podrá variar el tipo de interés a lo largo de la vida del contrato, excepto acuerdo por escrito y firmado por ambas partes. Como novedad, incentiva la subrogación y la novación cuando estas tengan por finalidad el cambio del tipo de interés variable a tipo de interés fijo. A tal efecto, se establece una comisión menor en el caso de reembolso anticipado. Las comisiones máximas son el 0.25% del capital reembolsado anticipadamente cuando se encuentre entre los tres primeros años de la vida del contrato; el 0.55% cuando no haya conversión a tipo fijo. Si se produce posteriormente a los tres primeros años del contrato la comisión será del 0% cuando haya conversión a tipo fijo, en el caso de que no se de esta conversión la comisión el cuarto y quinto año es de 0.25%.

La forma y el contenido del contrato debe ser siempre por escrito, y en el caso de que estén garantizados con hipoteca deberá constar en escritura pública.

El prestatario puede extinguir el contrato en el momento que desee mediante el reembolso del capital o una amortización anticipada. El periodo de notificación para dicho reembolso anticipado no podrá superar el mes. Cuando se dé esta voluntad por parte del prestatario, el prestamista no podrá oponerse a dicha voluntad y debe aportar la información necesaria para que el cliente pueda ejercer de su derecho. En ningún caso podrán cobrarse comisiones por

reembolso. En el supuesto de que el cliente haya contratado un seguro con el préstamo, ambos contratos se extinguirán simultáneamente. El prestatario tiene el derecho a percibir la prima no consumida.

La entidad de crédito podrá dar por nulo en vencimiento del préstamo pactado en caso de que el prestatario no pague las cuotas que se haya devengado.

4.3. Régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes y prestamistas inmobiliarios.

Entendemos por intermediario de crédito inmobiliario a toda persona jurídica que ejerce una profesión remunerada. Sirve de hilo conector entre el prestamista y prestatario. Se encarga de ofrecer un asesoramiento completo sobre los distintos préstamos que ofrece el mercado. Además, ofrecen al prestatario los procedimientos de reclamación que están a su disposición, así como sus propios datos identificativos o la vinculación si tiene o no con más prestatarios. El prestatario también debe estar informado sobre las omisiones que sobre el recaen¹⁶.

Los intermediarios están obligados a registrarse en el registro, una vez revisado previamente el cumplimiento de los requisitos, para poder ejercer la actividad de intermediación. La inscripción podrá ser revocada en el caso de incumplimiento de algunos de los requisitos dictaminados por la ley. Para las entidades de crédito y los establecimientos financieros no será necesario disponer de dicho registro para poder realizar la actividad de intermediación.

Todos los intermediarios serán supervisados por el Banco de España. Cuando el Banco de España detecte un incumplimiento por parte del intermediario podrá adoptar las medidas necesarias. Los intermediarios tendrán que disponer de un seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario para poder hacer frente a las obligaciones que se puedan generar como consecuencia de la actividad en el ámbito territorial.

¹⁶ *Rodríguez Achútegui, E. (2017). Algunas consideraciones sobre el anteproyecto de ley reguladora de contratos de crédito inmobiliario. Aranzadi Doctrinal .*

4.4. Régimen sancionador.

Los artículos y normas descritos en este Proyecto de Ley tienen carácter de ordenación y disciplina para los intermediarios de crédito inmobiliario.

Dentro las infracciones que pueda cometer un intermediario financiero podemos encontrarnos con infracciones muy graves, infracciones graves e infracciones leves. Las infracciones muy graves son aquellas que se realizan de forma reiterada y se pueden considerar relevantes. Las infracciones son graves cuando se producen de forma ocasional. Por último, las infracciones leves están relacionadas con la supervisión y solvencia de las entidades de crédito.

Las multas tendrán un importe más reducido que las fijadas en la Directiva 2014/17/UE presenta. Las multas que estaban entre 5.000.000 y 10.000.000 de euros pasaran a ser de entre 500.000 y 1.000.000 de euros; las multas que estaban entre 2.000.000 y 5.000.000 pasaran a ser entre 200.000 y 500.000 de euros; y por último las multas que se situaban entre 100.000 y 1.000.000 pasan a ser entre 10.000 y 100.000 de euros.

