



El sistema hipotecario español

Equipo Técnico de ADICAE

En el plano legal, ni en el Código Civil, ni en la Ley Hipotecaria, se formula un concepto propiamente dicho de hipoteca, sino que más bien parecen a alguna de las características de la misma.

Así, en el artículo 1876 del CC afirma que: "La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida". En iguales términos se pronuncia el artículo 104 de la Ley Hipotecaria.

De esta definición se destacan, como hemos dicho, algunos caracteres:

1º.- Afeción de bienes al cumplimiento de una obligación.

2º.- La existencia de una obligación reputada como principal, que determina la existencia de la hipoteca misma como algo accesorio.

Pero esa definición legal oculta otras características de la hipoteca, como son:

1º.- La posible realización de valor por su titular, es decir, la disposición del acreedor sobre todo o parte del valor del bien para reintegrarse.

2º.- Tampoco se especifica su carácter de derecho real sobre bienes inmuebles (salvo excepciones que después se verán) y que no supone desplazamiento posesorio para el dueño.

La Ley Hipotecaria actual parte de la "Ley de Reforma" de 30 de diciembre de 1944, verdadero armazón de nuestro sistema hipotecario, recoge en su disposición adicional 2ª con carácter imperativo, la necesidad de que el Gobierno publicara una ley que armonizara debidamente la legislación hipotecaria actual. Así nace la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946.

Sin entrar a valorar pormenorizadamente los logros de una y otra, si conviene destacar que el texto de 8 de febrero de 1946 recoge como notas fundamentales las siguientes:

1.- Consigue armonizar los textos legales vigentes, sobre todo con el reciente Código Civil y la reforma de 1944.

2.- Define lo que debemos entender por tercero de buena fe del artículo 34 como "aquel sujeto que actúa mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro".

3.- Por lo que respecta a la anotación del embargo, rompe con la polémica en cuanto a la aplicación de los artículos 1923 y 1927 del Código Civil, contradictorios entre sí, decidiéndose por la exclusiva aplicación del 1923.

Por último señalar que de igual forma que sucediera en el pasado, la reforma de la Ley Hipotecaria va acompañada de la publicación del correspondiente Reglamento Hipotecario, el cual ve la luz el día 14 de febrero de 1947 y es quien se encargará de articular el funcionamiento de la referida norma hipotecaria.

Principios del sistema hipotecario

No puede entenderse ni la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 ni el Reglamento de 14 de febrero de 1947, sin conocer, aunque sea de forma somera, cuales son los principios básicos del sistema hipotecario actual que son a su vez los inspiradores de la funcionalidad del sistema tal y como lo concebimos a día de hoy:

1º.- Principio de Inscripción.

La publicidad registral, mediante la inscripción, otorga valor o eficacia "erga omnes" respecto a la constitución, transmisión, modificación o extinción del derecho real inmobiliario.

La publicidad es el instrumento necesario para que todo derecho real hipotecario goce de esta eficacia "erga omnes", por lo tanto la previa inscripción de los títulos, se constituye en requisito indispensable de operatividad del sistema actual.

2º.- Principio de Legitimación Registral.

Debemos entender que este principio obedece a la presunción de legalidad y veracidad que todo asiento registral tiene, y que por mor de esta seguridad permite a su titular actuar en el tráfico jurídico.

3º.- Principio de Inoponibilidad.

En concordancia con lo establecido en el artículo 606 del Código Civil, la legislación hipotecaria consagra la imposibilidad de que los títulos no inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad puedan vincular o perjudicar a un tercero.

4º.- Principio de Fe Pública Registral.

Es un principio fundamental en cualquier sistema hipotecario pues resulta indispensable que todo su-



jeto interviniente en la relación hipotecaria tenga la absoluta certeza y seguridad de que la operación que realiza y que consta en los libros, es inatacable.

Por supuesto el principio de buena fe registral, necesita obligatoriamente que se cumplan los requisitos del tercero de buena fe, esto es, que el tercero adquiera de buena fe, a título oneroso y apoyado en el previa inscripción del transmitente, inscribiendo posteriormente su propio título”.

5º.- Principio de Prioridad.

El antiguo aforismo romano “prior tempore potior iure” es suficientemente gráfico de este principio, pues el título que primero tiene acceso en el Registro es el que tiene un derecho excluyente o preferente.

Decimos excluyente en relación al título que tiene acceso al Registro de la Propiedad frente al que no lo tiene (generalmente en supuestos de incompatibilidad de entre sí) y decimos preferente en cuanto a la valoración de tal categoría en función al momento de acceso al Registro.

6º.- Principio de Usucapión.

Se consagra, como presunción “iuris tantum” a favor del titular inscrito, que la posesión pacífica, interrumpida y de buena fe, es medio suficiente y adecuado de admisión de la plena propiedad de los bienes que hallan sido debidamente inscritos.

Como ya hemos estudiado en el punto anterior, una de las columnas básicas del actual ordenamiento hipotecario de cara a la seguridad y eficacia del mismo, lo es la necesidad de inscripción como condición indispensable para dotar de eficacia y publicidad al mismo.

Entendemos por lo tanto que inscripción y publicidad van inexorablemente de la mano, consiguiendo de esta forma la tan deseada eficacia del Registro de la Propiedad, no solo frente a los sujetos que en un determinado momento realizan alguna operación con constancia registral, sino también frente a los terceros ajenos a la misma que tienen en todo momento la seguridad de que la información obtenida en el Registro de la Propiedad, es veraz y actual.

En este orden de cosas, podemos caracterizar nuestro “sistema público - registral” bajo las siguientes notas:

1.- “Lo que dice el Registro es verdad, salvo prueba en contrario”.

2.- “Lo no inscrito no perjudica al adquirente que inscribe”.

De cara a los consumidores y usuarios estos dos principios o notas características, representan armas de protección y veracidad en relación a todas aquellas operaciones que en un momento dado se generan entorno al Registro de la Propiedad.

Decimos que son armas a favor del consumidor, pues establecen por una parte presunciones de veracidad y posesorias con respecto a los asientos inscritos en el Registro, no debemos olvidar que en todo momento se presupone la veracidad de lo inscrito, veracidad iuris tantum pues admite la prueba en contrario, es decir que por quien no esté de acuerdo con lo inscrito, deberá probar su razón, invirtiendo así la carga de la prueba, y ofreciendo de esta forma otra

facilidad para el consumidor pues se presume en todo momento la veracidad de lo inscrito por este.

El derecho real sobre hipoteca inmobiliaria en el Derecho español

Según el art. 104 de la Ley Hipotecaria (en adelante LH): La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida. El art. 1876 CC establecen que la hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes inmuebles sobre los cuales se ha constituido al cumplimiento de la obligación para dar seguridad. Según estos artículos. El Derecho de Hipoteca es un Derecho Real de Garantía, se constituye para garantizar el cumplimiento de una obligación, pero se admite que se pueda garantizar obligaciones futuras; y tiene carácter accesorio, porque sigue las vicisitudes de la obligación principal.

Es de constitución registral, recae necesariamente sobre bienes inmuebles susceptibles de inscripción, derechos reales enajenables con arreglo a las leyes. Según el Arts 106 LH, podrán ser hipotecados: Los bienes inmuebles susceptibles de inscripción. Los derechos reales enajenables, con arreglo a las leyes, impuestos sobre los mismos bienes, y 1876 CC.

Es un derecho de restitución del valor, art. 1858 CC, es esencial en el Derecho de Hipoteca que si el deudor no cumple la obligación puede enajenar la cosa dada en hipoteca.

La hipoteca se regula por los arts. 1874 y siguientes del CC, arts. 104 y siguientes LH y la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC), teniendo en cuenta que la nueva LEC en su Disposición Final Primera modifica determinadas situaciones de la LH, concretamente los arts 129, donde se refleja que la acción hipotecaria podrá ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados, sujetando su ejercicio al procedimiento judicial sumario que se establece en el artículo 131 de esta Ley, sin que ninguno de sus trámites pueda ser alterado por convenio entre las partes. Además, en la escritura de constitución de la hipoteca podrá válidamente pactarse un procedimiento ejecutivo extrajudicial para hacer efectiva la acción hipotecaria, el cual será aplicable, aun en el caso de que existan terceros, con arreglo a los trámites fijados en el RH. y 130.; Para que pueda tramitarse la reclamación con arreglo al procedimiento judicial sumario, será indispensable que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta y un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones. El Registrador hará constar ambas circunstancias en la inscripción de la hipoteca.

Además regula específicamente en los artículos 681 a 698, de la LEC, todo el procedimiento específico por virtud del cual se puede ejecutar un Derecho de Hipoteca. Por su parte el art. 129 de la LH se refiere a la enajenación del bien hipotecado y pone de manifiesto que esa enajenación se puede efectuar



con arreglo al procedimiento específico que regula el Código Civil (en adelante CC) o realizar mediante la venta extrajudicial por la que se realice el bien hipotecado ante notario(artículo 129 en relación con el artículo 1858 del CC).

La LEC modificó el art. 190 LH, actualmente este artículo pone de manifiesto que para ejecutar una hipoteca, esta debe estar inscrita en el Registro de la Propiedad, la inscripción tiene carácter constitutivo y el contrato del Derecho de Hipoteca viene determinado por lo que se establece en el asiento del registro.

