

Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios

BOE, de 4 de abril

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El descenso generalizado de los tipos de interés experimentado en los últimos meses ha repercutido, como es lógico, en los de los préstamos hipotecarios, y parece razonable y digno de protección que los ciudadanos que concertaron sus préstamos con anterioridad a la bajada de los tipos pueda beneficiarse de las ventajas que supone ese descenso. Pero, por otra parte, la situación de estos prestatarios se ve agravada por la concurrencia de una doble circunstancia, que determina la inviabilidad económica del «cambio de hipoteca»: la fuerte comisión por amortización anticipada, impuesta por las entidades crediticias al tiempo de otorgar el contrato y la duplicación de gastos que implican la cancelación de un crédito hipotecario y la constitución de otro nuevo. Esta ley viene además a cumplir con el mandato parlamentario que en su moción del 2 de noviembre de 1993, aprobada por unanimidad, instaba al Gobierno a «habilitar los mecanismos para que los deudores, en aplicación de los artículos 1211 y concordantes del Código Civil, puedan subrogar sus hipotecas a otro acreedor».

Esta situación, históricamente reiterada, puede encontrar solución adecuada por la vía de la subrogación convencional prevista en el artículo 1211 del Código Civil, que la configura como un acto potestativo -voluntario- del deudor. No obstante, la concisa normativa de dicho precepto no resulta suficiente para resolver la problemática que plantea esta institución, cuando el primer acreedor se subroga con algunas de las entidades financieras a las que se refiere la Ley de Mercado Hipotecario. Resulta por ello procedente establecer una regulación específica del referido supuesto -acotado por el artículo 1-, que facilite su desarrollo y abarate su coste.

El artículo 2 establece los requisitos de la subrogación, posibilitando el ejercicio de esta potestad por el deudor, en el supuesto de que el primer acreedor no preste la colaboración debida. El procedimiento, instrumentado análogo al previsto por el artículo 153, párrafo 5, de la Ley Hipotecaria, tiene idéntico fundamento que éste, reforzado si cabe por el hecho de tratarse de una liquidación a practicar entre dos entidades financieras a las que hay que presumir, por el mero hecho de serlo, de la necesaria lealtad comercial recíproca.

El artículo 3 limita la cuantía de la cantidad a percibir por la entidad acreedora, en concepto de comisión por la amortización anticipada de su crédito, en los préstamos a interés variable. La razón de esta reducción estriba en que en esta modalidad de

Martxoaren 30eko 2/1994 Legea, hipoteka-maileguak subrogatu eta aldarazteari buruzkoa

EAO, apirilaren 4koa

ZIOEN AZALPENA

Azken hilabeteotan korritu-tasak orokorrean jaitsi dira, eta, logikoa denez, horrek eragina izan du hipoteka-maileguen korrituen gain ere. Zentzuzkoa eta babesteko modukoa dirudi, euren maileguak jaitsieraren aurretik hitzartu zituzten herritarrek ere abantailok jasotzea. Halaber, mailegu-hartzaile horien egoera larriagotu da, «hipoteka aldatze»aren ezintasun ekonomikoa dakarten bi inguruabar hauen ondorioz: hasteko, kontratua egilestean kreditu-erakundeak komisio gogorra finkatu ohi du, kreditua alde aurretik amortizatzen denerako; horrez gain, hipoteka-kreditua ezereztu eta beste bat eratzea dakar gastuak bikoiztea. Aurrekoaz landara, lege honek parlamentuaren agindua bete du: 1993ko azaroaren 2an aho batez onetsitako mozioak. Gobernuari eskatu zion «neurri egokiak hartzea, zordunek euren hipotekak beste hartzekodun bati subrogatu ahal izateko, Kode Zibilaren 1211. artikulua eta baterakoak aplikatuz».

