



BOLETIN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

V LEGISLATURA

Serie A:
PROYECTOS DE LEY

17 de febrero de 1994

Núm. 51-3

ENMIENDAS

121/000038 Subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de la Cámara, se ordena la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES de las enmiendas presentadas en relación con el Proyecto de Ley sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios (número de expediente 121/38).

Palacio del Congreso de los Diputados, 16 de febrero de 1994.—P. D., El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Ignacio Astarloa Huarte-Mendicoa**.

Al amparo de lo establecido en el Reglamento de la Cámara, se presentan las siguientes enmiendas al articulado al Proyecto de Ley de Subrogación y modificación de préstamos hipotecarios (número de expediente 121/000038).

Palacio del Congreso de los Diputados, 14 de febrero de 1994.—**Ramón Espasa Oliver**, Diputado del Grupo Parlamentario Federal IU-IC.—**Rosa Aguilar Rivero**, Portavoz del Grupo Parlamentario Federal IU-IC.

ENMIENDA NUM. 1

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A la Exposición de motivos. Primer párrafo

De adición.

Añadir «in fine» el siguiente texto:

«Este Proyecto de Ley viene además a cumplir con el mandato parlamentario que en su Moción del 2 de noviembre de 1993, aprobada por unanimidad, instaba al Gobierno a “habilitar los mecanismos para que los deudores, en aplicación de los artículos 1211 y concordantes del Código Civil puedan subrogar sus hipotecas a otro acreedor”».

MOTIVACION

Resulta provechoso y benéfico recordar que el Gobierno cumple diligentemente los mandatos parlamentarios, máxime cuando estos reflejan la voluntad unánime de la Cámara.

ENMIENDA NUM. 2

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 2. Primer párrafo

De modificación.

Sustituir por el siguiente texto:

«El deudor podrá subrogar a otra entidad financiera sin el consentimiento de la entidad acreedora, cuando para pagar la deuda haya tomado dinero prestado

de aquélla y así lo haga constar en escritura pública, especificando en ella su propósito.»

MOTIVACION

Mejor redacción técnica. El dinero no se toma prestado por escritura pública. Esta simplemente toma nota del préstamo y del propósito de su aplicación.

ENMIENDA NUM. 3

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 3

De modificación:

Donde dice: «...en los préstamos de interés variable,...»
Debe decir: «...en los préstamos de interés fijo,...»

MOTIVACION

Incluir las hipotecas a interés fijo diferenciándolas, por su mayor riesgo, de las hipotecas a interés variable, permitiendo una reducida comisión de cancelación.

ENMIENDA NUM. 4

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 4

De modificación.

Donde dice: «...el cambio...»
Debe decir: «...la disminución...»

MOTIVACION

Mejor precisión técnica. Los tipos de interés aumentan o disminuyen.

ENMIENDA NUM. 5

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 5. Ultimo párrafo

De supresión.

Suprimir: «... El Registrador no podrá exigir la presentación del título de crédito».

MOTIVACION

El hecho de que el Registrador no pueda pedir el título de crédito obligaría al nuevo acreedor en caso de ejecución de hipoteca a buscar y obtener certificación registral. No se olvide que la escritura de subrogación por sí sola no es título ejecutivo suficiente en el judicial-sumario que es el procedimiento habitual de ejecución hipotecaria.

ENMIENDA NUM. 6

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

De adición.

Creación de una Disposición Transitoria del siguiente tenor:

«La cantidad a percibir por la entidad acreedora en concepto de comisión por la amortización anticipada de su crédito no podrá exceder del uno por ciento del capital en los préstamos de interés variable, concertados antes de la entrada en vigor de esta Ley, cualquiera que fuese la cantidad inicialmente pactada.»

MOTIVACION

Las hipotecas a interés variable no pueden ni deben tener comisión de amortización anticipada. Respeto a las situaciones adquiridas según prescribía el mandato parlamentario en la Moción del 2-11-93.

Lorenzo Olarte Cullen, Portavoz del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria, al amparo de lo establecido en el Reglamento del Congreso, presenta las siguientes

enmiendas al Proyecto de Ley de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

Madrid, 14 de febrero de 1994.—**Lorenzo Olarte Cullen**, Portavoz del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria.

ENMIENDA NUM. 7

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 1

Al artículo 1.1

Tipo de enmienda: De modificación.

Texto propuesto:

«1. Las entidades financieras a las que se refiere el artículo 2º de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Mercado Hipotecario, podrán ser subrogadas por el deudor, en los préstamos concedidos para la promoción o adquisición de viviendas y locales de negocio o para la rehabilitación de viviendas o edificios protegidos por la legislación del patrimonio histórico español, por otras entidades análogas, con sujeción a lo dispuesto en esta Ley.»