En la LEC se admite la posibilidad de que se exija por parte del acreedor parte de la deuda si así se estableció expresamente. También se admite que se pueda pactar el vencimiento anticipado del préstamo hipotecario cuando el deudor dejó de pagar un plazo de la deuda si así se ha establecido expresamente.

Constitución, sujetos, forma y objeto de la hipoteca

Según se deduce del art. 137 en relación con el art. 138, la Hipoteca puede constituirse por ley o voluntariamente a través de un negocio jurídico. Lo normal es que se constituya como consecuencia de un acto bilateral, pero también puede ser por un acto unilateral regulado en el art. 141 LH. La Hipoteca, en su constitución exige una forma específica, pero la mayoría de los autores no exigen la tradición. Se admite también que la Hipoteca se constituya por actos mortis causa como resulta en la hipoteca testamentaria.

En cuanto a los sujetos, el art. 1857.2 y 1857.3 CC así como el art. 138 LH exigen para la constitución del Derecho de Hipoteca tener la propiedad de la cosa hipotecada además de tener la libre disposición sobre la misma. No es necesario que quien constituye el Derecho de Hipoteca sea el deudor de la obligación garantizada, si es este deudor quien constituye el Derecho de Hipoteca se habla de deudor hipotecario, pero si quien constituye el Derecho de Hipoteca no es el deudor sino otra persona, este es el hipotecante no el deudor.

Si el bien hipotecado pasa a manos de un tercero a éste se le denomina tercero poseedor.

La persona a cuyo favor se constituye la hipoteca es el acreedor hipotecario. Al exigir para su constitución la propiedad y la plena disposición, hay que tener en cuenta que si se trata de un menor sometido a la patria potestad de sus progenitores, éstos, para constituir un Derecho de hipoteca sobre los bienes del hijo, necesitan la autorización por parte del juez, según se deduce del art. 166 CC, no se exige esta autorización si el menor tiene más de 15 años y lo consiente en documento público. Si son perso-

nas sometidas a tutela, el tutor necesita también la autorización por parte del juez para constituir un Derecho de Hipoteca sobre los bienes de la persona sometida a tutela, art. 271 en relación con el 272 CC.

Si se trata de menores emancipados será de aplicación lo dispuesto en el art. 323 CC.

Si quien constituye el Derecho de hipoteca está casado y la hipoteca tiene por obligación la vivienda habitual de la familia, por aplicación del art 1320 y con independencia de cual sea el régimen económico que rija en el matrimonio, se exige la autorización del otro cónyuge o en su defecto la autorización del juez.

En cuanto a la forma de la hipoteca, actualmente el art. 130 LH modificado por la LEC en la Disposición Final 9ª, exige que para ejecutar un hipoteca tiene que constar inscrita en el Registro de la Propiedad, la inscripción tiene carácter constitutivo y el contenido del Derecho de Hipoteca viene determinado por lo que conste en el asiento del registro.

Asimismo el art. 145 LH para las hipoteca voluntarias: Para que las hipotecas voluntarias queden válidamente establecidas, se requiere: Que se hayan constituido en escritura pública. Que la escritura se haya inscrito en el Registro de la Propiedad.

Y el art. 159 LH para las hipoteca legales: Para que las hipotecas legales queden válidamente establecidas se necesita la inscripción del título en cuya virtud se constituyan. Exige el otorgamiento de escritura pública y la inscripción en el RP, esto es lo mismo que exige el art. 1875 CC.

Con relación al objeto, según el art 106 LH en relación con el art. 1874 CC pueden ser objeto de hipoteca, en primer lugar los bienes inmuebles susceptibles de inscripción y en segundo lugar los DR enajenables con arreglo a las leyes, impuestos sobre estos bienes. Según el art. 107 LH, pueden ser objeto de derecho de hipoteca el Derecho de Usufructo (transmisión del Derecho de Usufructo, art. 480 CC).

También puede ser objeto de hipoteca la nuda propiedad (si se consolida la hipoteca se extiende a los bienes), también pueden ser objeto de Hipoteca los bienes anteriormente hipotecados aunque estén con el pacto de no volverlos a hipotecar.

Son objeto del derecho de hipoteca también los bienes vendidos con pacto de retro, si el comprador o sus herederos limitan la H al importe que deba recibir el comprador en caso de resolverse la venta, y siempre que se ponga en conocimiento del acreedor del ejercicio de esa facultad por parte del vendedor.

También puede ser objeto de hipoteca la que es el Derecho de retrato convencional, pero en este caso el acreedor para ejecutar esta hipoteca debe retraer los bienes en nombre del vendedor, pagando para ello la cantidad que fuera necesaria, y si resulta que



el vendedor ya ha retraído los bienes la hipoteca recae sobre los bienes que el vendedor ha retraído. Pueden ser objeto de hipoteca los bienes de carácter litigioso, los requisitos que se exigen es que el acreedor conozca el carácter de los bienes porque se anoten en el Registro de la Propiedad o porque se le haya dado conocimiento.

También los bienes sometidos a condición resolutoria expresa, los pisos, locales inscritos en el Registro de la Propiedad y sometidos a la Ley Propiedad Horizontal, el derecho que tiene el rematante (adquiriente de los bienes ejecutados en subasta), según la LEC, sobre los bienes ejecutados.

El art. 108 LH establece que no pueden ser objeto de hipoteca el Derecho de Servidumbre, salvo que se hipoteque juntamente con el predio dominante, exceptuando la servidumbre de aguas.

El rango en la hipoteca

Significa la preferencia que tiene el crédito garantizado mediante la hipoteca, en materia de hipoteca la más antigua tiene preferencia frente a la hipoteca más moderna.

El Rango tiene mucha importancia, sobre todo cuando se va a ejecutar el Derecho de Hipoteca, porque la nueva LEC, concretamente los arts. 668, 669 y 670 establecen expresamente que cuando se ejecuta una hipoteca, las hipoteca o cargas anteriores continúan subsistentes, esto se tiene que hacer constar en el anuncio de la subasta, cuando se realiza la subasta y cuando se adjudica el bien y a la misma vez cuando se ejecuta una hipoteca, se extinguen según terminología doctrinal, quedan purificadas o extinguidas las hipoteca o cargas posteriores al Crédito del actor, esto lo pone de manifiesto el art. 674 LEC.

El rango en cierta medida puede ser objeto de disposición, o lo que es lo mismo, una hipoteca ya constituida puede ceder su rango a otra hipoteca que se haya constituido con posterioridad, siempre que el acreedor hipotecante lo consienta, es lo que se denomina permuta de rango.

La acción hipotecaria

El acreedor hipotecante, como consecuencia del Derecho de Hipoteca, tiene dos acciones, una de carácter personal cuya finalidad es exigir el cumplimiento de la obligación garantizada con el Derecho de Hipoteca. Esta acción se caracteriza porque tiene que dirigirse frente al deudor, la acción personal se dirige frente al deudor siempre, no solo tiene por objeto el bien hipotecado sino que hay que tener en cuenta que según el art. 1911 el deudor del cumplimiento de las obligaciones responde con todos sus bienes, presentes y futuros.

Además se trata de una acción que tiene un plazo de prescripción de 15 años, al ser una acción de carácter personal, como establece el art. 1964 CC.

La segunda acción que tiene el acreedor como consecuencia de la hipoteca es la Acción Hipotecaria, que se caracteriza porque se dirige sobre los bienes

hipotecados y porque se tiene que ejercitar frente al propietario de esos bienes, que puede ser el hipotecante o el tercer poseedor.

El tercer poseedor es quien adquiere el bien con una carga o gravamen, es decir, es quien adquiere un bien hipotecado.

Este tercer poseedor nunca va a responder de la obligación garantizada, la responsabilidad personal nunca le afecta.

La responsabilidad del tercer poseedor queda limitada al importe de los bienes hipotecados y así lo establece expresamente la nueva LEC en el art. 538. la acción hipotecaria al ser una acción real, si puede dirigirse frente al tercer poseedor, en cuanto que es el propietario del bien hipotecado. El art. 126 LH recoge las conductas a seguir por el tercer poseedor.

Con arreglo a la nueva LEC, el acreedor hipotecario puede optar bien en primer lugar por acudir a un juicio declarativo ordinario, o bien acudir al juicio ejecutivo que con carácter general regula la nueva LEC en los arts. 634 a 680, también puede acudir al ejecutivo especificativo regulado por la LEC para ejecutar bienes ejecutados y regulado en los arts. 681 a 698 LEC.

El acreedor hipotecario puede optar por la venta extrajudicial del bien hipotecado realizada ante notario porque así se deduce del art. 129 LH.

Para que el acreedor hipotecario pueda acudir al procedimiento específico, posibilidad establecida en el art. 681 LEC, el acreedor hipotecario puede dirigirse contra los bienes hipotecados cuando reúna los siguientes requisitos (art. 682):

- Escrituras de Constitución de Derechos de Hipoteca, se fija el precio en el cual el interesado tasa la finca para que sirva de tipo a la subasta.

- Tiene que fijarse en territorio especial, en el domicilio para que al deudor se le practique requerimiento o notificación necesarios y establecidos por la ley.

La nueva LEC cuando regula el procedimiento de ejecución, con carácter general establece una serie de notas que tienen por finalidad la regulación de la ejecución cuando tiene por objeto bienes inmuebles.