Historian barrena behin baino gehiagotan gertatu izan da egoera hori, eta irtenbide egokia eman daiteke Kode Zibilaren 1211. artikuluan ezarritako hitzarmenezko subrogazioaren bidez; subrogazio hori zordunaren nahibadako -borondatezko- egintza moduan eratzten da. Hala ere, manu horretan jasotako arauketa laburra ez da nahikoa, erakunde horrek azaldutako arazoei aurre egiteko, batik bat, lehenengo hartzekoduna subrogatzen denean. Hipoteka-merkatuari buruzko Legeak aipatu finantza-erakundeekin Hori dela eta, bidezkoa da kasu horri buruzko arauketa zehatza ezartzea -1. artikulua jaso du kasu hori-, subrogazioa erraztu eta horren kostua gutxitzeko.

2. artikuluan subrogazioaren betekizunak ezarri dira, zordunari ahal hori egikaritzeko aukera emanez, baldin eta lehenengo hartzekodunak eskaintzen ez badu eman beharreko laguntza. Prozedura da Hipoteka Legearen 153. artikuluan 5. paragrafoan ezarritakoaren modukoa, eta oinarria ere berdinberdina da, baina esan daiteke oraingoan sendotu egin dela, likidazioa bi finantza-erakundeen artean egin behar delako, eta ulertzen delako, halakoak izateagatik, erakundeok merkataritzako leialtasuna zor diotela elkarri.

3. artikulua mugatu du korritu aldakorreko maileguetan erakunde hartzekodunak jaso dezakeen komisioa, kredituaren amortizazio aurreratuen ondorioz. Komisio hori urritu da, halako maileguetan hartzekodunak finantza-arrisku eskasa bereganatzen

préstamos, a diferencia de lo que ocurre en los préstamos a tipo fijo, el acreedor asume habitualmente un escaso riesgo financiero, lo que asemeja en este caso dicha comisión de cancelación a una pena por desistimiento Y como toda pena es siempre equitativamente moderable por los Tribunales, según el artículo 1154 del Código Civil, resulta lógico concluir que esta moderación pueda efectuarse también por Ley, muy especialmente en momentos de crisis económica y tratándose de contratos en masa de ejecución sucesiva y de larga duración, en los que el consumidor se ha adherido a un texto contractual preestablecido por la entidad de crédito Y no cabe objetar que esta limitación implique una injerencia de la Administración en el libre funcionamiento del mercado, pues no es otra cosa sino una mejora del sistema jurídico-institucional, para adecuar la ordenación del mercado a las necesidades de cada momento De acuerdo con lo anteriormente expuesto, se tiene en cuenta ponderadamente la repercusión que el pago anticipado pueda acarrear a la entidad de crédito moderando su cuantía al fijar un porcentaje significativo en los préstamos a interés variable A estos efectos se entenderá como préstamo de interés variable aquel que modifica su tipo de interés en el transcurso de su período de amortización.

Los artículos 4, 5 y 6 regulan diversos aspectos de la escritura de subrogación, registrales y de la ejecución hipotecaria Y los artículos 7 y 8 introducen una drástica reducción de los costes fiscales y del sistema de protección preventiva de la seguridad jurídica privada.

Por último, se ha considerado beneficioso tanto para los acreedores como para los deudores, bonificar los mismos costes, antes dichos, en el caso de la novación modificativa del préstamo hipotecario entre acreedor y deudor; operación que resultará muy beneficiosa para el deudor por ser la que soporta menos gastos y muy estimulante para el acreedor al darle ocasión de no perder a su propio cliente.

Artículo 1. Ámbito

1. Las entidades financieras a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Mercado Hipotecario, podrán ser subrogadas por el deudor en los préstamos hipotecarios concedidos por otras entidades análogas, con sujeción a lo dispuesto en esta Ley.

2. La subrogación a que se refiere el apartado anterior será de aplicación a los contratos de préstamo hipotecario, cualquiera que sea la fecha de su formalización y aunque no conste en los mismos la posibilidad de amortización anticipada.