5. CONCLUSIONES

El préstamo hipotecario es conocido por todos y a la vez un gran desconocido por la ignorancia financiera que poseemos.

Dentro del sector el préstamo hipotecario es un instrumento financiero fundamental ya que es muy utilizado por la mayor parte de los españoles para poder adquirir la vivienda.

En primer lugar, existen otras figuras que pueden ser utilizadas en el préstamo hipotecario y, por desconocimiento son muy poco frecuentes, como, por ejemplo, el hipotecante no deudor.

Por otro lado, hay gran variedad de tipos de préstamos que se ajustan a las diferentes necesidades de cada consumidor. Según los criterios: tipo de interés, cliente objetivo, tipología del bien inmueble que se financia...

Un tema de gran debate es que el préstamo hipotecario sea catalogado como contrato de adhesión. Todo apunta que estamos ante un contrato como tal. Cumple con las características de los contratos que ahí son encuadrados, puesto que, las condiciones no pueden ser negociadas por el prestatario viniendo impuestas unilateralmente por el prestamista.

Esta situación da lugar a numerosos abusos, como son las cláusulas suelo, tema de plena actualidad. Las cláusulas suelo son un tipo de cláusula abusiva e ilegal. El tribunal de Justicia de la UE falló a favor de la devolución total de los intereses que se habían cobrado de más.

Sobre la transparencia bancaria hay mucho trabajo que recorrer. Las entidades financieras no son lo suficiente claras en la información que ofrecen. Se han establecido normas para subsanar este problema. La directiva que mencionamos en el trabajo, y la futura nueva Ley reguladora de los contratos inmobiliarios trabaja sobre este asunto.

Tras el análisis de los últimos diez años del préstamo hipotecario que han estado protagonizados por la crisis económica podemos concluir una mejora en el último año, tras pasar por mínimos históricos en los préstamos concedidos

que se otorgaron en el 2013 y, máximos históricos en el Euribor alcanzando el 5.3%.

A lo largo de las distintas leyes que se han ido construyendo observamos un cambio en la regulación de las normas, en un principio las normas eran menos estrictas a la hora de defender los intereses del prestatario, lo que dio pie a los abusos y a la opacidad de las cláusulas. Además, las entidades de crédito utilizaban dicho producto para vender otros productos complementarios coaccionando al cliente para reducir el diferencial, que muchas veces causaba la inaccesibilidad al préstamo.

La nueva ley busca la protección de la parte débil del contrato, el prestatario, obligando a los bancos trabajar con la transparencia.

6. ANEXOS

ANEXO I: PRÉSTAMO CON CLÁUSULA SUELO

Año	Período	Cuota	Intereses	Amortización	Capital pendiente
05/08/2007	0				156.000,00
05/09/2007	1	787,31 €	650,00	137,31 €	155.862,69
05/10/2007	2	787,31 €	649,43	137,88 €	155.724,80
05/11/2007	3	787,31 €	648,85	138,46 €	155.586,34
05/12/2007	4	787,31 €	648,28	139,04 €	155.447,31
05/01/2008	5	787,31 €	647,70	139,62 €	155.307,69
05/02/2008	6	787,31 €	647,12	140,20 €	155.167,49
05/03/2008	7	787,31 €	646,53	140,78 €	155.026,71
05/04/2008	8	787,31 €	645,94	141,37 €	154.885,34
05/05/2008	9	787,31 €	645,36	141,96 €	154.743,39
05/06/2008	10	787,31 €	644,76	142,55 €	154.600,84
05/07/2008	11	787,31 €	644,17	143,14 €	154.457,70
05/08/2008	12	787,31 €	643,57	143,74 €	154.313,96
05/09/2008	13	889,93 €	774,53	115,40 €	154.198,55
05/10/2008	14	889,93 €	773,95	115,98 €	154.082,57
05/11/2008	15	889,93 €	773,37	116,57 €	153.966,00
05/12/2008	16	889,93 €	772,78	117,15 €	153.848,85
05/01/2009	17	889,93 €	772,19	117,74 €	153.731,11
05/02/2009	18	889,93 €	771,60	118,33 €	153.612,78
05/03/2009	19	889,93 €	771,01	118,92 €	153.493,86
05/04/2009	20	889,93 €	770,41	119,52 €	153.374,33
05/05/2009	21	889,93 €	769,81	120,12 €	153.254,21
05/06/2009	22	889,93 €	769,21	120,72 €	153.133,49
05/07/2009	23	889,93 €	768,60	121,33 €	153.012,16
05/08/2009	24	889,93 €	767,99	121,94 €	152.890,22
05/09/2009	25	629,92 €	414,08	215,84 €	152.674,38
05/10/2009	26	629,92 €	413,49	216,43 €	152.457,95
05/11/2009	27	629,92 €	412,91	217,01 €	152.240,94
05/12/2009	28	629,92 €	412,32	217,60 €	152.023,34
05/01/2010	29	629,92 €	411,73	218,19 €	151.805,16
05/02/2010	30	629,92 €	411,14	218,78 €	151.586,38
05/03/2010	31	629,92 €	410,55	219,37 €	151.367,01
05/04/2010	32	629,92 €	409,95	219,97 €	151.147,04
05/05/2010	33	629,92 €	409,36	220,56 €	150.926,48
05/06/2010	34	629,92 €	408,76	221,16 €	150.705,32
05/07/2010	35	629,92 €	408,16	221,76 €	150.483,56
05/08/2010	36	629,92 €	407,56	222,36 €	150.261,20
05/09/2010	37	629,92 €	406,96	222,96 €	150.038,24