En estas notas se exigen que se solicite del registro de la propiedad una certificación, en la que se haga constar el dominio del inmueble que se va a ejecutar y los derechos reales constituidos sobre ese bien. Como consecuencia de esta certificación, puede que el día que se va a ejecutar esté vigente a nombre de otra persona que no es el ejecutado, en tal caso, queda sin efecto el embargo, salvo que el propietario inscrito sea heredero del ejecutado.

Asimismo, si de la certificación resulta que existen cargas o gravámenes posteriores a la hipoteca que se va a ejecutar, el registrador tiene la obligación de notificar a los titulares de estas cargas en el procedimiento de ejecución, las cargas o gravámenes posteriores quedan extinguidos. Si resulta que existen cargas o gravámenes anteriores a la hipoteca que se va a ejecutar, el juez o tribunal a petición del ejecutante les puede comunicar que manifiesten cual es el estado del Crédito, a fin de que éste quede depurado.



Hay que tener en cuenta que las cargas o gravámenes anteriores a la hipoteca que se ejecuta continúan subsistentes, y así se tiene que hacer constar en el anuncio de la subasta cuando se realiza la subasta y se adjudica el bien. Esto se deduce de los arts. 668, 669 y 670 LEC, asimismo, la LEC exige según el art. 661 que se comunique el procedimiento de ejecución a los ocupantes del piso que se va a subastar con la finalidad de que en el plazo de 10 días manifiesten ante el tribunal cual es su situación.

La LEC también manifiesta que las cargas o gravámenes posteriores a la HIPOTECA que se va a ejecutar, para ver que se ha ejecutado la misma queda extinguida según se deduce expresamente del art. 674 LEC.

En el procedimiento específico regulado en el art 681 y ss, también se exige certificación de cargas y gravámenes y se pone de manifiesto el destino del precio del remate (precio obtenido en la subasta).

Extinción de la hipoteca

El acreedor hipotecario puede ejercitar la acción declarativa de carácter personal. La acción hipotecaria se puede ejercitar mediante el procedimiento de ejecución establecido en la LEC. art. 684 y ss.

Con arreglo al procedimiento de ejecución específico de los art. 681 y ss, se exige también por parte del registrador una certificación de dominios y de cargas del bien hipotecado que se vaya a ejecutar, certificación que con carácter general alude el art. 686 LEC.

Además, la nueva LEC en el art. 693 establece cual va a ser el destino del precio del remate, en primer lugar se destina el precio a pagar la obligación garantizada con su capital, intereses y costas, si aun queda dinero se destinará a satisfacer a los acreedores posteriores y lo que queda se le entregará al ejecutado.

Además, se admite según se deduce del art. 698 que se pueda ejecutar la hipoteca cuando se haya dejado de pagar algún plazo si así se ha pactado en la Escritura de constitución de la hipoteca, y se admite así mismo el pacto de vencimiento anticipado del Crédito hipotecado como consecuencia de la falta de pago de algún plazo si así se ha pactado en la escritura de constitución del Derecho de Hipoteca,

intentando proteger en cierta medida a la vivienda habitual.

La acción hipotecaria tiene un plazo de prescripción de 20 años según el art. 128 LH: La acción hipotecaria prescribirá a los veinte años, contados desde que pueda ser ejercitada. Y la acción personal es de 15 años, hay una contradicción entre la LH y el art. 1824 CC, para salvar esta incongruencia se dice que prescribe a los 20 años, siempre que haya una hipoteca por medio.

La rehabilitación de la hipoteca en la Ley de Enjuiciamiento Civil

Establecidas las premisas anteriores, la reforma fundamental operada en los últimos tiempos por la Ley de Enjuiciamiento Civil del año 2000 en relación con la protección del consumidor, se centra en la posibilidad recogida en el artículo 693 de dicha Ley de poder liberar el bien de la ejecución hipotecaria instada mediante la consignación de la cantidad que por principal e intereses estuviese vencida a la fecha de presentación de la demanda, más las cantidades vencidas y los intereses de demora que se hayan producido hasta la fecha de la consignación. Esta facultad del deudor solamente se dará cuando concurran los siguientes presupuestos:

Que estemos ante un préstamo hipotecario y no ante un crédito con garantía hipotecaria.

Que el bien hipotecado sea la vivienda familiar
Que sea la primera vez que se utiliza la fórmula de la rehabilitación del préstamo hipotecario.

Que estemos ante un procedimiento judicial, no extrajudicial, de ejecución hipotecaria.

Que el pago sea realizado por el propio deudor o por un tercero con el consentimiento del ejecutante.

Que la consignación sea efectuada antes de la adjudicación de la subasta.

Esta posibilidad de rehabilitación de la hipoteca no constituye una mejora sustancial para el consumidor- acreedor hipotecario, ya que, como veremos en el capítulo del sobreendeudamiento, no constituye una medida que de forma general pueda contribuir a mejorar situaciones de insolvencia familiar transitoria.



El crédito hipotecario y la protección al consumidor en España

Equipo Técnico de ADICAE

Esta materia aparece específicamente regulada por la Orden de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia en las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios; y en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios. Estas normas postulan una serie de obligaciones informativas y formales. Además existen otras normativas que como veremos completan el derecho a la información al usuario.

2

Protección al consumidor en el crédito hipotecario

Orden de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia en las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios

El artículo 48.2 de la Ley 26/ 1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, faculta al Ministro de Economía y Hacienda para, con el fin de proteger los legítimos intereses de la clientela activa y pasiva de las entidades de crédito, y sin perjuicio de la libertad de contratación, determinar las cuestiones o eventualidades que los contratos referentes a operaciones financieras típicas habrán de tratar o prever de forma expresa, así como exigir el establecimiento por las entidades de modelos para ellos, pudiendo imponer alguna modalidad de control administrativo sobre dichos modelos.

Esta Orden complementa la de 12 de diciembre de 1989 sobre tipos de interés y comisiones, normas de actuación, información a clientes y publicidad de las entidades de crédito, y hace uso de la mencionada habilitación en relación con los préstamos en los que la garantía hipotecaria recaiga sobre una vivienda, operación financiera generalmente asociada a la adquisición del inmueble.

Esta Orden se circunscribe deliberadamente a los préstamos hipotecarios sobre viviendas, concertados por personas físicas, cuya cuantía no rebase los 25 millones de pesetas. (150.253.03 euros).

La Orden, cuya finalidad primordial es garantizar la adecuada información y protección de quienes concierten préstamos hipotecarios, presta especial atención a la fase de elección de la entidad de crédito, exigiendo a ésta la entrega obligatoria de un folleto informativo inicial en el que se especifiquen con claridad, de forma lo más estandarizada posible, las condiciones financieras de los préstamos. Téngase presente que la primera premisa para el buen funcionamiento de cualquier mercado, y a la postre, la forma más eficaz de proteger al demandante de crédito en un mercado con múltiples oferentes, reside en facilitar la comparación de las ofertas de las distintas entidades de crédito, estimulando así la efectiva competencia entre éstas.

Pero la Orden, además de facilitar la selección de la oferta de préstamo más conveniente para el prestatario, pretende asimismo facilitar a éste la perfecta comprensión e implicaciones financieras del contrato de

préstamo hipotecario que finalmente vaya a concertar. De ahí la exigencia de que tales contratos, sin perjuicio de la libertad de pactos, contengan un clausulado financiero estandarizado en cuanto a su sistemática y contenido, de forma que sean comprensibles por el prestatario.

A esa adecuada comprensión deberá colaborar el notario que autorice la escritura de préstamo hipotecario, advirtiendo expresamente el prestatario del significado de aquellas cláusulas que, por su propia naturaleza técnica, pudieran pasarle inadvertidas.

Efectivamente, la primera de las obligaciones por parte de la entidad financiera oferente consiste en hacer entrega de un folleto informativo. En dicho folleto debe reflejarse la cuantía máxima de préstamo a solicitar, los plazos, modalidad y tipo de interés aplicable, con especial mención al índice de referencia y su evolución operada en los dos últimos años naturales así como su último valor conocido. También deben figurar las comisiones a aplicar así como los gastos de formalización y tributos a cargo del prestatario.

Un segundo núcleo protector, tras el comentado folleto informativo, es el de la obligación que tiene la entidad prestamista de realizar al prestatario una oferta vinculante. Efectivamente, una vez realizada la tasación del inmueble, mediante esta oferta, que vincula a la entidad durante un plazo de 10 días hábiles desde su entrega, el cliente puede llegar a conocer con mayor precisión las condiciones económicas propuestas en dicha oferta. Dichas propuestas deben respetarse, de ser aceptadas dentro del plazo mencionado, en la escritura formalizadora del contrato de préstamo.

En cuanto a la fase de formalización del contrato de préstamo hipotecario, el legislador español obliga a insertar, por un lado, un clausulado financiero en la escritura de préstamo; asimismo, impone una obligación informativa al notario frente al consumidor.

Con relación a la primera de las cuestiones, las cláusulas financieras deben mencionar expresamente el importe y forma de entrega del préstamo; número, periodicidad y cuantía de las cuotas en su amortización y pago de intereses; las condiciones económicas en que se puede ejercer el derecho de reembolso anticipado, sea éste total o parcial; tipo de interés aplicable, periodicidad y forma de revisión, así como el tipo de interés aplicable en caso de demora; finalmente comi-



siones y demás gastos, incluyendo los impuestos repercutibles al cliente. Evidentemente si ha existido anteriormente una oferta vinculante, el clausulado inserto en la escritura debe respetar dicha oferta vinculante, siempre que se hayan aceptado las condiciones de dicha oferta en el plazo de 10 días.