Artículo 2. Requisitos de la subrogación

El deudor podrá subrogar a otra entidad financiera de las mencionadas en el artículo anterior sin el consentimiento de la entidad acreedora, cuando para

duelako, korritu finkoko maileguetan ez bezala: horrek dakar ezerezte-komisioa atzera egitearen gaineko zigorraren antzekoa izatea Eta Kode Zibilarren 1154. artikulua arabera, epaileak ekitatez aldarazi ahal duenez zigorra, pentsa daiteke aldarazpen hori legeak ere egin dezakeela, bereziki krisialdi ekonomikoa dagoenean, eta kontratuak ondoz ondoko betearazpena ekartzeaz gain, kontratuak iraupen luzekoak eta saldoz eginikoak direnean; egin-eginean ere, halakoetan kontsumitzaileak duen aukera bakarra da, finantza-erakundeak alde aurretik ezarritako kontratuaren testuari atxikitzea Eragozpen moduan ezin aipa daiteke horrela Administrazioak eskua sartzen duenik merkatuaren ibilera askean; haatik, bide horretatik sistema juridiko-instituzionala hobetzen da, merkatuaren antolamendua uanean uneko beharizanez egokitzeko Gorago azaldutakoarekin bat etorritik, kontuan hartu da ordainketa aurreratuak finantza-erakundeak izan dezakeen eragina, eta horren zenbatekoa mugatu da, korritu aldakorreko maileguetan portzentaia esanguratsua finkatuz Ondore horietarako, ulertzen da korritu aldakorreko mailegua dela, amortizazio-epeldiaren barruan korritu-tasa aldatzen duena.

4, 5 eta 6. artikuluetan arautzen dira, hurrenez hurren, subrogazio-eskritura, erregistro-kontuak eta hipoteka exekutazioa 7 eta 8. artikuluek, berriz, modu zorrotzean urritu dituzte kostu fiskalak, bai eta segurtasun juridiko pribatua aurreneurritz babesteko sistema ere.

Azkenik, ulertu da hartzekodun zein zordunentzat onuragarria dela aipatu kostu horien gaineko hobariak ezartzea, hartzekodunaren eta zordunaren artean hipoteka-mailegua berritzen denean; izan ere, eragiketa hori arras mesedegarria da zordunarentzat, gasturik gutxien dakarrelako, eta,aldi berean, suspengarria da hartzekodunarentzat ere, bezeroa galtzen ez duelako.

1. artikulua. Eremua

1. Zordunak subroga ditzake Hipoteka-merkatuari buruzko martxoaren 25eko 2/1981 Legeak aipatu finantzaerakundeak antzeko erakundeek emandako hipoteka-maileguetan, lege honetan xedatutakoaren ariara.

2. Aurreko paragrafoko subrogazioa hipoteka-maileguen kontratuei aplikatu dakieke, horiek egiteko data edozein izanda ere, eta kontratuotan amortizazio aurreratuaren aukerarik agertu ez arren.

2. artikulua. Subrogazioaren betekizunak

Zordunak aurreko artikuluko beste finantza-erakunde bat subroga dezake erakunde hartzekodunaren adostasunik gabe, zorra ordaintzeko, haren dirua

pagar la deuda se haya tomado prestado el dinero de aquélla por escritura pública, haciendo constar su propósito en ella, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.211 del Código Civil La entidad que esté dispuesta a subrogarse presentará al deudor una oferta vinculante en la que constarán las condiciones financieras del nuevo préstamo hipotecario La aceptación de la oferta por el deudor implicará su autorización para que el oferente se la notifique a la entidad acreedora y la requiera para que le entregue, en el plazo máximo de siete días naturales, certificación del importe del débito del deudor por el préstamo hipotecario en que se ha de subrogar.