JUSTIFICACION

Se pretende favorecer la creciente, aunque insuficiente, rehabilitación para usos comerciales o de vivienda de edificios incluidos en Catálogos o Planes Especiales de Protección del patrimonio arquitectónico español.

ENMIENDA NUM. 8

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 2

Al artículo 1.2

Tipo de enmienda: De modificación.

Texto propuesto:

«2. La subrogación a que se refiere el apartado anterior será de aplicación a todos los contratos de prés-

tamo hipotecario, cualesquiera sean las condiciones de su formalización y cláusulas obligacionales, aunque no conste en los mismos la posibilidad de amortización anticipada.»

JUSTIFICACION

Ampliar el alcance de la subrogación a todos los tipos de contratos de préstamo hipotecario, sin limitación alguna.

ENMIENDA NUM. 9

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 3

Al artículo 3

Tipo de enmienda: De modificación.

Texto propuesto: Se propone la modificación de la frase:

«... no podrá exceder del uno por ciento del capital en los préstamos de interés variable, cualquiera...»

Quedando el texto del siguiente tenor:

«... no podrá exceder del 0,75 por ciento del capital tanto en los préstamos de interés fijo o variable, cualquiera...»

JUSTIFICACION

Reducir el margen de resarcimiento de teóricos daños por parte de la entidad acreedora que se planteen para evitar la subrogación.

ENMIENDA NUM. 10

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 4

Al artículo 4

Tipo de enmienda: De modificación.

Texto propuesto:

«En la escritura de subrogación podrá modificarse el contenido del contrato de préstamos, tanto en los plazos de amortización como en el cambio del tipo de interés, tanto ordinario como de demora.»

JUSTIFICACION

Evitar condiciones limitativas que bloquean la auténtica liberalización del mercado hipotecario.

ENMIENDA NUM. 11

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 5

Al artículo 9, primer párrafo

Tipo de enmienda: De modificación.

Texto propuesto: En la octava línea, desde: «... y la modificación...» hasta el final, sustituir por el siguiente texto:

«... y la modificación se refiere tanto a los plazos como al tipo de interés, variable o fijo, inicialmente pactado o vigente».

JUSTIFICACION

Flexibilidad en la capacidad de los deudores para negociar todas las condiciones de su contrato de préstamos hipotecarios.

ENMIENDA NUM. 12

PRIMER FIRMANTE:

Don Lorenzo Olarte Cullen (Grupo Parlamentario de Coalición Canaria).

ENMIENDA NUM. 6

A la Disposición Transitoria Nueva

Tipo de enmienda: De adición.

Texto propuesto: Se propone la adición de una Disposición Transitoria Unica (nueva) de siguiente tenor:

«Con carácter urgente el Banco de España, en colaboración con el Ministerio de Economía y Hacienda,

fijará los sistemas de tipos de referencia aplicables por las entidades financieras a que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Mercado Hipotecario, al objeto de evitar oscilaciones perjudiciales para los beneficiarios de la presente ley.»

JUSTIFICACION

Se pretende garantizar un sistema de tipos de referencia común para todas las entidades financieras, en evitación de graves discriminaciones para los usuarios.

Xabier Albistur Marín, Diputado de la Coalición Eusko Alkartasuna-Euskal Ezkerra e integrado en el Grupo Parlamentario Mixto, al amparo de lo dispuesto en los artículos 109 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al articulado del Proyecto de Ley de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios (121/000038).

Madrid, 14 de febrero de 1994.—**Xabier Albistur Marín**, Portavoz Grupo Mixto.

ENMIENDA NUM. 13

PRIMER FIRMANTE:

Don Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto EA-EE).

ENMIENDA NUM. 1

Artículo 3

Tipo de enmienda: De modificación. Se propone una nueva redacción:

Comisión por amortización anticipada

«Siempre que se hubiera pactado expresamente en el momento de la formalización del préstamo objeto de subrogación una comisión por su amortización anticipada, la cantidad a percibir por la entidad acreedora no podrá exceder del uno por ciento del capital pendiente tanto en los préstamos de interés fijo como en los variables.»

JUSTIFICACION

Nadie puede verse obligado a que le sean modificados sus actuales condiciones contractuales en particular cuando mediante acuerdo negociado no pacta la comisión.

La redacción propuesta deja excesiva iniciativa en la entidad financiera.

No debe ser obligatorio el que exista comisión por amortización anticipada. Debe ser objeto de pacto. En el caso de que se pacte debe tener un límite.

ENMIENDA NUM. 14

PRIMER FIRMANTE:

Don Xabier Albistur Marín
(Grupo Mixto EA-EE).

ENMIENDA NUM. 2

Artículo 3

Tipo de enmienda: De adición. Se propone una nueva redacción: «... en los préstamos tanto de interés fijo como variable».