Respecto a la obligación informativa del notario, la Orden ministerial de 1994 exige que el proyecto de escritura donde se documente el préstamo con garantía hipotecaria pueda ser examinado por el cliente durante los tres días hábiles anteriores a su otorgamiento. Con ello se pretende reforzar más el periodo de reflexión y conocimiento para el consumidor de las condiciones financieras que conforman su préstamo, ya que el notario está obligado a aclarar y concretar al prestatario sus deberes desde el punto de vista contractual y económico.

Además al fedatario público se le impone vigilar esa adecuación a que antes aludíamos entre el contenido de la oferta vinculante y el contenido final del préstamo hipotecario. Finalmente, y con carácter general, debe aclarar todas las dudas que puedan suscitarse con relación al coste efectivo del préstamo, la incidencia de un tipo fijo o variable...

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

En una coyuntura de descenso generalizado de los tipos de interés experimentado, resultó oportuno para el legislador que los ciudadanos que habían concertado sus préstamos con anterioridad a la bajada de los tipos pudieran beneficiarse de las ventajas que suponía este descenso. Pero, por otra parte, la situación de estos prestatarios se veía 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 venía además de 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 1.211 y concordantes del Código Civil, puedan subrogar sus hipotecas a otro acreedor".

Esta situación, históricamente reiterada, encontraba solución adecuada por la vía de la subrogación convencional prevista por el artículo 1.211 del Código Civil, que la configura como un acto potestati-

vo-voluntario del deudor. No obstante, la concisa normativa de dicho precepto no resulta suficiente para resolver la problemática que plantea esta institución, cuando en primer acreedor y el que subroga son algunas de las entidades financieras a las que se refiere la Ley de Mercado Hipotecario.

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, 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 préstamos a tipo fijo, el acreedor asume habitualmente un escaso riesgo financiero, lo que se asemeja en este caso dicha comisión de cancelación a una pena por desistimiento. Según el artículo 1.154 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 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 aquél que modifica su tipo de interés en el transcurso de su período de amortización.

Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de medidas de reforma del sistema financiero Disposición adicional duodécima

La importancia de esta disposición en el mercado de contratación de préstamos hipotecarios reside en



la limitación de la llamada "cláusula del redondeo". En un préstamo con garantía hipotecaria, el redondeo se entiende como aquella elevación o reducción del tipo aplicable, con el que se realiza el cálculo de la cuota del prestatario con el objeto de que este coincida con un múltiplo de 0,10 ó 0,25. La noción de "redondeo al alza" no supone sino elevación del tipo de interés al extremo superior del intervalo más próximo, que generalmente las entidades concedentes suelen imponer unilateralmente a los clientes en las condiciones financieras de los préstamos que suscriben.

Pues bien, a partir de la entrada en vigor de la Ley 44/2002, si bien se permite el redondeo, se establece una limitación al mismo, señalando su disposición adicional duodécima que "en los préstamos y créditos garantizados mediante hipoteca, caución u otra garantía equivalente que, a partir de la entrada en vigor de esta Ley, se formalicen a tipo de interés variable, podrá acordarse el redondeo de dicho tipo. En el supuesto anterior, el redondeo del tipo de interés habrá de efectuarse al extremo del intervalo pactado más próximo, sin que este pueda sobrepasar al octavo de punto."

Real Decreto Ley 2/2003, de 25 de abril, de medidas de reforma económica

Debemos mencionar por último las modificaciones introducidas en materia de contratación de préstamos

hipotecarios, por el Real Decreto Ley 2/2003 cuyo objetivo es proteger la competencia, pues es una medida liberalizadora, sin pretensiones de protección jurídica al consumidor. En efecto, esta normativa va destinada a adoptar medidas para promover la competencia y "atemperar la exposición de los prestatarios a los riesgos de tipos de interés", como reconoce su exposición de motivos.

Así, entre otras cuestiones, la regulación aborda el abaratamiento de las operaciones de novación y subrogación, la reducción de sus gastos financieros estableciendo nuevas comisiones por cancelación anticipada en los préstamos a interés variable, que pasan de un 1% a un 0,5%, para préstamos contratados a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto Ley--; asimismo se fijan reducciones arancelarias - que alcanzan unas reducciones del 90% en el tránsito de tipo variable a fijo, y de un 75% en cualquier otra operación--; y tributarios - las novaciones modificativas de préstamos hipotecarios quedan exentas de la modalidad Actos Jurídicos Documentados.

Además se modifica la Ley 2/1994, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios. Dichas modificaciones consienten variar tanto el tipo de interés como, y esta es la novedad, la ampliación del plazo, e incluso ambos extremos. Por otro lado, se promueve el desarrollo y difusión de nuevos productos de aseguramiento de los riesgos de tipos de interés.

**Defendemos su ahorro
y su ECONOMÍA**

**La rentabilidad de su
ahorro y CONSUMO**

**Sus DERECHOS
como consumidor**

**La mejor
información**

**Por solo 2 Euros
el periódico de
los usuarios ¡Pídalo en su
quiosco o suscríbase!**

SUSCRÍBASE

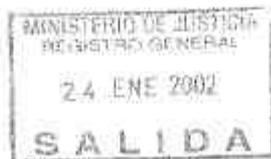
...y saldrá ganando



La aplicación de la Orden de Transparencia y la ley de Subrogación a los créditos hipotecarios en España



MINISTERIO
DE JUSTICIA



DIRECCIÓN GENERAL DE
LOS REGISTROS Y DEL
NOTARIADO

RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO DE 21 DE ENERO DE 2002 RESOLVIENDO CONSULTA FORMULADA POR LA ASOCIACIÓN HIPOTECARIA DE ESPAÑA RESPECTO DE LA APLICACIÓN A LOS PRESTAMOS TRANSFRONTERIZOS DE LA ORDEN MINISTERIAL DE 5 DE MAYO DE 1994 SOBRE TRANSPARENCIA DE LAS CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS

La Asociación Hipotecaria Española, a través de su Presidente Don Gregorio Mayayo, mediante escrito de fecha 13 de Diciembre de 2001, realiza una consulta sobre el ámbito de aplicación de la Orden Ministerial de 5 de Mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, dictada a propuesta conjunta de los ministerios de Justicia y de Economía y Hacienda, a los préstamos hipotecarios transfronterizos. En opinión de la entidad consultante, la citada Orden ministerial debe aplicarse a las entidades de crédito extranjeras en los mismos términos que a las españolas.

Vistos el artículo 273 de la Ley Hipotecaria; el artículo 103 de la Ley 23/2001, de 27 de Diciembre (B.O.E. 31 de Diciembre) de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; el Real Decreto 1474/2000, de 4 de Agosto, sobre estructura orgánica básica del Ministerio de Justicia; la Orden Ministerial de 5 de Mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios; y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de Julio de 2001.

I. La Ley 23/2001, de 27 de Diciembre (B.O.E. 31 de Diciembre), en su artículo 103, admite la formulación de consultas vinculantes a la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre actos y negocios jurídicos susceptibles de inscripción en cualquiera de los Registros a su cargo, estando pendiente de desarrollo reglamentario el citado precepto.

II. Esto no excluye la posibilidad existente hasta entonces de realizar consultas no vinculantes, de manera que sin perjuicio de que la calificación registral se realice bajo la exclusiva responsabilidad de los Registradores (artículo 18 Ley Hipotecaria) este Centro Directivo tiene competencia para resolver, a instancia de personas distintas de aquellos, cuestiones relativas a la aplicación y ejecución de la legislación hipotecaria y notarial (artículo 4 Real Decreto 1474/2000), fijando el criterio no vinculante del Centro Directivo, a efectos de la probable resolución de futuros recursos y del ofrecimiento a los registradores de la propiedad una orientación al respecto.

III. La Orden Ministerial de 5 de Mayo de 1994 es de aplicación a la concesión de créditos con garantía hipotecaria sobre viviendas cuyo propietario sea una persona física y cuyo importe sea igual o inferior a 25 millones de pesetas, que se realicen en España, cualquiera que sea el lugar del domicilio de la entidad de crédito que pretenda actuar como prestamista o el lugar de formalización del crédito (cfr. Artículo 1.2 de la Orden).

IV. Como ya señalara la Resolución de 19 de Julio de 2001, dictada con relación a la Ley 2/1994, de 30 de Marzo, modificada parcialmente por la Ley 14/2000, sobre subrogación y novación de préstamos hipotecarios, las normas que participan de la naturaleza de norma de Derecho de Consumo (como sería la Ley de Crédito al Consumo), constituyen legislación de interés general aplicable con carácter imperativo al consumidor español, con independencia de la nacionalidad de la entidad financiera con la que se relacione.

V. Las normas de protección del consumidor son aplicables a las entidades financieras extranjeras en base al principio comunitario de no discriminación, de manera que no pueden ser de mejor trato que las españolas (cfr. Artículos 20 y 21 de la Directiva 2000/12/CEE, de 20 de Marzo, del Consejo y del Parlamento, relativa al acceso a las actividades de las entidades de crédito y su ejecución).

VI. Los consumidores de préstamos hipotecarios en España deben gozar todos ellos del mismo nivel de protección, con independencia de la nacionalidad de la entidad de crédito que conceda el préstamo.