Entregada la certificación, la entidad acreedora tendrá derecho a enervar la subrogación si en el plazo máximo de quince días naturales a contar desde dicha entrega, formaliza con el deudor novación modificativa del préstamo hipotecario En caso contrario, para que la subrogación surta efectos, bastará que la entidad subrogada declare en la misma escritura haber pagado a la acreedora la cantidad acreditada por ésta, por capital pendiente e intereses y comisión devengados y no satisfechos Se incorporará a la escritura un resguardo de la operación bancaria realizada con tal finalidad solutoria.

No obstante, si el pago aún no se hubiera efectuado porque la entidad acreedora no hubiese comunicado la cantidad acreditada o se negase por cualquier causa a admitir su pago, bastará con que la entidad subrogada la calcule, bajo su responsabilidad y asumiendo las consecuencias de su error, que no serán repercutibles al deudor y, tras manifestarlo, deposite dicha suma en poder del notario autorizante de la escritura de subrogación, a disposición de la entidad acreedora A tal fin, el notario notificará de oficio a la entidad acreedora, mediante la remisión de copia autorizada de la escritura de subrogación, pudiendo aquélla alegar error en la misma forma, dentro de los ocho días siguientes.

En este caso, y sin perjuicio de la subrogación surta todos sus efectos, el juez que fuese competente para entender del procedimiento de ejecución, a petición de la entidad acreedora o de la entidad subrogada, citará a éstas, dentro del término de ocho días, a una comparecencia, y, después de oírlas, admitirá los documentos que se presenten, y acordará, dentro de los tres días, lo que estime procedente El auto que dicte será apelable en un solo efecto, y el recurso se sustanciará por los trámites de apelación de los incidentes.

Artículo 3. Comisión por amortización anticipada

En las subrogaciones que se produzcan en los préstamos hipotecarios, a interés variable, referidos

© Lege-testu guztien itzulpena eta aurkibide analitikoak: Eba

Gaminde, Gotzon Lobera, Andres Urrutia eta IVAP/HAEEko

Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

maileguan hartu duenean eskritura publikoaren bidez, eta eskritura horretan bere asmoa agerrarazi duenean, Kode Zibilaren 1211. artikulua xedatutakoaren arabera Subrogatzeko prest dagoen erakundeak eskaintza loteslea egingo dio zordunari, hipoteka-mailegu berriaren fi nantza-baldintzak agerraraziz Zordunak eskaintza onartzen badu, ulertzen da eskaintza-egileari baimena eman diola eskaintza hori erakunde hartzekodunari jakinaraz diezaion, eta berorri eska diezaion, subrogaziopeko hipoteka-maileguan zordunak duen zorraren zenbatekoa egiaztatzen duen ziurtagiria ematea, gehienez egutegiko zazpi egunen barruan.

Ziurtagiria eman eta gero, erakunde hartzekodunak subrogazioa ken dezake, baldin eta, emate hori gertatu denetik gehienez egutegiko hamabost eguneko epea igaro baino lehen, erakunde horrek zordunarekin formalizatzen badu hipoteka-mailegua berritzea Bestela, subrogazioa eragingarria izan dadin, nahiko izango da erakunde subrogatuak eskrituran bertan adieraztea erakunde hartzekodunari berorrek egiaztatutako zenbatekoa ordaindu diola, bai ordaintzeke geratzen den kapitala, bai eta sortuta baina ordaintzeke dauden korrituak eta komisioa ere Ordaintze-helburu horrekin eginiko banku-eragiketaren gordekina erantsiko zaio eskriturari.

Dena dela, ordainketa oraindik egin ez bada, hala erakunde hartzekodunak zenbateko egiaztatutaren berri eman ez duelako, nola edozein arrazoiaren ondorioz ordainketa onartu nahi ez duelako, erakunde subrogatuak kalkula dezake zenbateko hori, bere erantzukizunpean eta izan dezakeen okerraren ondorioak onartuz, ondorio horiek ezin baitzaizkio zordunari jasanarazi; adierazpen hori egin ostean, erakunde subrogatuak subrogazio-eskritura egiletsi duen notarioaren esku jarri beharko du zenbateko hori Horretarako, notarioak jakinarazpena egingo dio ofizioz erakunde hartzekodunari, subrogazio-eskrituraren kopia egiletsia bidalita, eta horrek okerra alega dezake modu berean, hurrengo zortzi egunen barruan.