05/10/2010	38	629,92 €	406,35	223,56 €	149.814,68
05/11/2010	39	629,92 €	405,75	224,17 €	149.590,51
05/12/2010	40	629,92 €	405,14	224,78 €	149.365,73
05/01/2011	41	629,92 €	404,53	225,39 €	149.140,34
05/02/2011	42	629,92 €	403,92	226,00 €	148.914,35
05/03/2011	43	629,92 €	403,31	226,61 €	148.687,74
05/04/2011	44	629,92 €	402,70	227,22 €	148.460,52
05/05/2011	45	629,92 €	402,08	227,84 €	148.232,68
05/06/2011	46	629,92 €	401,46	228,45 €	148.004,22
05/07/2011	47	629,92 €	400,84	229,07 €	147.775,15
05/08/2011	48	629,92 €	400,22	229,69 €	147.545,46
05/09/2011	49	629,92 €	399,60	230,32 €	147.315,14
05/10/2011	50	629,92 €	398,98	230,94 €	147.084,20
05/11/2011	51	629,92 €	398,35	231,57 €	146.852,64
05/12/2011	52	629,92 €	397,73	232,19 €	146.620,44
05/01/2012	53	629,92 €	397,10	232,82 €	146.387,62
05/02/2012	54	629,92 €	396,47	233,45 €	146.154,17
05/03/2012	55	629,92 €	395,83	234,08 €	145.920,09
05/04/2012	56	629,92 €	395,20	234,72 €	145.685,37
05/05/2012	57	629,92 €	394,56	235,35 €	145.450,02
05/06/2012	58	629,92 €	393,93	235,99 €	145.214,02
05/07/2012	59	629,92 €	393,29	236,63 €	144.977,39
05/08/2012	60	629,92 €	392,65	237,27 €	144.740,12
05/09/2012	61	629,92 €	392,00	237,91 €	144.502,21
05/10/2012	62	629,92 €	391,36	238,56 €	144.263,65
05/11/2012	63	629,92 €	390,71	239,20 €	144.024,45
05/12/2012	64	629,92 €	390,07	239,85 €	143.784,60
05/01/2013	65	629,92 €	389,42	240,50 €	143.544,09
05/02/2013	66	629,92 €	388,77	241,15 €	143.302,94
05/03/2013	67	629,92 €	388,11	241,81 €	143.061,14
05/04/2013	68	629,92 €	387,46	242,46 €	142.818,67
05/05/2013	69	629,92 €	386,80	243,12 €	142.575,56

SUMA 48.473,26 35.048,82 13.424,44 €

Diferencial Eur+0,7
n= 420

Primer 12 meses
Clausula suelo

5,00%
3,25% 0,70%

ago-08	5,32%	6,02%
ago-09	1,33%	3,25%
ago-10	1,42%	3,25%
ago-11	2,10%	3,25%
ago-12	0,88%	3,25%