VII. Esta es la solución que debe seguirse igualmente con relación a la Orden Ministerial de 5 de Mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, dictada a propuesta conjunta de los Ministerios de Justicia y de Economía y Hacienda.

En consecuencia, este Centro Directivo, acuerda resolver la consulta afirmando que la Orden Ministerial de 5 de Mayo de 1994 debe entenderse aplicable no solo a los préstamos hipotecarios transfronterizos, esto es:

- 1) a los préstamos concedidos en España por entidades de crédito extranjeras con establecimiento permanente en territorio español, sobre viviendas situadas en él, otorgados a residentes o no residentes;
- 2) a los préstamos concedidos en España por entidades de crédito extranjeras sin establecimiento permanente en territorio español, sobre viviendas situadas en él, otorgados a residentes;
- 3) a los préstamos concedidos en el extranjero sobre viviendas situadas en España, otorgados a residentes o no residentes.

Madrid a 21 de Enero de 2002.



RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO DE 19 DE JULIO DE 2001 RESOLVIENDO CONSULTA FORMULADA POR LA ASOCIACIÓN HIPOTECARIA RESPECTO DE LA LEY DE SUBROGACIÓN Y MODIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.

La Asociación Hipotecaria Española, a través de su Presidente Don Gregorio Mayayo, mediante escrito de fecha 6 de Junio de 2001, realiza una consulta sobre el ámbito de aplicación de la Ley 21/1994, de 30 de Marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios. En concreto:

I. Ambito de aplicación de la Ley.

1) Subrogación de préstamos hipotecarios de los que es titular una entidad de crédito española. Se consulta la posibilidad de que dichos préstamos puedan ser subrogados;

- a) Por una entidad de crédito de la Unión Europea
 - a.1) con sucursal en España
 - a.2) sin establecimiento permanente en España.
 - a.3) no perteneciente a la Unión Monetaria Europea.
- b) Por una entidad de crédito de un tercer país no europeo.
 - b.1) con sucursal en España.
 - b.2) sin establecimiento permanente en España.

En el supuesto de que la respuesta sea afirmativa se consulta si tal posibilidad está condicionada o no a que una entidad de crédito española pueda realizar una subrogación equivalente en el país de origen de la entidad de crédito extranjera respecto de préstamos de la cartera de ésta (principio de reciprocidad).

2) Subrogación de préstamos hipotecarios de los que sea titular una entidad de crédito extranjera. Se consulta sobre la posibilidad de que una entidad de crédito española se subrogue en un préstamo hipotecario de:

- a) una entidad de crédito europea
 - a.1) con sucursal en España
 - a.2) sin establecimiento permanente en España
- b) una entidad de crédito de un tercer país no europeo.
 - b.1) con sucursal en España
 - b.2) sin establecimiento permanente en España.

En el supuesto de que la respuesta sea afirmativa se consulta también lo siguiente:

a) si la notificación de la oferta a la entidad acreedora podrá hacerse, indistintamente mediante comunicación dirigida a su domicilio social o en España a través de cualquier notario.

b) Si para que la subrogación surta efecto bastará con el depósito en el notario de la cantidad pendiente de pago por capital e intereses, calculada por la entidad subrogada.

c) En definitiva, si la entidad oferente puede subrogarse en la garantía con Independencia del derecho que pueda tener la entidad acreedora como consecuencia de su crédito frente al deudor.

En el supuesto de que la respuesta sea negativa, se solicita confirmación de que si una entidad española no puede subrogarse en cualquier crédito otorgado en España por una entidad de crédito extranjera, esta entidad no puede tampoco subrogarse en ningún crédito de una entidad española.

3) Condiciones, a efectos de la ley de subrogación, de los préstamos hipotecarios concedidos por entidades de crédito extranjeras. Se consulta sobre los siguientes extremos:

a) si en base a lo dispuesto en el artículo 1º de la Ley de subrogación de préstamos hipotecarios, se consideran nulas y por no puestas las cláusulas que prohíban la amortización anticipada y la subrogación de los préstamos hipotecarios sobre inmuebles situados en España por entidades de crédito extranjeras.

b) Si a efectos de la comisión por amortización anticipada, fijada por el artículo 3º de la Ley 21/1994 en un máximo del 1% para los préstamos a interés variable, el concepto de estos últimos es también para las entidades de crédito extranjeras el establecido por la Ley en su Exposición de Motivos, que literalmente establece que "a estos efectos se entender como préstamo de interés variable aquél que modifica su tipo de interés en el transcurso de su período de amortización".

II. Aplicación del derecho de enervación recogido en el artículo 2 párrafo 3º de la Ley.

La disposición adicional primera de la Ley 14/2000, ha eliminado el requisito, para la aplicación de la ley de subrogación de préstamos hipotecarios, de que la subrogación implique una mejora del tipo de interés, que ha sido sustituida por la simple modificación del mismo. Parecería que basta con la simple voluntad discrecional del deudor para que se produzca la subrogación, sin referencia a circunstancia objetiva alguna. Sin embargo, el artículo 2 de la Ley continúa reconociendo a la entidad acreedora el derecho a enervar la subrogación, variando las condiciones del préstamo que anteriormente debían mejorarse. Dado que dicha mejora ahora no tiene que producirse, se solicita consulta sobre si subsiste el derecho de enervación.

Vistos el artículo 273 de la Ley Hipotecaria; el artículo 2 de la Ley 21/1981, de 25 de Marzo, de Mercado Hipotecario; la Ley 21/1994, de 30 de Marzo; y el Real Decreto 1474/2000, de 4 de Agosto, sobre estructura orgánica básica del Ministerio de Justicia.

La Dirección General de los Registros y del Notariado no se puede pronunciar, a instancia de los registradores, sobre materias de calificación (cfr. Artículo 273);

Teniendo en cuenta no obstante, que sin perjuicio de que la calificación registral se realice bajo la exclusiva responsabilidad de los Registradores (artículo 18 Ley Hipotecaria) este Centro Directivo tiene competencia para resolver, a instancia de personas distintas de aquéllos, cuestiones relativas a la aplicación y ejecución de la legislación hipotecaria y notarial (artículo 4 Real Decreto 1474/2000), fijando el criterio no vinculante del Centro Directivo, a efectos de la probable resolución de futuros recursos y del ofrecimiento a los registradores de la propiedad una orientación al respecto.

En consecuencia, esta Dirección General de los Registros y del Notariado, previo informe del Banco de España, acuerda resolver la consulta planteada en los siguientes términos.

1.- La Ley 21/1994, de 30 de Marzo, modificada parcialmente por la Ley 14/2000, tiene aplicación general en toda España con independencia de la nacionalidad, tanto de la entidad financiera acreedora titular del préstamo hipotecario, como de la entidad financiera que pretende subrogarse en su lugar.

2.- Es cierto que el artículo 1 de la Ley 21/1994 parece limitar su ámbito a las entidades a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 21/1981, por lo que en principio podría entenderse que sólo son las entidades españolas las sometidas a su régimen.



3.- Sin embargo, debe realizarse una interpretación normativa conjunta y armónica en el contexto de todo el Ordenamiento Jurídico. Y así no cabe olvidar que la Ley 21/1994, de 30 de Marzo, es desarrollo del artículo 1211 del Código Civil.

El Código Civil, conforme al Tratado de Roma, no puede quedar afectado por las Directivas, Reglamentos y demás disposición del Derecho de la Unión Europea. Los títulos competenciales de la Unión Europea en materia de propiedad, especialmente en el caso de la propiedad inmobiliaria y de los derechos reales limitados constituidos sobre la misma - como el derecho de hipoteca - son limitados. La jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha sancionado la garantía del derecho de propiedad y de los derechos reales en el orden jurídico comunitario conforme a las concepciones comunes a las Constituciones de los Estados miembros. En materia del derecho de propiedad y derechos reales la competencia para su regulación se atribuye a los Estados. Así resulta con toda claridad del propio Tratado de Roma cuyo artículo 222 - no alterado por el Tratado de Maastricht - dispone con cierto énfasis que "El presente Tratado no prejuzga en modo alguno el régimen de la propiedad de los Estados miembros". Por otra parte no cabe olvidar el carácter procesal y de orden público de las normas de ejecución de la hipoteca, que se someten a la competencia de los Tribunales del lugar de situación del bien (cfr. artículo 16.1 del Convenio de Bruselas de 27 de Septiembre de 1968 relativo a la competencia judicial y al reconocimiento y ejecución de decisiones en materia civil y comercial, que atribuye competencia exclusiva en materia de derechos reales inmobiliarios a los Tribunales del Estado contratante en que el inmueble se hallare sito).

Pues bien, las normas del Código Civil en materia de derechos reales y publicidad registral sobre bienes inmuebles sitos en España son aplicables siempre, sin atender a razones de nacionalidad de los sujetos de la relación jurídica. Así lo dispone su artículo 10, que siguiendo la regla de la "lex rei sitae" establece que la posesión, la propiedad y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, así como su publicidad, se regirán por la ley del lugar donde se hallen.

4.- La Ley 21/1994, en cuanto desarrolla los límites y requisitos necesarios para la efectividad de la subrogación y novación de los préstamos hipotecarios, y determina en qué casos la garantía hipotecaria conserva o no su prioridad (estableciendo supuestos de subrogación que no implican su cancelación y supuestos de novación meramente modificativa) es normativa civil hipotecaria, y como tal aplicable con relación a todos los inmuebles sitos en España, con independencia de la nacionalidad de los sujetos de Derecho que intervengan en la relación jurídica.