JUSTIFICACION

Responder a una realidad sociológica que no debe ser limitada. Se cumple más eficazmente el objetivo del proyecto de ley.

El Grupo Parlamentario Vasco (PNV) y Xabier Albistur Marín del Grupo Parlamentario Mixto (EA), les comunican la relación de enmiendas que se presentan al Proyecto de Ley de Subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

Enmiendas que se presentan:

1. Enmienda de modificación al artículo 1.
2. Enmienda de modificación al artículo 3.
3. Enmienda de modificación al artículo 3.
4. Enmienda de modificación al artículo 4.
5. Enmienda de modificación al artículo 9. Primer párrafo.
6. Enmienda de modificación al artículo 9. Segundo párrafo.
7. Enmienda de adición a la Disposición Adicional Primera.
8. Enmienda de adición a la Disposición Adicional Segunda.

Palacio del Congreso de los Diputados, 15 de febrero de 1994.—**Iñaki Anasagasti Olabeaga y Xabier Albistur Marín.**

ENMIENDA NUM. 15

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco
(PNV). **Xabier Albistur Marín**
(Grupo Mixto-EA).

ENMIENDA

De modificación al artículo 1.

Modificar el apartado 1 del artículo con el siguiente texto:

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

JUSTIFICACION

Ampliar y generalizar el ámbito de aplicación de la subrogación a los préstamos hipotecarios. No tiene sentido limitar el beneficio de la subrogación exclusivamente a los préstamos destinados a promoción o adquisición de viviendas y locales de negocio o rehabilitación de viviendas.

Palacio del Congreso de los Diputados, 15 de febrero de 1994.—**Iñaki Anasagasti Olabeaga**, Portavoz.

ENMIENDA NUM. 16

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco
(PNV). **Xabier Albistur Marín**
(Grupo Mixto-EA).

ENMIENDA

De modificación al artículo 3.

Se propone una nueva redacción.

Comisión por amortización anticipada.

Siempre que se hubiera pactado expresamente en el momento de la formalización del préstamo objeto de subrogación una comisión por su amortización anticipada, la cantidad a percibir por la entidad acreedora no podrá exceder del uno por ciento del capital pendiente de amortizar en el momento de la subrogación tanto en los préstamos de interés fijo como en los variables.

JUSTIFICACION

Nadie puede verse obligado a que le sean modificadas sus actuales condiciones contractuales en particular cuando mediante acuerdo negociado no pacta la comisión.

La redacción propuesta deja excesiva iniciativa en la entidad financiera.

No debe ser obligatorio el que exista comisión por amortización anticipada. Debe ser objeto de pacto. En el caso de que se pacte debe tener un límite.

Palacio del Congreso de los Diputados, 15 de febrero de 1994.—**Iñaki Anasagasti Olabeaga**, Portavoz.

ENMIENDA NUM. 17

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto-EA).

ENMIENDA

De modificación al artículo 3º

«...en los préstamos tanto de interés fijo como variable».

JUSTIFICACION

Responder a una realidad sociológica que no debe ser limitada. Se cumple más eficazmente el objetivo del Proyecto de Ley.

Palacio del Congreso de los Diputados, 15 de febrero de 1994.—**Iñaki Anasagasti Olabeaga**, Portavoz.

ENMIENDA NUM. 18

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto-EA).

ENMIENDA

De modificación al artículo 4.

Modificar el texto del artículo 4 de esta Ley:

«Artículo 4. Escritura

En la escritura de subrogación no podrá modificarse el contenido del contrato del préstamo, salvo el pla-

zo de amortización y el tipo de interés, tanto ordinario como de demora, inicialmente pactado o vigente.»

JUSTIFICACION

La refinanciación de un préstamo debe contemplar la modificación de las dos condiciones principales que determinan su cuantía, esto es, el plazo de amortización y el tipo de interés.

Palacio del Congreso de los Diputados, 15 de febrero de 1994.—**Iñaki Anasagasti Olabeaga**, Portavoz.

ENMIENDA NUM. 19

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (PNV). Xabier Albistur Marín (Grupo Mixto-EA).

ENMIENDA

De modificación al artículo 9.

Modificar el texto del primer párrafo del artículo 9 de esta Ley:

«Estarán exentas en la modalidad gradual de "Actos Jurídicos Documentados" las escrituras públicas de novación modificativa de préstamos hipotecarios, pactadas de común acuerdo entre acreedores y deudor, siempre que el acreedor sea una de las entidades a que se refiere el artículo 1 de esta Ley y la modificación se refiera al cambio de tipo de interés, inicialmente pactado o vigente, ya se pacte esta modificación con independencia o a la vez que la alteración del plazo.»