ANEXO II: PRÉSTAMO HIPOTECARIO SIN CLÁUSULA SUELO

Año	Período	Cuota	Intereses	Amortización	Capital pendiente
05/08/2007	0				156.000,00
05/09/2007	1	787,31 €	650,00	137,31 €	155.862,69
05/10/2007	2	787,31 €	649,43	137,88 €	155.724,80
05/11/2007	3	787,31 €	648,85	138,46 €	155.586,34
05/12/2007	4	787,31 €	648,28	139,04 €	155.447,31
05/01/2008	5	787,31 €	647,70	139,62 €	155.307,69
05/02/2008	6	787,31 €	647,12	140,20 €	155.167,49
05/03/2008	7	787,31 €	646,53	140,78 €	155.026,71
05/04/2008	8	787,31 €	645,94	141,37 €	154.885,34
05/05/2008	9	787,31 €	645,36	141,96 €	154.743,39
05/06/2008	10	787,31 €	644,76	142,55 €	154.600,84
05/07/2008	11	787,31 €	644,17	143,14 €	154.457,70
05/08/2008	12	787,31 €	643,57	143,74 €	154.313,96
05/09/2008	13	889,93 €	774,53	115,40 €	154.198,55
05/10/2008	14	889,93 €	773,95	115,98 €	154.082,57
05/11/2008	15	889,93 €	773,37	116,57 €	153.966,00
05/12/2008	16	889,93 €	772,78	117,15 €	153.848,85
05/01/2009	17	889,93 €	772,19	117,74 €	153.731,11
05/02/2009	18	889,93 €	771,60	118,33 €	153.612,78
05/03/2009	19	889,93 €	771,01	118,92 €	153.493,86
05/04/2009	20	889,93 €	770,41	119,52 €	153.374,33
05/05/2009	21	889,93 €	769,81	120,12 €	153.254,21
05/06/2009	22	889,93 €	769,21	120,72 €	153.133,49
05/07/2009	23	889,93 €	768,60	121,33 €	153.012,16
05/08/2009	24	889,93 €	767,99	121,94 €	152.890,22

05/09/2009	25	530,36 €	259,15	271,21 €	152.619,01
05/10/2009	26	530,36 €	258,69	271,67 €	152.347,33
05/11/2009	27	530,36 €	258,23	272,14 €	152.075,20
05/12/2009	28	530,36 €	257,77	272,60 €	151.802,60
05/01/2010	29	530,36 €	257,31	273,06 €	151.529,54
05/02/2010	30	530,36 €	256,84	273,52 €	151.256,02
05/03/2010	31	530,36 €	256,38	273,98 €	150.982,03
05/04/2010	32	530,36 €	255,91	274,45 €	150.707,59
05/05/2010	33	530,36 €	255,45	274,91 €	150.432,67
05/06/2010	34	530,36 €	254,98	275,38 €	150.157,29
05/07/2010	35	530,36 €	254,52	275,85 €	149.881,44
05/08/2010	36	530,36 €	254,05	276,31 €	149.605,13
05/09/2010	37	536,98 €	264,43	272,56 €	149.332,57
05/10/2010	38	536,98 €	263,95	273,04 €	149.059,53
05/11/2010	39	536,98 €	263,46	273,52 €	148.786,01
05/12/2010	40	536,98 €	262,98	274,00 €	148.512,01
05/01/2011	41	536,98 €	262,49	274,49 €	148.237,52
05/02/2011	42	536,98 €	262,01	274,97 €	147.962,54
05/03/2011	43	536,98 €	261,52	275,46 €	147.687,08
05/04/2011	44	536,98 €	261,04	275,95 €	147.411,14
05/05/2011	45	536,98 €	260,55	276,43 €	147.134,70
05/06/2011	46	536,98 €	260,06	276,92 €	146.857,78
05/07/2011	47	536,98 €	259,57	277,41 €	146.580,37
05/08/2011	48	536,98 €	259,08	277,90 €	146.302,46
05/09/2011	49	588,56 €	341,01	247,55 €	146.054,91
05/10/2011	50	588,56 €	340,43	248,13 €	145.806,79
05/11/2011	51	588,56 €	339,85	248,71 €	145.558,08
05/12/2011	52	588,56 €	339,27	249,28 €	145.308,80
05/01/2012	53	588,56 €	338,69	249,87 €	145.058,93
05/02/2012	54	588,56 €	338,11	250,45 €	144.808,48
05/03/2012	55	588,56 €	337,52	251,03 €	144.557,45
05/04/2012	56	588,56 €	336,94	251,62 €	144.305,83
05/05/2012	57	588,56 €	336,35	252,20 €	144.053,63
05/06/2012	58	588,56 €	335,77	252,79 €	143.800,84
05/07/2012	59	588,56 €	335,18	253,38 €	143.547,46
05/08/2012	60	588,56 €	334,59	253,97 €	143.293,49
05/09/2012	61	499,85 €	188,31	311,53 €	142.981,95
05/10/2012	62	499,85 €	187,90	311,94 €	142.670,01
05/11/2012	63	499,85 €	187,49	312,35 €	142.357,65
05/12/2012	64	499,85 €	187,08	312,76 €	142.044,89
05/01/2013	65	499,85 €	186,67	313,18 €	141.731,71
05/02/2013	66	499,85 €	186,26	313,59 €	141.418,12
05/03/2013	67	499,85 €	185,85	314,00 €	141.104,12
05/04/2013	68	499,85 €	185,43	314,41 €	140.789,71