5.- Además la Ley 21/1994, de 30 de Marzo, participa también de la naturaleza de norma de Derecho de Consumo (al igual que lo sería, por ejemplo, la Ley de Crédito al Consumo), y por tanto constituye legislación de interés general aplicable con carácter imperativo al consumidor español, con independencia de la nacionalidad de la entidad financiera con la que se relacione. Normas que son aplicables a las entidades financieras extranjeras en base al principio comunitario de no discriminación, de manera que no pueden ser de mejor trato que las españolas (cfr. Artículos 20 y 21 de la Directiva 2000/112/CEE, de 20 de Marzo, del Consejo y del Parlamento, relativa al acceso a las actividades de las entidades de crédito y su ejecución).

6. En consecuencia, esta Dirección General de los Registros y del Notariado entiende que cabe subrogación de préstamos hipotecarios de los que es titular una entidad de crédito española, por parte de una entidad de crédito de la Unión Europea, tenga sucursal en España o esté sin establecimiento permanente en España, incluso aunque no pertenezca a la Unión Monetaria Europea. También cabe subrogación por una entidad de crédito de un tercer país no europeo, tenga o no sucursal en España, y todo ello sin necesidad que se cumpla el principio de reciprocidad con el otro país.

De la misma manera, y por los mismos argumentos, cabe subrogación de préstamos hipotecarios de los que sea titular una entidad de crédito extranjera, por parte de una entidad de crédito europea, tenga sucursal en España u opere sin establecimiento permanente en España; así como por parte de una entidad de crédito de un tercer país no europeo, con sucursal en España o sin establecimiento permanente en España.

7. La notificación de la oferta a la entidad acreedora podrá hacerse, indistintamente mediante comunicación dirigida a su domicilio social o en España a través de cualquier notario. Para que la subrogación surta efecto bastará con el depósito en el notario de la cantidad pendiente de pago por capital e intereses, calculada por la entidad subrogada.

En definitiva, la entidad oferente podrá subrogarse en la garantía con independencia del derecho que pueda tener la entidad acreedora como consecuencia de su crédito frente al deudor, cumpliendo todos los trámites previstos por la ley española.

8. Dado el carácter imperativo de la Ley 21/1994, no serán eficaces las cláusulas que prohíban la amortización anticipada y la subrogación de los préstamos hipotecarios sobre inmuebles situados en España por entidades de crédito extranjeras, y les serán aplicable a estos las disposiciones respecto de los porcentajes máximos por cancelación anticipada en los préstamos a interés variable.

9. En cuanto al derecho de enervación recogido en el artículo 2 párrafo 3º de la Ley no debe en ningún caso entenderse derogado por el hecho de que no se exija, para que exista subrogación o novación modificativa del préstamo hipotecario, una efectiva mejora del tipo de interés, ya que aún esta formalmente en vigor la norma, y sigue teniendo justificación, que faculta a la entidad financiera titular de la hipoteca a enervar la subrogación ofertando otras condiciones financieras al deudor.

En Madrid a 19 de Julio de 2001.

LA DIRECTORA GENERAL

Fdo. Ana López-Montis Gallego.





EL Mercado Hipotecario en la Unión Europea

Equipo Técnico de ADICAE

4

La organización y la regulación del mercado hipotecario, así como las instituciones que en él participan, se han ido desarrollando de manera gradual en la mayoría de los países, con el objetivo común de ampliar el volumen de fondos y mejorar las condiciones en que éstos son ofrecidos.

La introducción del Euro ha producido, en términos de integración de mercado, importantes avances en este sector, pero también ha originado la existencia de lagunas en la gama de productos ofertados en la mayoría de los países. Como señala el Estudio sobre la integración financiera de los mercados hipotecarios europeos elaborado por la consultora Mercer Oliver Gimán, las diferencias en los precios hipotecarios publicitados entre los distintos países se deben en gran medida a diferencias en los productos y las variaciones en las condiciones económicas de las entidades de crédito de los diferentes mercados dependen de factores estructurales como el tamaño y la estructura del mercado, la regulación interna de cada estado...

La vivienda en propiedad como criterio diferenciador en un mercado único Hipotecario

El aumento sostenido de la adquisición de la vivienda en el marco europeo ha tenido varias causas. Así, al descenso reciente de los tipos de interés, y su evidente repercusión en el mercado hipotecario, algunos autores han señalado al proceso de desregulación financiera como otra de las causas de este auge en la adquisición de vivienda y por tanto de su financiación. Esta situación ha fomentado la competencia en los mercados hipotecarios y ha llevado a una mayor accesibilidad a la vivienda y, consecuentemente, a un fuerte incremento en la demanda de préstamos hipotecarios.

Respecto al nivel de desarrollo de los distintos mercados hipotecarios dentro de la Unión Europea, nos encontramos con una gran diversidad dentro de cada país.

A esta diversidad contribuye tanto la estructura de propiedad y el ámbito económico general propio de cada una de las economías europeas, como las diferentes clases de prestamistas y de productos con destino a la financiación hipotecaria, elementos todos ellos que condicionan la configuración y funcionamiento del mercado hipotecario.

Así, la vivienda en propiedad, como criterio de diferenciación, se ha ido definiendo en cada país a lo largo de su historia y forma indudablemente parte de su concepción social y cultural. José Antonio

Redondo y María Celia López en su trabajo "El mercado de crédito hipotecario en la Unión Europea" publicado en mayo de 2001, establecen un interesante estudio sobre el nivel de vivienda en propiedad y su relación con el nivel de riqueza de cada estado.

De esta manera, se compara el desarrollo económico de cada país - tomando como indicador el PIB per cápita - con la ocupación en propiedad y con el desarrollo del sector social, llegándose a establecer al menos dos grupos diferenciados. Un primer grupo formado por Grecia, España, Italia, Irlanda y Portugal, con porcentajes de ocupación en propiedad superiores al 65% y de alquiler social inferior al 6%, y con niveles de PIB per cápita comprendidos entre 10.000 y 20.000 euros. Mientras un segundo grupo de países, presenta niveles de PIB per cápita superiores a los 20.000 euros, con unos porcentajes de ocupación en propiedad superiores que varían entre un 60% y un 40%, y de alquiler social entre un 15% y un 36%.

Por su parte, Finlandia y Bélgica ocupan una posición intermedia entre ambos grupos puesto que, aunque su PIB per cápita es superior a 20.000 Euros, sus porcentajes de vivienda en propiedad son relativamente altos-68% y 65% respectivamente-y los de vivienda en régimen de alquiler social son bajos, un 3% y un 6% respectivamente. Luxemburgo por su parte, presenta el nivel más alto de PIB per cápita-36.000 Euros--, y niveles muy elevados



de ocupación en propiedad y en alquiler social, el 72% y el 26%.

A la vista de estos datos y con la matización de que "no existe evidencia empírica", los autores del estudio apuntaron un posible principio: la ocupación en propiedad elevada y la escasa representación del sector de alquiler social es indicativa de países con niveles de desarrollo bajos o intermedios; y, por el contrario, niveles de alquiler social elevados y de ocupación en propiedad bajos son indicativos de países ricos o muy desarrollados.

Agentes, formas de financiación y productos hipotecarios en Europa: diversidad y heterogeneidad

Los mercados de crédito hipotecario en la UE se caracterizan por la existencia de una gran variedad de prestamistas que, siguiendo la catalogación de los autores citados, se puede relacionar de la siguiente forma:

- Instituciones financieras monetarias. Bancos, comerciales o universales, bancos cooperativos y mutualistas, building societies, bauparkassen y otros especialistas hipotecarios.
- Otros intermediarios financieros.
- Compañías de seguros y fondos de pensiones
- Otros sectores.

No todas las tipologías enumeradas tienen presencia efectivas en todos los países de la Unión Europea. A excepción de la omnipresente Banca Comercial, los Bancos Hipotecarios, como reflejan José Antonio Redondo y María Celia López en su trabajo, tienen una presencia dominante en Dinamarca y Suecia con un 90% y un 80%-, mostrando un nivel de actividad importante en países geográficamente tan diversos como Finlandia, Alemania y Grecia; sin embargo su presencia es inexistente en Italia, Portugal, Luxemburgo, Irlanda y Reino Unido. Las "building societies", se hallan implantadas en Reino Unido e Irlanda; mientras que las bauparkassen operan principalmente en Alemania y Austria.

A esta diversidad de prestamistas se añade una gran variedad de productos financieros hipotecarios cuyas características dependen en gran medida de las fuentes de financiación utilizadas y del marco regulador propio de cada país; no en vano las exigencias de capital por parte de las entidades prestamistas vienen fijados por las respectivas normas de cada estado.

La precaución debe presidir por tanto la comparación entre los diversos mercados hipotecarios, debido a que están sometidos a diferentes normativas y, por lo tanto, en muchos casos no son comparables. Si basamos la misma únicamente en los tipos de interés aplicados a los préstamos hipotecarios, esta podría resultar tergiversada:

■ La Tasa de Coste Porcentual Media: (average percentage rates of charges, APRC) El cálculo de esta Tasa no es obligatorio en todos los países, y en aquellos de cumplimiento obligatorio, los costes pueden resultar diferentes.