JUSTIFICACION

Ampliar y generalizar el ámbito de aplicación de la novación modificativa a los préstamos hipotecarios. No tiene sentido limitar el beneficio de la novación modificativa exclusivamente a los préstamos destinados a promoción o adquisición de viviendas y locales de negocio o rehabilitación de viviendas.

Palacio del Congreso de los Diputados, 15 de febrero de 1994.—**Iñaki Anasagasti Olabeaga**, Portavoz.

ENMIENDA NUM. 20**PRIMER FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario Vasco
(PNV). Xabier Albistur Marín
(Grupo Mixto-EA).**

ENMIENDA

De modificación al artículo 9.

Modificar el texto del segundo párrafo del artículo 9 de esta Ley:

«Para el cálculo de los honorarios notariales y registrales de dicho tipo de escrituras, se tomará como base la que resulte de aplicar el importe de la responsabilidad hipotecaria vigente el diferencial entre el interés del préstamo que se modifica y el interés nuevo, sin que dicho diferencial exceda del 1 por 100.»

JUSTIFICACION

Limitar la cuantía de los honorarios notariales en este tipo de escrituras.

Palacio del Congreso de los Diputados, 15 de febrero de 1994.—**Iñaki Anasagasti Olabeaga**, Portavoz.

ENMIENDA NUM. 21**PRIMER FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario Vasco
(PNV). Xabier Albistur Marín
(Grupo Mixto-EA).**

ENMIENDA

De adición a la Disposición Adicional Primera.

Incluir una Disposición Adicional Primera con el siguiente texto:

Disposición Adicional Primera

Se modifica el apartado 2 del artículo 31 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, con el siguiente texto:

«2. Las primeras copias de escrituras y actas notariales cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil y de la Propiedad Industrial y no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los

números 1º y 2º del artículo 1 de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen del 0,10%, en cuanto a tales actos y contratos.»

JUSTIFICACION

La Comisión de las Comunidades Europeas ha sugerido repetidas veces la conveniencia de suprimir los gravámenes «sobre el timbre» que constituyen un obstáculo y dificultan el tráfico jurídico mercantil. La reducción del tipo de gravamen en la modalidad gradual de Actos Jurídicos Documentados ya fue adoptada por la normativa tributaria de los Territorios forales del País Vasco y Navarra.

Palacio del Congreso de los Diputados, 15 de febrero de 1994.—**Iñaki Anasagasti Olabeaga**, Portavoz.

ENMIENDA NUM. 22**PRIMER FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario Vasco
(PNV). Xabier Albistur Marín
(Grupo Mixto-EA).**

ENMIENDA

De adición a la Disposición Adicional Segunda.
Incluir una Disposición Adicional Segunda.

Disposición Adicional Segunda

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

«23.^a La Ley .../1994, de ... de ..., sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.»

JUSTIFICACION

Incluir las exenciones contenidas en el Proyecto dentro del reciente texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Palacio del Congreso de los Diputados, 15 de febrero de 1994.—**Iñaki Anasagasti Olabeaga**, Portavoz.

José María Mur Bernad, Diputado por Zaragoza del Partido Aragonés, e integrado en el Grupo Mixto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al articulado del Proyecto de Ley de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

Zaragoza, 14 de febrero de 1994.—**José María Mur Bernad**.—El Portavoz del Grupo Mixto, **Xabier Albistur marín**.

ENMIENDA NUM. 23

PRIMER FIRMANTE:

Don José María Mur Bernad
(Grupo Mixto-PAR).

ENMIENDA

Al artículo 3

De adición.

Se propone la adición en la línea cuarta, después de «uno por ciento del capital», añadir «pendiente».

JUSTIFICACION

No perjudicar a los que más han amortizado.

ENMIENDA NUM. 24

PRIMER FIRMANTE:

Don José María Mur Bernad
(Grupo Mixto-PAR).

ENMIENDA

Al artículo 4

De adición.

Se propone añadir al final del párrafo «...pactado o vigente», y el plazo del préstamo.

JUSTIFICACION

Hacer más operativa la Ley.

ENMIENDA NUM. 25

PRIMER FIRMANTE:

Don José María Mur Bernad
(Grupo Mixto-PAR).

ENMIENDA

De adición.

Adicional Unica

«Por el Ministerio de Economía y Hacienda se propondrá la fórmula que compense a las Comunidades Autónomas, de la recaudación que se les detrae al declarar las exenciones en los "Actos jurídicos Documentados" previstas en la presente Ley.»

JUSTIFICACION

Compensar de la minoración de ingresos a las Comunidades Autónomas, por la exención los impuestos cedidos.

El Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y ss. del Reglamento de la Cámara, tiene el honor de presentar las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

Madrid, 15 de febrero de 1994.—**Rodrigo de Rato Figaredo**, Portavoz.

ENMIENDA NUM. 26

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 1.1

De supresión.