Kasu horretan, eta subrogazioak bere ondore guztiak sortu arren, erakunde hartzekodunak edo subrogatuak hala eskatuta, betearazpen-prozeduraren gaineko eskumena duen epaileak zortzi eguneko epean zitazioa egingo die biei, prozeduran ager daitezten; behin horiei entzundakoan, epaileak aurkeztu diren agiriak onartuko ditu, eta, hurrengo hiru egunetan, bidezko deritzona erabakiko du Epaileak eman duen autoaren aurka gorajotze-errekutsoa jar daiteke ondore bakarrean, eta errekurtsio horrek intzidenteen aurkako gorajotzeen izapideak izango ditu.

3. artikulua. Amortizazio aurreratuaren ondoriozko komisioa

Lege honen 1. artikulua korritu aldakorreko hipoteka-maileguak aipatzen ditu, eta, halakoetan

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:

1. Cuando se haya pactado amortización anticipada sin fijar comisión, no habrá derecho a percibir cantidad alguna por este concepto.
2. Si se hubiese pactado una comisión de amortización anticipada igual o inferior al 1 por 100, la comisión a percibir será la pactada.
3. En los demás casos, la entidad acreedora solamente podrá percibir por comisión de amortización anticipada el 1 por 100 cualquiera que sea la que se hubiere pactado. No obstante, si la entidad acreedora demuestra la existencia de un daño económico que no implique la sólo pérdida de ganancias, producido de forma directa como consecuencia de la amortización anticipada, podrá reclamar aquél. La alegación del daño por la acreedora no impedirá la realización de la subrogación, si concurren las circunstancias establecidas en la presente Ley, y sólo dará lugar a que se indemnice, en su momento, la cantidad que corresponda por el daño producido.

Artículo 4. Escritura

En la escritura de subrogación sólo se podrá pactar la modificación de las condiciones del tipo de interés, tanto ordinario como de demora inicialmente pactado o vigente, la ampliación del plazo del préstamo, o ambas.

Artículo 5. Registro

El hecho de la subrogación no surtirá efecto contra tercero, si no se hace constar en el Registro por medio de una nota marginal, que expresará las circunstancias siguientes:

1. La persona jurídica subrogada en los derechos del acreedor.
2. Las nuevas condiciones pactadas del tipo de interés, del plazo, o de ambos.
3. La escritura que se anote, su fecha y el notario que la autorice.
4. La fecha de presentación de la escritura en el Registro y la de la nota marginal.
5. La firma del registrador, que implicará la conformidad de la nota con la copia de la escritura de donde se hubiera tomado.

Bastará para que el registrador practique la inscripción de la subrogación que la escritura cumpla lo dispuesto en el artículo 2 de esta Ley, aunque no se haya realizado aún la notificación al primitivo acreedor. No serán objeto de nueva calificación las cláusulas inscritas del préstamo hipotecario que no se modifiquen. El registrador no podrá exigir la presentación del título de crédito.

eginiko subrogazioetan, erakunde hartzekodunak komisioa jasotzen du, kreditua lehenago amortizatzearen ondorioz; zenbateko hori, amortizatzeke dagoen kapitalaren gainean kalkulatu da, hurrengo erregelen arabera:

1. Amortizazio aurreratua itundu denean komisorik finkatu gabe, ezin daiteke ezer jaso arrazoi horren ondorioz.
2. %1eko edo gutxiagoko komisioa itundu bada amortizazio aurreratuaren ondorioz, jaso beharreko komisioa izango da itundutakoa.
3. Gainerakoetan, erakunde hartzekodunak %1 bakarrik jaso dezake amortizazio aurreratuaren komisio gisa, itundutako kopurua edozein izanda ere. Hala ere, erakunde hartzekodunak frogatzen badu irabaziaz galtzea baino kalte ekonomikoki handiagoa eragiten zaiola amortizazio aurreratu horren ondorioz, itundutako komisioa jaso dezake. Hartzekodunak kaltea alegatu arren, subrogazioa egin daiteke, baldin eta lege honetan ezarritako baldintzak betetzen badira, eta eragindako kaltearen arabera kalte-ordaina bakarrik emango da, unea heltzen denean.