05/05/2013	69	499,85 €	185,02	314,83 €	140.474,89
------------	----	----------	--------	----------	------------

SUMA 44.496,41€ 28.971,30 15.525,11 €

Con Clausula		48.473,26€	35.048,82	13.424,44 €
Diferencia		3.976,85 €	6.077,52	2.100,67 €

7.BIBLIOGRAFÍA

Arranz, G. (2017). La transparencia del crédito hipotecario. Observatorio sobre la reforma de los mercados financieros europeos , 57-67.

Berrocal Lanzarot, A. I. (12 de diciembre de 2017). Líneas maestras del proyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. *Diaria la Ley* , págs. 1-23.

Díez Pícazo, L. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, vol. I, Madrid, 1983, p. 235 y ss*

GARCÍA-ESCÁRZAR GONZÁLEZ, F. (2007). *Las condiciones generales en el préstamo hipotecario: su control por notarios y registradores de la propiedad*. Madrid: Fundación reistral.

Lyczkowska, K. (2016). El anteproyecto de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. *CESCO* , 232-240.

Rodríguez Achútegui, E. (2017). Algunas consideraciones sobre el anteproyecto de ley reguladora de contratos de crédito inmobiliario. *Aranzadi Doctrinal* .

Wolters Kluwer. (2018). Recuperado el 15 de mayo de 2018, de http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMjAzNLtbLUouLM_DxblwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhIQaptWmJOcSoAiq9eTTUAAAA=WKE

YSÀS SOLANES, MARÍA. (1994). *El contrato de préstamo con garantía hipotecaria*. Madrid.

8. OTROS MATERIALES

Coturruelo, C., & Notaria. (12 de noviembre de 2013). *BLOG NOTARÍA CASTRO COTORRUELO*. Recuperado el abril de 2018, de BLOG NOTARÍA CASTRO COTORRUELO.

Diario Crítico. (28 de Marzo de 2016). Recuperado el 3 de Julio de 2018, de Economía Diario Crítico: <https://www.diariocritico.com/noticia/495851/empresas/la-importancia-de-los-prestamos-y-los-creditos-en-la-vida.html>

Diario El Norte. (07 de marzo de 2017). Recuperado el 03 de Julio de 2018, de Diarioenorte: http://www.diarioelnorte.com.ar/nota64147_la-importancia-de-los-creditos-hipotecarios.html

Echevarri. (12 de 9 de 2007). *Rankia*. Recuperado el 5 de abril de 2018, de Rankia: <https://www.rankia.com/blog/echevarri/420380-hipotecante-no-deudor>

idealista. (s.f.). *idealista*. Recuperado el 15 de abril de 2018, de idealista: <https://www.idealista.com/hipotecas/informacion-sobre-hipotecas/que-es-un-prestamo-hipotecario>

Montserrat Valentí, P. A. (21 de 3 de 2018). *iAhorro*. Recuperado el 2018 de abril de 26, de iAhorro: <https://www.iahorro.com/hipotecas/tipos-prestamos-hipotecarios-en-espana.htm>

Rincon, R. (15 de 02 de 2017). *El País*. Recuperado el 25 de 6 de 2018, de https://elpais.com/economia/2017/02/15/actualidad/1487151394_019424.html