JUSTIFICACION

La razón de ser de la Ley es la aplicación a los préstamos o deudas, en general, garantizados con hipoteca, el supuesto del artículo 1.211 del Código Civil. Carece de sentido la restricción subjetiva y sectorial del ámbito de la Ley.

ENMIENDA NUM. 27

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 1.2

De supresión.

JUSTIFICACION

Por razones meramente sistemáticas el contenido es propio de una Disposición Transitoria.

ENMIENDA NUM. 28

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 1.2

De modificación.

Se sustituye la redacción actual por la siguiente:

«La subrogación a que se refiere el artículo 1.211 del Código Civil será de aplicación a las deudas garantizadas con hipoteca de acuerdo con lo establecido en esta Ley, cualquiera que sea la fecha de su formalización y aunque no conste la posibilidad de amortización anticipada.»

JUSTIFICACION

Se extiende el ámbito de la Ley, haciendo posible la plena aplicación del artículo 1.211 del Código Civil.

ENMIENDA NUM. 29

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 1º 2

De modificación.

Se añade después de préstamo la expresión «y crédito».

JUSTIFICACION

Extender el ámbito objetivo de la Ley a las posibles formas de operaciones hipotecarias.

ENMIENDA NUM. 30

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 1

De sustitución.

El artículo 1 pasará a tener la siguiente redacción:

«Se introducen las siguientes modificaciones en la Ley Hipotecaria, según redacción dada por el Decreto de 8 de febrero de 1946:

Se añade un nuevo artículo 157 bis:

“La cancelación de hipoteca constituida en garantía de un préstamo podrá inscribirse mediante escritura en que conste la realidad del pago del capital pendiente e intereses y comisiones devengados y no satisfechos, mediante exhibición y entrega de los correspondientes resguardos de ingreso a nombre del acreedor en una Entidad de crédito, o mediante su entrega al Notario autorizante para que éste lo realice a nombre de aquél. Las circunstancias anteriores y, en su caso, el ingreso realizado por el Notario, se notificarán notarialmente al acreedor, pudiendo éste alegar en la misma forma, dentro de los ocho días siguientes, error o falsedad ante el Notario autorizante. Si lo hiciere se seguirá el procedimiento establecido en los párrafos sexto y séptimo del artículo 153, si no lo hiciere se entenderá que consiente en la cancelación y será inscribible el título.

Si el pago se hubiera realizado en virtud de nota o información facilitada por el acreedor y prosperase la oposición de error, las costas se impondrán al acreedor, quien además satisfará los daños y perjuicios que se ocasionaren.”

Se añade un nuevo artículo 157 tertius:

“El crédito hipotecario podrá ser objeto de subrogación en los términos del artículo 1.211 del Código Civil, aunque el nuevo acreedor retenga el importe debido para su pago al acreedor primitivo, según el procedimiento establecido en el artículo 157 bis. La subrogación se hará constar por nota marginal.”

Se añade un nuevo párrafo al artículo 131, regla tercera, apartado 2º:

“En caso de subrogación por cambio de acreedor en el crédito garantizado con hipoteca y a falta de título bastante del crédito subrogado, deberá presentarse certificación del Registro literal de la inscripción de la hipoteca y sus modificaciones y acreditativa de su subsistencia. Sin perjuicio de presentar los demás títulos referentes a la subrogación en la forma establecida en el párrafo primero.”»

JUSTIFICACION

Se trata de generalizar la subrogación y cancelación unilateral de hipoteca, sin necesidad de acudir a una Ley especial. Se recoge el procedimiento en su integridad del artículo 153 de la Ley Hipotecaria, con notas tomadas del artículo 40 de la Ley de Sociedades Anónimas. Se prevé la notificación en cualquier caso al antiguo acreedor, por razones evidentes de evitar indefensión. Asimismo se prevé el supuesto, que previsiblemente será el normal, que el acreedor nuevo no pague al deudor sino directamente al viejo acreedor. El contenido de la nota marginal de subrogación se deja para su desarrollo reglamentario. Se incorporan artículos con numeración repetida teniendo en cuenta que en la Ley Hipotecaria han quedado sin contenido varios artículos dedicados a las hipotecas legales, lo que hace previsible un futuro Texto Refundido.

ENMIENDA NUM. 31

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 2º

De modificación.

En el segundo párrafo se sustituye la expresión bancaria por «financiera».

JUSTIFICACION

Dar un sentido propio a la finalidad perseguida considerando las diversas posibilidades.

ENMIENDA NUM. 32

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 2

De sustitución.