4. artikulua. Eskritura

Subrogazio-eskrituran, hasieran itundutako edo indarreko korritu-tasaren baldintzak aldatzea, bai korritu arruntarenak zein berandutza-korrituenak, maileguaren epea luzatzea, edota tasa eta epea aldatzea bakarrik itun daiteke.

5. artikulua. Erregistroa

Subrogazioa ez da eragingarria izango hirugarrenei begira, harik eta subrogazio hori Erregistroan agerrarazi arte, bazterreko oharraren bidez; ohar horrek hurrengo inguruabarrok adieraziko ditu:

1. Hartzekodunaren eskubideetan subrogatzen den pertsona juridikoa.
2. Korritu-tasaren, epearen edo bien inguruan itundutako baldintza berriak.
3. Idatzoharrean jasotzen den eskritura, horren data eta berori egiletsi duen notarioa.
4. Erregistroan eskritura aurkezteko data eta bazterreko oharraren data.
5. Erregistratzailearen sinadura; sinadura horrek esan nahi du oharra zein eskrituratatik hartu, eta ohar hori bat datorrela eskritura horren kopiaekin.

Erregistratzaileak subrogazioa inskriba dezan, nahiko izango da eskriturak lege honen 2. artikuluko baldintzak betetzea, nahiz eta jatorrizko hartzekodunari oraindik jakinarazpenik egin ez. Hipoteka-maileguan aldatzen ez diren klausula inskribatuak ez dira berriro kalifikatuko. Erregistratzaileak ezin eska dezake kreditu-titulua aurkeztea.

Artículo 6. Ejecución

La entidad subrogada deberá presentar para la ejecución de la hipoteca, además de su primera copia auténtica inscrita de la escritura de subrogación, el título de crédito, revestido de los requisitos que la Ley de Enjuiciamiento Civil exige para despachar ejecución Si no pudiere presentar el título inscrito, deberá acompañar, con la copia de la escritura de subrogación, certificación del Registro que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca.

La ejecución de la hipoteca se ajustará a lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria.

Artículo 7. Beneficios fiscales

Estará exenta la escritura que documente la operación de subrogación en la modalidad gradual de «Actos Jurídicos Documentados» sobre documentos notariales.

Artículo 8. Honorarios notariales y registrales

Para el cálculo de los honorarios notariales y registrales se tomará como base la cifra del capital pendiente de amortizar en el momento de la subrogación, y se entenderá que el documento autorizado contiene un solo concepto.

Artículo 9. Beneficios fiscales y honorarios registrales en la novación modificativa de préstamos hipotecarios

Estarán exentas en la modalidad gradual de «Actos Jurídicos Documentados» las escrituras públicas de novación modificativa de préstamos hipotecarios pactados de común acuerdo entre acreedor y deudor, siempre que el acreedor sea una de las entidades a que se refiere el artículo 1 de esta Ley y la modificación se refiera a las condiciones del tipo de interés, inicialmente pactado o vigente, a la alteración del plazo del préstamo, o a ambas Para el cálculo de los honorarios notariales y registrales de dicho tipo de escrituras, se tomará como base la que resulte de aplicar a la cifra del capital pendiente de amortizar en el momento de la novación el diferencial entre el interés del préstamo que se modifica y el interés nuevo En el caso de novaciones modificativas referidas exclusivamente a la alteración del plazo del préstamo se tomará como base el 1 por 1000 de la cifra del capital pendiente de amortizar en el momento de la novación.

