

CONTINGUT DEL CRÈDIT HIPOTECARI

1. FACULTATS ADREÇADES A LA CONSERVACIÓ DE LA GARANTIA HIPOTECÀRIA

- ▶ A) L'ACCIÓ DE DEVASTACIÓ O DETERIORAMENT. Art. 117 LH i 219.2 RH
- ▶ Si la finca hipotecada es deteriora, perdent valor, per dol, culpa o negligència de l'amo, llavors el creditor hipotecari pot justificar-ho davant el jutge de primera instància del lloc on radique la finca i, si escau, dictarà providència manant a l'amo fer o no fer el que calga per a evitar el mal o remeiar-lo.
- ▶ Si l'amo persisteix en l'abús, el jutge ha de dictar una nova providència posant l'immoble en administració.

1. FACULTATS ADREÇADES A LA CONSERVACIÓ DE LA GARANTIA HIPOTECÀRIA

▶ B) EL VENCIMENT ANTICIPAT DEL CRÈDIT.

- ▶ Art. 1.129.3 CC diu que si el deutor hagués disminuït per actes propis les garanties atorgades o aquestes desapareixen per cas fortuït, llavors perdrà el dret a utilitzar el termini. De manera que el deute venç anticipadament si no se substitueixen immediatament les garanties disminuïdes o desaparegudes per altres de noves i igualment segures.

B) EL VENCIMENT ANTICIPAT DEL CRÈDIT.

- ▶ TOCANT AL PROCEDIMENT SUMARÍSSIM D'EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA, art. 693 LEC ho declara aplicable quan deixi de pagar-se una part del capital del crèdit o dels interessos, si hi haguera de fer-se en terminis, si hagueren vençut almenys 3 terminis mensuals sense pagar-se o un nombre de quotes equivalent almenys a 3 mesos. Si cal alienar el bé hipotecat per al pagament d'algun dels terminis del capital o interessos, i encara restaren per vèncer altres terminis, es verificarà la venda i es transferirà la finca al comprador amb la hipoteca corresponent a la part del crèdit encara no satisfeta.
- ▶ Pot reclamar-se la totalitat d'allò què es dega per capital i interessos en els termes en què s'hi hagués convingut en l'escriptura de constitució i consten en l'assentament respectiu. Sempre que es tracte de préstec o crèdit conclòs per una persona física i garantit per hipoteca sobre habitatge, o la finalitat del qual siga adquirir béns immobles per a ús residencial, s'estarà a l'art. 24 de la Llei 5/2019 i a l'art. 129 bis LH.

Llei 5/2019, de 15 març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari

- ▶ PREÀMBUL, II:
- ▶ Aquesta Llei té per objecte la transposició de la Directiva 2014/17/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 4 de febrer de 2014.
- ▶ A més, vista l'experiència arrossegada, i a l'objecte de la recuperació de la confiança dels prestataris, s'hi introdueixen previsions la finalitat de les quals és potenciar la seguretat jurídica, la transparència i comprensió dels contractes i de les clàusules que els componen, així com el just equilibri entre les parts.

Llei 5/2019, de 15 març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari

▶ Article 1. Objecte.

- ▶ Aquesta Llei vol establir determinades normes de protecció de les persones físiques que siguin deutores, fiadores o garants, de préstecs que estiguen garantits mitjançant hipoteca o un altre dret real de garantia sobre béns immobles d'ús residencial o la finalitat del qual siga adquirir o conservar drets de propietat sobre terrenys o immobles construïts o per construir.

Llei 5/2019: Venciment anticipat, art. 24

1. En els contractes de préstec on el prestatari, fiador o garant siga una persona física i que estiguen garantits per hipoteca o altra garantia real sobre béns immobles d'ús residencial o amb finalitat d'adquirir o conservar drets de propietat sobre terrenys o immobles construïts o per construir per a ús residencial, el prestatari perd el dret al termini si es donen conjuntament els següents requisits:

- ▶ a) Que el prestatari estiga en mora en el pagament d'una part de capital o interessos.
- ▶ b) Que la quantia de les quotes vençudes i no satisfetes equivalguen almenys:
 - ▶ i. Al 3% de la quantia del capital concedit, si la mora es produeix dins de la **primera meitat de la duració del préstec**. Es considerarà complit aquest requisit quan les quotes vençudes i no satisfetes equivalguen a l'impagament de 12 terminis mensuals o un nombre de quotes que supose que el deutor ha incomplert la seua obligació per un termini mínim equivalent a 12 mesos.
 - ▶ ii. Al 7% de la quantia del capital concedit, si la mora es produeix dins de la **segona meitat de la duració del préstec**. Es considerarà complit aquest requisit quan les quotes vençudes i no satisfetes equivalguen a l'impagament de 15 terminis mensuals o un nombre de quotes que supose que el deutor ha incomplert la seua obligació per un termini mínim equivalent a 15 mesos.
- ▶ c) Que el prestador haja requerit el pagament al prestatari atorgant-li un termini almenys d'un mes per al seu compliment i advertint-lo que, en cas de no ser atès, reclamarà el reemborsament total degut del préstec.
- ▶ 2. Les regles contingudes en aquest article no admetran pacte en contra.

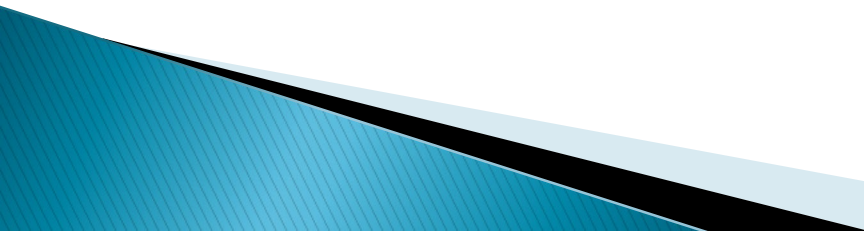
- ▶ Art. 129bis LH reproduïx, específicament per a la hipoteca immobiliària, la redacció de l'art. 24 Llei 5/2019.
- ▶ A més, art. 258.2 LH diu:
- ▶ “El registrador de la propietat denegarà la inscripció d'aquelles clàusules dels contractes que siguin contràries a normes imperatives o prohibitives o hagen estat declarades nul·les per abusives per sentència del TS amb valor de jurisprudència o per sentència ferma inscrita en el Registre de Condicions Generals de la Contractació.”

2. FACULTATS DEL CREDITOR HIPOTECARI EN ELS PROCEDIMENTS CONCURSALS

- ▶ El text refós de la Llei concursal, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2020, de 5 de maig, classifica el crèdit garantit amb hipoteca com a crèdit amb privilegi especial, si la garantia s'ha constituït d'acord amb els requisits i formalitats legals (v. art. 270.1 i 271.1 TRLC)

3. DISPOSICIÓ I CESSIÓ DEL CRÈDIT HIPOTECARI

- ▶ Art. 1.112 CC:
 - ▶ “Tots els drets adquirits a virtut d’una obligació són transmissibles amb subjecció a les lleis, si no s’hi hagués pactat en contra.”

 - ▶ Art. 1.528 CC:
 - ▶ “La venda o cessió d’un crèdit comprèn la de tots els drets accessoris, com la fiança, hipoteca, penyora o privilegi.”
- 

3. DISPOSICIÓ I CESSIÓ DEL CRÈDIT HIPOTECARI

- ▶ Art. 149 LH:
- ▶ – El crèdit garantit amb hipoteca es pot cedir totalment o parcialment d'acord amb l'art. 1.526 CC.
- ▶ – La cessió de la titularitat de la hipoteca que garanteix un crèdit o préstec ha de fer-se en escriptura pública i inscriure's en el Registre de la Propietat (no tenen caràcter constitutiu)
- ▶ – El deutor no és obligat per aquest contracte a més del que ja hi estiguera pel seu.
- ▶ – El cessionari se subroga en tots els drets del cedent.