Se sustituye el texto por el siguiente:

«El crédito hipotecario podrá ser objeto de subrogación en los términos del artículo 1.211 del Código Civil, aunque el nuevo acreedor retenga el importe debido para su pago al acreedor primitivo. Para que la indicada subrogación tenga acceso al Registro de la Propiedad se hará constar en la escritura pública de subrogación, o en otra separada, la realidad del pago del capital pendiente e intereses y comisiones devengados y no satisfechos, mediante exhibición y entrega de los correspondientes resguardos de ingreso a nombre del acreedor en una Entidad de crédito, o mediante su entrega al Notario autorizante para que éste lo constituya a nombre de aquél. Las circunstancias anteriores y, en su caso, el ingreso realizado por el Notario, se notificarán notarialmente al acreedor, pudiendo éste alegar en la misma forma, dentro de los ocho días siguientes, error o falsedad ante el Notario autorizante. Si lo hiciere se seguirá el procedimiento establecido en los párrafos sexto y séptimo del artículo 153 de la Ley Hipotecaria, si no lo hiciere se hará constar sin más la subrogación.

Si el pago se hubiere realizado en virtud de nota o información facilitada por el acreedor o no la hubiere facilitado y prosperase la oposición de error, las costas se impondrán al acreedor, quien además satisfará los daños y perjuicios que se ocasionaren.

La subrogación se hará constar en el Registro de la Propiedad por nota marginal.»

JUSTIFICACION

Además de la generalización del sistema, a que antes nos hemos referido, supone un procedimiento con más garantías y con mayor previsión de posibilidades. El acceso al Registro de la Propiedad de la subrogación sin dar opción al acreedor primitivo a discutir posibles errores o falsedades en la información que haya facilitado puede dar lugar a indefensión, violentando así el artículo 24 de la Constitución. No se puede perjudicar por un organismo público a alguien sin darle la oportunidad de alegar. Por otro lado el sistema previsto en la Ley da carácter solutorio a una información que no tiene por qué tenerla.

ENMIENDA NUM. 33

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 2

De adición.

Se añade un nuevo párrafo tercero:

«Si el pago aún no se hubiere efectuado por haberlo retenido el nuevo acreedor para realizarlo con posterioridad, se incorporará asimismo a la escritura la documentación acreditativa del pago hecho al acreedor primitivo.»

JUSTIFICACION

Se prevé el supuesto normal de pago posterior a la escritura, que es la lógica garantía del nuevo acreedor.

ENMIENDA NUM. 34

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 2

De modificación.

Se sustituyen las expresiones:

En el primer párrafo, primera línea: «otra entidad financiera», por: «otro acreedor».

En el primer párrafo, segunda línea: «de la entidad acreedora», por: «del acreedor primitivo».

En el primer párrafo, cuarta línea: «aquella», por: «aquel».

En el segundo, tercer y cuarto párrafo: «la entidad subrogada», por: «el acreedor subrogado».

En el segundo párrafo, tercera línea: «a la acreedora», por: «el acreedor».

En el tercer y cuarto párrafo: «la entidad acreedora», por: «el acreedor».

En el tercer párrafo, duodécima línea: «aquella», por: «aquel».

En el cuarto párrafo, quinta línea: «estas», por: «estos».

JUSTIFICACION

La extensión a todo tipo de créditos garantizados con hipoteca.

ENMIENDA NUM. 35

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 3º

De adición.

Se añade el siguiente párrafo:

«3. En toda operación de crédito a interés variable en que el acreedor sea una entidad financiera, ésta deberá aplicar en las liquidaciones de intereses que realice el que contractualmente corresponda, aunque el deudor no lo reclame. Todo pacto en contrario será nulo.»

JUSTIFICACION

Se trata de evitar el abuso, común por otra parte, de no reducir el interés, cuando es variable y bajo, so pretexto de falta de petición en tal sentido por el deudor, aunque esté establecida esta obligación contractualmente.

ENMIENDA NUM. 36

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 3º

De adición.

Se añade a la expresión crédito la palabra «hipotecario».

JUSTIFICACION

Corrección del sentido de la norma.

ENMIENDA NUM. 37

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 3

De supresión.

JUSTIFICACION

No pueden establecerse limitaciones económicas en los contratos por el solo hecho de beneficiar a una parte, por ser contrario al principio de libertad contractual y de mercado.

Por otro lado supone poner puertas al campo. La comisión por cancelación anticipada es un mayor interés diferido y condicional, su fundamento está en el mayor interés del préstamo a corto plazo. Puede obviarse contractualmente.

ENMIENDA NUM. 38

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 3

De sustitución.

El precepto pasaría a tener la siguiente redacción:

«La comisión por cancelación anticipada o cualquier otra prestación condicional deberá tenerse en cuenta para el cálculo del interés anunciado en todo tipo de préstamos que se ofrezcan para su contratación en masa.»

JUSTIFICACION

Se trata de que el consumidor conozca la realidad de los contratos ofrecidos y se establezcan adecuadamente comparaciones sencillas de los productos existentes en el mercado de créditos.