Artículo 10. Comisión por ampliación del plazo del préstamo

En las novaciones modificativas que tengan por objeto la ampliación del plazo de préstamo, la entidad acreedora no podrá percibir por comisión de modificación de condiciones más del 0,1 por 100 de la cifra de capital pendiente de amortizar.

DISPOSICIONES ADICIONALES

- © Lege-testu guztien itzulpena eta aurkibide analitikoak: Eba Gaminde, Gotzon Lobera, Andres Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala
- © Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua
- © IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

6. artikulua. Exekutatzea

Hipoteka exekutatzeke, erakunde subrogatuak aurkeztu behar ditu, bai subrogazio-eskritturaren jatorrizko kopia inskribatua, baita kreditu-titulua ere, Prozedura Zibilararen Legeak exekuzio horretarako ezartzen dituen betekizunekin Titulu inskribatua ezin bada aurkeztu, subrogazio-eskritturaren kopiarekin batera, Erregistroak emandako ziurtagiria aurkeztu behar da, inskripzioa egin dela eta hipotekak indarrean dirauela egiaztatzeke.

Hipotekaren exekuzioak bete behar du Prozedura Zibilararen Legeak eta Hipoteka Legeak xedatutakoa.

7. artikulua. Zerga-onurak

«Egintza Juridiko Dokumentatu»en gaineko zergari dagokionez, eta notario-agirien mailakako modalitatean, subrogazio-eragiketa dokumentatzen duen eskritura salbuetsita dago.

8. artikulua. Notarioen eta erregistratzaileen zerbitzu-sariak

Notarioen eta erregistratzaileen zerbitzu-sariak kalkulatzeko oinarria izango da subrogazio-uean amortizatzeke dagoen kapitalaren zenbatekoa, eta ulertuko da agiri eskuetsiak kontzeptu bakarra jasotzen duela.

9. artikulua. Hipoteka-maileguak berritzeak dakartzan zerga-onurak eta erregistratzaileentzako zerbitzu-sariak

«Egintza Juridiko Dokumentatu»en gaineko zergari dagokionez, mailakako modalitatean salbuetsita daude hartzekodunaren eta zordunaren adostasunez itundutako hipoteka-maileguen berritzeak formalizatzeko eskritura publikoak, baldin eta hartzekoduna lege honen 1. artikulua aipatu erakunderen bat bada, eta aldaketa hasieran itundutako edo indarreko korritu-tasaren baldintzei, maileguaren epeari edo bie buruzkoa bada Eskritura horiek notario eta erregistratzaileentzat eratorritako zerbitzu-sariak kalkulatzeko, oinarritzat hartuko da berritzea egiteko uean amortizatzeke dagoen kapitalari korritu-tasa aldatuaren eta tasa berriaren arteko diferentziala aplikatzearen ondoriozkoa Berritzean maileguaren epea bakarrik ukitu bada, oinarria izango da berritze hori egiteko uean amortizatzeke dagoen kapitalaren 1000eko 1.

10. artikulua. Maileguaren epea luzatzearen ondoriozko komisioa

Berritzearen helburua bada maileguaren epea luzatzea, erakunde hartzekodunak amortizatzeke dagoen kapitalaren 100eko 0,1 bakarrik jaso dezake, baldintzak aldatzearen ondoriozko komisio moduan.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Primera En los préstamos hipotecarios, a interés variable, a que se refiere el artículo 1 de esta Ley, la entidad acreedora no podrá percibir por comisión de amortización anticipada no subrogatoria más del 1 por 100 del capital que se amortiza aunque estuviese pactada una comisión mayor.

Segunda

1. Se añaden los siguientes apartados al artículo 48.2 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito:

«e) Efectuar, por sí o a través del Banco de España, la publicación regular, con carácter oficial, de determinados índices o tipos de interés de referencia que puedan ser aplicados por las entidades de crédito a los préstamos a interés variable, especialmente en el caso de préstamos hipotecarios.