Llei 2/1994, de 30 de març, sobre subrogació i modificació de préstecs hipotecaris

- ▶ “El descens generalitzat dels tipus d’interès experimentat en els últims mesos ha repercutit ... en els dels préstecs hipotecaris, i sembla raonable i digne de protecció que els ciutadans que van concertar llurs préstecs anteriorment a la baixada dels tipus puguin beneficiar-se dels avantatges que suposa aquest descens. Però, per altra part, la situació d’aquests prestataris s’hi troba agreujada per la concurrència d’una doble circumstància, que determina la inviabilitat econòmica del «canvi d’hipoteca»: la forta comissió per amortització anticipada, imposada per les entitats creditícies al temps d’atorgar el contracte i la duplicació de despeses que implica la cancel·lació d’un crèdit hipotecari i la constitució d’un altre de nou.”

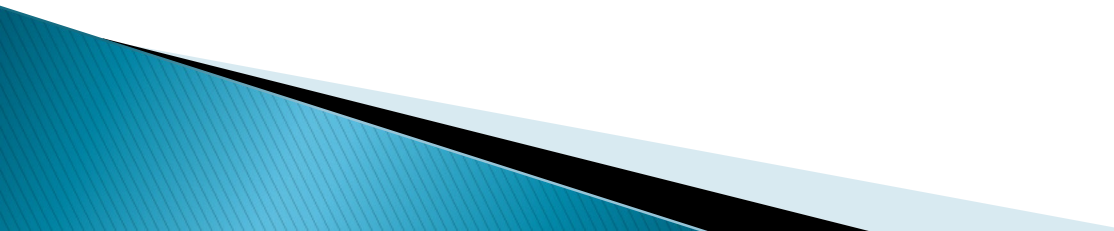
Art. 1: Àmbit

- ▶ Les entitats financeres a què al·ludeix l'art. 2 de la Llei 2/1981, de 25 de març, de mercat hipotecari, poden ser subrogades pel deutor en els préstecs hipotecaris concedits, per altres entitats anàlogues, amb subjecció a allò que es disposa en aquesta Llei.
- ▶ La subrogació és d'aplicació als contractes de préstec hipotecari, siga quina siga la data de la seua formalització i encara que no hi conste la possibilitat d'amortització anticipada.

Art. 2: Requisits de la subrogació

- ▶ El deutor pot subrogar altra entitat financera sense el consentiment de l'entitat creditora, quan per a pagar el deute haja manllevat els diners d'aquella per escriptura pública, fent-hi constar el seu propòsit, conformement al que es disposa disposat en l'art. 1.211 CC.
- ▶ L'entitat disposada a subrogar-se presentarà al deutor una oferta vinculant en la qual han de constar les condicions financeres del nou préstec hipotecari. L'acceptació de l'oferta pel deutor implica la seua autorització perquè l'oferent li la notifique a l'entitat creditora i la requerisca perquè li entregue, màxim en 7 dies naturals, certificació de l'import del dèbit del deutor pel préstec hipotecari en què s'ha de subrogar.
- ▶ Entregada la certificació, l'entitat creditora té dret a enervar la subrogació si en el termini màxim de 15 dies naturals comptadors des d'aquesta entrega, formalitza amb el deutor novació modificativa del préstec hipotecari. En cas contrari, perquè la subrogació tinga efecte, n'hi ha prou que l'entitat subrogada declare en la mateixa escriptura haver pagat a la creditora la quantitat acreditada per ella, per capital pendent i interessos i comissió meritats i no satisfets. S'incorporarà a l'escriptura un resguard de l'operació bancària realitzada amb aquesta finalitat solutòria.

Art. 4: Escriptura

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

Art. 5: Registre

- ▶ El fet de la subrogació no és efectiu contra un tercer, si no es fa constar en el Registre mitjançant una nota marginal, que ha d'expressar les circumstàncies següents:
 - ▶ 1. La persona jurídica subrogada en els drets del creditor.
 - ▶ 2. Les noves condicions pactades del tipus d'interès.
 - ▶ 3. L'escriptura que s'anote, la data, i el notari autoritzador.
 - ▶ 4. La data de presentació de l'escriptura en el Registre i la de la nota marginal.
 - ▶ 5. La firma del registrador, que implica la conformitat de la nota amb la còpia de l'escriptura d'on s'haja pres.

Art. 7: Beneficis fiscals

- ▶ Està exempta l'escriptura que documente l'operació de subrogació en la modalitat gradual d'«actes jurídics documentats» sobre documents notarial.