ENMIENDA NUM. 39

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 4.

De supresión.

JUSTIFICACION

El precepto es obvio y redundante.

ENMIENDA NUM. 40

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 4º

De adición.

Se añade a la expresión subrogación lo siguiente: «de hipoteca».

JUSTIFICACION

Corrección técnica.

ENMIENDA NUM. 41

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 4

De adición.

Se añade un nuevo párrafo:

Sin perjuicio de que en la misma escritura de subrogación o en otra posterior puedan modificarse tanto las condiciones del préstamo como las de la garantía hipotecaria.

JUSTIFICACION

Para eliminar el carácter aparentemente prohibitivo de la norma.

ENMIENDA NUM. 42

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 5

De supresión.

JUSTIFICACION

El primer párrafo es obvio y el resto propio de una disposición reglamentaria, de acuerdo con nuestra normativa hipotecaria. La subrogación no es un hecho, es un acto. ¿De qué Registro habla?

ENMIENDA NUM. 43

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 5

De sustitución.

Tendrá la siguiente redacción:

«La subrogación se hará constar en el Registro de la Propiedad por medio de nota marginal, en la forma que reglamentariamente se determine.»

JUSTIFICACION

Debido al carácter reglamentario de la norma.

ENMIENDA NUM. 44

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 5

De modificación.

Donde dice: «Registro», debe decir: «Registro de la Propiedad».

Donde dice: «persona jurídica», debe decir: «persona».

JUSTIFICACION

Mera sensatez.

ENMIENDA NUM. 45

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 6

De supresión.

JUSTIFICACION

Ya se ha previsto la modificación del artículo 131 de la Ley Hipotecaria.

ENMIENDA NUM. 46

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 6

De sustitución.

Pasará a tener la siguiente redacción:

«A los efectos del procedimiento judicial sumario regulado en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, en caso de subrogación por cambio de acreedor en el crédito garantizado con hipoteca y a falta de título bastante del crédito subrogado, deberá presentarse certificación del Registro de la Propiedad literal de la inscripción de la hipoteca y sus modificaciones y acreditativa de su subsistencia. Sin perjuicio de presentar los demás títulos referentes a la subrogación en la forma establecida en el párrafo primero del apartado 2º de la regla tercera del citado artículo.»

JUSTIFICACION

El correlativo del Proyecto de Ley ni se sabe a qué se refiere. La escritura de subrogación con certificación acreditativa de la inscripción y subsistencia de la hipoteca no basta para despachar la ejecución.

ENMIENDA NUM. 47

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 7

De sustitución.
Se sustituye por:

Se modifica el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la siguiente forma:

1. Se añade el siguiente nuevo apartado al artículo 45.I.B.:

«18. Las escrituras públicas de modificación y extinción de hipotecas en garantía de préstamos, y las de constitución de estos mismos actos otorgadas vigente una hipoteca de igual clase anterior, siempre y en cuanto la total responsabilidad garantizada resultante sea igual a la anterior a la realización de tales actos. Si se incrementara o disminuyera la responsabilidad total garantizada la tributación se limitará al incremento del valor garantizado o la liberación realizada.»

JUSTIFICACION

Técnicamente es más correcto, refunde este artículo y el noveno siguiente. Contempla y posibilita el supuesto normal de cambio de acreedor hipotecario que es simplemente la constitución de nueva hipoteca y posterior cancelación de la anterior.

ENMIENDA NUM. 48

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 8

De supresión.

JUSTIFICACION

Tiene contenido meramente reglamentario. Los aranceles, no honorarios, notariales y registrales están con-

tenidos en los Reales Decretos 1426 y 1427 de 1989, de 17 de noviembre, respectivamente.

ENMIENDA NUM. 49

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 9

De supresión.

JUSTIFICACION

Las razones ya fueron expuestas en las enmiendas a los artículos 7 y 8.

ENMIENDA NUM. 50

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria (nueva)

De adición.

Se incorpora una Disposición Transitoria, con la siguiente redacción:

«Esta Ley será de aplicación a los créditos garantizados con hipoteca vigentes al tiempo de su aplicación.»

JUSTIFICACION

Debido a la supresión propuesta al artículo 1.

ENMIENDA NUM. 51

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Adicional (nueva)

De adición.

Se incorpora una nueva Disposición Adicional siguiente:

«Se autoriza al Gobierno a dictar cuantos reglamentos sean necesarios para la debida aplicación de esta Ley.»

JUSTIFICACION

«Desarrollar reglamentariamente y en lo necesario la Ley, fundamentalmente en temas registrales y cálculos de la tasa anual equivalente.»

ENMIENDA NUM. 52

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Adicional (nueva)

De adición.