Sin perjuicio de la libertad de contratación, el Ministro de Economía y Hacienda podrá establecer requisitos especiales en cuanto al contenido informativo de las cláusulas contractuales definitorias del tipo de interés, y a la comunicación al deudor del tipo aplicable en cada período, para aquellos contratos de préstamo a interés variable en los que se pacte la utilización de índices o tipos de interés de referencia distintos de los oficiales señalados en el párrafo precedente.

f) Extender el ámbito de aplicación de las normas dictadas al amparo de los apartados precedentes a cualesquiera contratos u operaciones de la naturaleza prevista en dichas normas, aun cuando la entidad que intervenga no tenga la condición de entidad de crédito.»

2. Las normas que se dicten al amparo de lo dispuesto en el apartado precedente de esta disposición adicional serán de aplicación a los préstamos y operaciones que se concierten con posterioridad a la entrada en vigor de tales normas.

Tercera Se añade un nuevo párrafo al artículo 45. Cdel Real Decreto Legislativo 1/1993, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, con el siguiente texto:

«23. La Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.»

Cuarta Se autoriza al Gobierno a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la debida aplicación de esta Ley.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

Esta Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Lehenengoa Lege honen 1. artikulua aipatu korritu aldakorreko hipoteka-maileguetan, erakunde hartzekodunak ezin jaso dezake amortizatutako kapitalaren 100eko 1 baino gehiago, subrogatzailea ez den amortizazio aurreratuaren komisio moduan, nahiz eta itun batean komisio handiagoa ezarri.

Bigarrena

1. Kreditu-erakundeen Diziiplina eta Kontu-hartzeari buruzko uztailaren 29ko 26/1988 Legearen 48.2 artikuluari idatz-zati hauek gehituko zaizkio:

«e) Bere kabuz edo Espainiako Bankuaren bidez, erreferentzia moduan erabiliko diren indize edo korritu-tasa ofizialak aldizka argitaratzea, kreditu-erakundeek horiek aplika ditzaten korritu aldakorreko maileguetan, bereziki hipoteka-maileguetan.

Kontratazio-askatasunari kalterik egin gabe, Ekonomia eta Ogasun ministroak betekizun bereziak ezar ditzake, korritu-tasa definitzeko kontratu-klausulen informazio-edukiaren inguruan, baita zordunari epealdi bakoitzean aplika daitekeen tasaren berri ematearen inguruan ere, batez ere, korritu aldakorreko mailegu-kontratuetan, aurreko paragrafoan aipatu indize edo korritu-tasa ofizial ez direnak aplikatzen direnean.

f) Aurreko idatz-zatien babesean emandako arauen aplikazio-eremua zabaltzea arauotan ezarritako izaera duten beste kontratuei edo eragiketei, nahiz eta halakoetan parte hartzen duen erakundea ez izan kreditu-erakundea.»

2. Xedapen gehigarri honen aurreko idatz-zatiaren babesean ematen diren arauak aplika dakizkieke arau horiek indarrean jarri ostean hitzartzen diren mailegu eta eragiketei.

Hirugarrena Ondare Eskualdaketa eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren testu bategina onetsi zuen 1/1993 Legegintzazko Errege-dekretuaren, irailaren 20koaren, 45 C artikuluari beste paragrafo bat gehitzen zaio, eduki honekin:

«23. Martxoaren 30eko 2/1994 Legea, Hipoteka-maileguak Subrogatu eta Aldarazteari buruzkoa».

Laugarrena Gobernuari eskuespena eman zaio, lege hau behar bezala aplikatzeko beharrezkoak diren xedapenak eman ditzan.

AZKEN XEDAPEN BAKARRA

Lege hau indarrean jarriko da, «Estatuko Aldizkari Ofizial»ean argitaratu eta batera.