■ Los Tipos de interés: La definición de préstamos hipotecarios a tipo variable y fijo difieren entre países. En el estudio "El mercado de crédito hipotecario en la Unión Europea", sus autores proponen como ejemplo la situación del Reino Unido, donde un "préstamo hipotecario establecido a tipo fijo nos ofrecerá el mismo tipo de interés durante un período que vendrá determinado por el mercado y que puede estar comprendido entre 1 y 10 años."

■ La relación préstamo-valor: Es particularmente interesante comprobar como el importe financiado puede variar de unos estados a otros. Mientras en nuestro país generalmente están limitados al 80% del valor del inmueble, por exigencias de la normativa sobre emisiones hipotecarias; otros países, como Bélgica y Holanda la financiación puede llegar hasta el 125%. Asimismo, conviene no olvidar que también son diferentes los procedimientos y criterios a la hora de proceder a la valoración del inmueble.

En cuanto a la financiación de los préstamos hipotecarios en Europa, ésta se realiza a través de una extensa variedad de técnicas que dependen en gran medida del tipo de prestamista y varían considerablemente de un país a otro. En general, el Mercado Hipotecario da lugar a dos submercados: primario y secundario. En el primario se encuentran todo el conjunto de créditos con garantía hipotecaria que las diferentes entidades financieras conceden para la adquisición, la construcción y la rehabilitación de viviendas, pudiéndose captar recursos a través de: depósitos; ahorro vinculado y la emisión de títulos hipotecarios.

En el mercado secundario se efectúan operaciones de compra y venta de hipotecas y de títulos hipotecarios, dotando al mercado primario de la necesaria liquidez. Ejerce un importante papel unificador de los mercados locales a pesar de que en cada país el mercado hipotecario se forma y



estructura de manera diferente aunque la deuda hipotecaria representa en todos ellos el principal instrumento financiero para la adquisición de vivienda.

Por otro lado, los instrumentos más utilizados son los depósitos bancarios y los préstamos, además de la emisión de bonos de titulización, lo que en España es conocido como cédulas hipotecarias. Esta cuestión es importante y constituye uno de los aspectos fundamentales a la hora de enfocar la cuestión de un mercado hipotecario europeo. De hecho, la creciente demanda de préstamos hipotecarios registrada en Europa en los últimos años junto con la disminución en la remuneración de los depósitos ha despertado el interés por los mercados de capitales como fuente de financiación.

Mercado único hipotecario y el Código de Buena Conducta Europeo

Desde la década de los 80 el entonces Mercado Común Europeo intentó armonizar el mercado hipotecario, y así entre 1984 y 1997 la Comisión abordó tres proyectos dirigidos a conseguir mencionada armonización: proyecto de directiva de armonización del mercado hipotecario; informe Vorns para la armonización de la TAE en materia de crédito hipotecario; informe de Empírica sobre las posibilidades de armonizar el crédito hipotecario. El interés particular de algunos Estados y la presión del Lobby financiero llevó a la Comisión a abandonar por el momento el camino de la armonización, poniendo así en entredicho la existencia de un mercado único europeo para los consumidores.

A la vista del fracaso repetido del procedimiento normativo tradicional la Comisión decidió impulsar la vía del dialogo entre Federaciones Europeas de los Consumidores y las del sector financiero como único camino para crear un marco de competencia eficaz a nivel europeo, procedimiento este del que salió el Acuerdo Europeo relativo a un Código de Conducta Voluntario sobre Información Precontractual para Créditos Vivienda firmado pro las Asociaciones europeas de consumidores y las Asociaciones europeas del sector del crédito.

Esta vía del diálogo exigió importantes renuncias a todas las partes implicadas en el proceso y exigirá esfuerzos adicionales en la fase de implantación que se abrió a partir de la firma en Bruselas del acuerdo entre Consumidores y Entidades de crédito ya citado, siendo el primer paso de dicha implantación la recomendación de la Comisión de fecha 1 de marzo de 2001.

Las Asociaciones europeas que firmaron el acuerdo representaban más del 90% de la oferta hipotecaria y de los consumidores europeos, y la Comisión invitaba a todos los Estados miembros y a todos los prestamistas europeos, fuesen o no miembros de las asociaciones y federaciones que negociaron el acuerdo, a cumplir la recomendación antes del 30 de septiembre de 2002.

El procedimiento de aplicación del Código voluntario es el siguiente:

a) las Asociaciones europeas del sector del crédito vivienda que suscriban el Código harán público su compromiso a aplicarlo.

b) Cada una de esas Asociaciones enviará una recomendación a sus miembros nacionales invitándoles a efectuar una declaración pública oficial en la que anuncien su adhesión al Convenio, así como a tomar todas las medidas necesarias para garantizar la aplicación efectiva del Código.

c) El Código se publicará y se facilitarán copias del mismo en todas las sucursales de las entidades individuales que lo suscriban.

d) Las copias del Código deberán contener siempre el nombre, la dirección y el número de teléfono del organismo competente al que podrán dirigirse los consumidores en caso de tener dificultades en la aplicación del Código.

e) Los consumidores habrán de ser informados de la existencia y disponibilidad del Código mediante comunicación especial en la Ficha Europea de Información Normalizada.

f) Las Asociaciones crediticias habrán de publicar un informe anual sobre la aplicación del Código.

Como refuerzo de ese Código voluntario, la Comisión Europea dictó la Recomendación a la que ya nos hemos referido, la cual hacía referencia, fundamentalmente, a la información precontractual a facilitar al consumidor por parte del prestamista de crédito vivienda tanto nacionales como transfronterizos, señalando que se debía entregar una información general y una información personalizada presentada, esta última, en una ficha europea de información normalizada que también se recogía en la Recomendación.

La información se refiere tanto a los elementos personales del prestamista, como a los elementos reales y formales del crédito vivienda, destacando entre estos últimos los siguientes: descripción de los distintos tipos de créditos vivienda disponibles; variedades de tipos de interés; costes efectivo con expresión de los denominados "costes colaterales", con expresión, si es necesaria tasación del bien, de quien correrá con dicho coste; opciones de reembolso y de armonización normalizada, lo que se establece son las rúbricas sobre las que ha de versar la información que hay que facilitar al prestatario, señalándose una descripción de cada una de ellas.

A pesar de los intentos habidos por parte de la Comisión Europea para unificar los criterios en los denominados créditos vivienda, la incidencia de la figura de la hipoteca en los respectivos códigos civiles nacionales y la presión del Lobby bancario que busca un mercado único a su medida, han frenado momentáneamente la creación de un espacio único hipotecario. Hasta ahora no se han establecido sino una serie de recomendaciones que en ningún caso han hecho que el mercado hipotecario se amplíe a los productos ofrecidos por entidades financieras de países ajenos al propio. Unas recomendaciones, por



otro lado, que no mejoran las garantías ya establecidas para los usuarios de créditos hipotecarios en España.

Conclusiones

El control nacional tanto del mercado hipotecario como del de la propiedad, su marcado carácter localista, así como la presión del sector financiero europeo, que busca reducir la presencia de los consumidores en la creación de este espacio, hace suponer que el logro de un mercado europeo único en el ámbito del crédito hipotecario será factible sólo a largo plazo.

En particular, el "Estudio sobre la integración financiera de los mercados hipotecarios europeos", elaborado por la consultora Mercer Oliver Gimán, detecta algunos obstáculos para alcanzar la unificación de este mercado, derivados en su mayoría de las diferencias nacionales en la regulación y las condiciones de mercado. El estudio puntualiza los obstáculos principales para la configuración de un mercado hipotecario único europeo:

· Condiciones económicas del crédito hipotecario - La entrada en el mercado utilizando una estrategia de producto hipotecario aislado no resulta probablemente rentable en muchos mercados y sólo marginalmente en otros. De hecho, se observa que el nivel de rentabilidad es un indicador clave del nivel de entrada extranjera en un mercado.

- Acceso a la información
 - La dificultad para obtener información de buena calidad sobre los mercados y clientes extranjeros constituye una de las principales barreras al aumento de la integración.
- Canales de distribución
 - El acceso a la distribución es un elemento muy importante de toda estrategia de entrada en el

mercado. En los mercados en que predomina una distribución vinculada y mediante sucursales resulta con frecuencia difícil para los nuevos participantes extranjeros acceder a la distribución y, por tanto, lograr una cuota de mercado importante.

- Diferencias regulatorias y fiscales
 - Es de gran importancia conocer las diferencias en la regulación de los productos y las entidades de crédito, pues pueden constituir un factor disuasorio para el mercado único. En algunos países existen también barreras fiscales discriminatorias para las entidades extranjeras.

· Transferencia hipotecaria - En algunos mercados, la imposibilidad de transferir el préstamo de una entidad de crédito a otra restringe la integración de los mercados hipotecarios, pues bloquea la creación de carteras multinacionales de créditos y el uso de instrumentos como los títulos respaldados con hipoteca."

Finalmente, conviene advertir con relación al tema de la financiación, que la globalización y liberalización de los mercados financieros están generando un mercado de capitales europeo en el que esta forma particular de financiación está siendo parte integral importante de este mercado a través de instrumentos especializados, títulos y bonos de titulización hipotecaria.

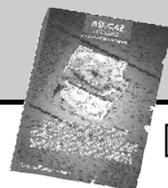
Los depósitos al por menor siguen siendo actualmente la fuente de financiación principal de los prestamistas hipotecarios; sin embargo, la reciente revisión de los requerimientos de capital en el ámbito comunitario y las numerosas iniciativas por parte de los distintos países referentes al recurso al mercado de capitales como medio de financiación de la actividad hipotecaria hacen esperar un cambio sustancial en este sector."

**CON LA SUSCRIPCIÓN
A UNA DE NUESTRAS
REVISTAS, RECIBIRÁ
UN INTERESANTE
REGALO.**



CD-ROM

GUÍA
DEFENSA DE USUARIOS DE
SERVICIOS FINANCIEROS

JUEGO
RECLAMANTES
BANCARIOS

GUÍA
PRODUCTOS Y SERVICIOS
FINANCIEROS





TABLA: EL PAPEL DE LOS GOBIERNOS EN LA REGULACIÓN Y CONTROL DEL MERCADO HIPOTECARIO

(Fuente: Estudio sobre la integración financiera de los mercados hipotecarios europeos, Mercer Oliver Gimán.)

Como podemos ver a continuación, en Alemania, Francia y Portugal hay una gran intervención estatal en el mercado hipotecario, mientras que en España, Reino Unido e Italia la implicación directa del Gobierno es mucho menor. El gobierno holandés por su parte influencia el mercado mediante la provisión de garantías a los prestamistas. En Dinamarca, por otra parte también la intervención directa del Gobierno es mínima.

5

Documentación sobre crédito hipotecario

Papel del Gobierno.					
	Propiedad	Garantías	Impuestos y subvenciones	Impacto en la estructura de mercado	Resumen del intervencionismo: ranking y tendencia
Dinamarca					
Financiación		Industria muy regulada. Garantía implícita de bonos hipotecarios asumida por algunos inversores.		Casi el 100% de financiación por bonos	Ranking: medio Tendencia: constante
Préstamo			Deducciones por préstamo hipotecario: igual tratamiento que otros créditos	Neutro	Ranking: bajo/medio Tendencia: constante
Francia					
Financiación	Privatización en 1990 El gobierno busca crear instituciones económicas mayores	CE/CNCE y CFF están implícitamente garantizadas por el gobierno a través del CDC	CE/CNC y la red "La Poste" subvencionan a través de la distribución "livret A" Tasas fijadas por el Ministerio de finanzas Financiación subvencionada de préstamos hipotecarios	La financiación a través de depósitos se favorece sobre la de bonos. Grandes redes de subvenciones Concentración	Ranking: alto Tendencia: constante
Préstamo	Continúa la propiedad pública de las Cajas de Ahorros y Landesbanken más allá del 2005	Cajas de ahorros y Landesbanken garantizados hasta 2005 Implicación indirecta de KfW (agencia gubernamental) en el sector público hipotecario	Fondos de deuda subordinados de los Landesbanken y ventajas fiscales Modelo Bausparkassen	Gran papel de los Landesbanken y KfW en los bonos Fragmentación de la industria hipotecaria privada	Ranking: alto Tendencia: constante



Papel del Gobierno.					
	Propiedad	Garantías	Impuestos y subvenciones	Impacto en la estructura de mercado	Resumen del intervencionismo: ranking y tendencia
Alemania					
Financiación	Continúa la propiedad pública de las Cajas de Ahorros y Landesbanken más allá del 2005	Cajas de ahorros y Landesbanken garantizados hasta 2005 Implicación indirecta de KfW (agencia gubernamental) en el sector público hipotecario	Fondos de deuda subordinados de los Landesbanken y ventajas fiscales Modelo Bausparkassen	Gran papel de los Landesbanken y KfW en los bonos Fragmentación de la industria hipotecaria privada	Ranking: alto Tendencia: constante
Crédito	Agencias de préstamo directo a través de los estados y KfW	Programas de garantía estatal	Programas de deducción de hipoteca e intereses	Ausencia de competencia	Ranking: bajo/ medio Tendencia: constante
Holanda					
Financiación		El gobierno favorece las ventajas respaldando MBS El fondo de garantía nacional WEW, garantiza a los prestamistas		Creciente mercado de MBS	Ranking: bajo Tendencia: constante
Préstamo		El fondo de garantía nacional WEW, reduce la tasa de interés a los deudores	Deducción de los intereses hipotecarios	Fuerte crecimiento del mercado	Ranking: alto Tendencia: constante



Papel del Gobierno.					
	Propiedad	Garantías	Impuestos y subvenciones	Impacto en la estructura de mercado	Resumen del intervencionismo: ranking y tendencia
Italia					
Financiación	Privatización en los 90. Interés del gobierno en crear instituciones nacionales más fuertes. Implicación indirecta de los bancos a través de fundaciones.	Protección implícita de los bancos comerciales por parte del Banco de Italia		Creciente concentración	Ranking: medio Tendencia: constante
Préstamo			Algunos intereses con deducibles	Neutro	Ranking: bajo / medio Tendencia: constante
Portugal					
Financiación	CGD propiedad del estado (40% de la cuota de mercado)			Posición dominante en el mercado de CGD en bonos y depósitos	Ranking: medio Tendencia: decreciente
Préstamo			Ahora hipotecas subvencionadas. Deducción limitada de los intereses hipotecarios	CGD principal prestamista hipotecario	Ranking: medio Tendencia: decreciente
España					
Financiación	Se mantienen a los inversores privados lejos de controlar los intereses de las Cajas		Se favorece la constitución de bonos hipotecarios	Gran crecimiento de los bonos aunque estos supongan todavía una parte pequeña de la financiación	Ranking: bajo/medio Tendencia: constante
Préstamo			Alivio de la hipoteca y sus intereses		Ranking: medio Tendencia: constante



Papel del Gobierno.					
	Propiedad	Garantías	Impuestos y subvenciones	Impacto en la estructura de mercado	Resumen del intervencionismo: ranking y tendencia
Reino Unido					
Financiación				Se espera un mayor intervencionismo.	Ranking: bajo Tendencia: constante
Préstamo			Aproximación red de seguridad	Neutro	Ranking: bajo Tendencia: constante

TABLA: ACCESO A INFORMACIÓN HIPOTECARIA Y FINANCIERA

(Fuente: Estudio sobre la integración financiera de los mercados hipotecarios europeos, Mercer Oliver Giman.)

País	¿Tasas aconsejadas?	¿Mejores tablas de compra en periódicos?	¿Prensa financiera especializada?	¿Páginas web de hipotecas con buena cobertura del mercado?	¿Fureza consejera activa?
Dinamarca	Sí, pero muchas de las tasas derivan del precio diario de los bonos	Los bonos de hipoteca están disponibles a diario en los periódicos.	Sí, aunque las hipotecas incluyen poca información.	Realkredit Raadet.dk	Sí, un 30% de distribución, la mayoría consejeros dependientes
Francia	No todos los prestamistas publican tablas, sólo algunos	Algunos incluyen ocasionalmente artículos sobre ello y comparaciones entre hipotecas.	Sí, los mayores periódicos y revistas cubren las hipotecas. Ej. 60 millions de consommateurs...	No, en muchos casos necesitas registrarte y la cobertura del mercado es parcial	Sí, un 15% de distribución, la mayoría consejeros dependientes (intermediarios de propiedad inmobiliaria).
Alemania	Sí, pero muchas de las tasas derivan del precio diario de los bonos	Sí, de vez en cuando se publican comparaciones.	Sí, y otras revistas de consumo. Ej. Finanztest...	www.Cr-Klein.de www.interhyp.de	Sí, un 20% de distribución, la mayoría consejeros independientes



País	¿Tasas aconsejadas?	¿Mejores tablas de compra en periódicos?	¿Prensa financiera especializada?	¿Páginas web de hipotecas con buena cobertura del mercado?	¿Fureza consejera activa?
Italia	No. Las descripciones genéricas de los productos están disponibles, pero para tener las tasas se debe ir al banco.	Algunos incluyen ocasionalmente artículos sobre ello y comparaciones entre hipotecas.	Sí, los mayores periódicos y revistas cubren las hipotecas ocasionalmente. Ej. Il Sole 24 Ore, Milano Finanza...	www.mu-tuionline.it www.ca-sa24.it www.ilsole24ore.com	Algunos, la mayoría consejeros dependientes (9% de la distribución de hipotecas)
Holanda	Sí, pero las tasas normalmente tienen descuentos individuales en los puntos de venta	Sí, de vez en cuando se publican comparaciones	Sí, pero dirigidas a profesionales como brokers, etc.	www.hypothek.nl	Sí, un 50% los consejeros dependientes son ligeramente predominantes
Portugal	Sí, las tasas se suelen negociar en sucursal y hay descuentos según las propiedades de productos del cliente.	No.	Sí, los mayores periódicos y revistas cubren las hipotecas ocasionalmente	SCH, su página web una de las mejores	Sí, un 30% de distribución, la mayoría consejeros dependientes
España	Sí, pero las tasas se negocian individualmente	Sí, los mayores periódicos incluyen informes con los precios e índices	Sí, los mayores periódicos y revistas cubren las hipotecas ocasionalmente	Comprador.com Directblue.net Ahe.es	Sí, un 50% de distribución, la mayoría consejeros dependientes aunque también algunos independientes
Reino Unido	Sí	Sí, los mayores periódicos incluyen actualizaciones semanales en su sección financiera.	Muchos títulos personales cubren las hipotecas. Moneyfacts, What mortgage...	www.money-supermarket.com www.charcolonline.com www.fsa.gov.uk	Sí, consejeros dependientes e independientes