Se incorpora a una nueva Disposición Adicional siguiente:

«Por el Gobierno se procederá a modificar los Reales Decretos 1426 y 1427 de 1991, ambos de 17 de noviembre, por lo que se aprueban respectivamente los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad, para acomodar las cuantías de las bases de los aranceles en caso de préstamos hipotecarios a la misma que corresponda por el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.»

JUSTIFICACION

Modificar los aranceles de los funcionarios intervinientes en estas operaciones acomodándolos a la capacidad económica manifestada en los actos.

ENMIENDA NUM. 53

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Adicional (nueva)

De adición.

Se incorpora una nueva Disposición Adicional siguiente:

«Se autoriza al Gobierno para que en el plazo de un año proceda a dictar un Reglamento en aplicación de

la Ley 26/1984, de 19 de julio, y según el procedimiento en ella establecido, en relación a la protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la oferta, promoción y publicidad de servicios y operaciones bancarias.»

JUSTIFICACION

Obtener una modificación completa del panorama de los préstamos y la protección al consumidor.

ENMIENDA NUM. 54

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Adicional (nueva)

De adición.

Se incorporará una nueva Disposición Adicional siguiente:

«Se introducen las siguientes modificaciones en la Ley de 23 de julio de 1908 sobre nulidad de los contratos de préstamos usurarios:

El artículo 1º quedará redactado como sigue: “será nulo todo contrato de préstamo en que se estipule un interés notablemente superior al normal del dinero y manifiestamente desproporcionado con las circunstancias del caso o en condiciones tales que resulte aquel leonino, habiendo motivos para estimar que ha sido aceptado por el prestatario a causa de su situación angustiosa, de su inexperiencia, de lo limitado de sus facultades mentales o de la desigualdad de su posición en el mercado. Entendiéndose que tales circunstancias concurren siempre que el interés a satisfacer por el deudor sea, al menos, el doble del legal del dinero.

Será nula la renuncia del fuero propio, dentro de la población, hecha por el deudor en esta clase de contratos.

En los contratos de préstamos se reputa interés toda prestación pactada a favor del acreedor con independencia de la devolución del principal del capital efectivamente entregado al deudor y aunque tenga carácter condicional.

Sin perjuicio de que en el contrato se exprese en cualquier otra forma, el interés deberá cifrarse en tanto por ciento de vencimiento anual.”

El artículo 4º pasará a tener la siguiente redacción:

“En todo contrato de préstamo, cualesquiera que sean las partes, podrá el deudor en cualquier tiempo proce-

der a extinguir anticipadamente la deuda. No siendo esto de aplicación a los emitidos en serie.”

En el artículo 5º se eleva la cuantía de las multas, donde dice: «500», pasará a decir: «5 millones», y donde dice: «5.000», pasa a decir: «50 millones».

El artículo 15º pasará a tener la siguiente redacción:

“Esta Ley no será de aplicación a los contratos celebrados entre entidades financieras. Nunca tendrán esa consideración el Estado y demás entes públicos”.

JUSTIFICACION

Acomodar la normativa sobre préstamos usurarios a las situaciones actuales, obteniendo una modificación completa del panorama de los préstamos y la protección al consumidor.

En nombre del Grupo Parlamentario Socialista tengo el honor de dirigirme a esa Mesa para, al amparo de lo establecido en el artículo 110 del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presentar las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, publicado en el «B. O. C. G.», Serie A, número 51, de 4 de febrero de 1994.

Palacio del Congreso de los Diputados, 15 de febrero de 1994.—**Carlos Solchaga Catalán**, Portavoz.

ENMIENDA NUM. 55

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 3

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«En las subrogaciones que se produzcan en los préstamos hipotecarios, a interés variable, referidos en el artículo 1 de esta Ley, la cantidad a percibir por la entidad acreedora en concepto de comisión por la amortización anticipada de su crédito, se calculará sobre el capital pendiente de amortizar, de conformidad con las siguientes reglas:

1ª Cuando se haya pactado amortización anticipada sin fijar comisión, no habrá derecho a percibir cantidad alguna por este concepto.

2ª Si se hubiese pactado una comisión de amortización anticipada igual o inferior al uno por ciento, la comisión a percibir será la pactada.

3ª En los demás casos, la entidad acreedora solamente podrá percibir por comisión de amortización anticipada el uno por ciento cualquiera que sea la que se hubiere pactado. No obstante, si la entidad acreedora demuestra la existencia de un daño económico que no implique la sola pérdida de ganancias, producido de forma directa como consecuencia de la amortización anticipada, podrá reclamar aquél. La alegación del daño por la acreedora no impedirá la realización de la subrogación si concurren las circunstancias establecidas en la presente Ley, y sólo dará lugar a que se indemnice, en su momento, la cantidad que corresponda por el daño producido.»

MOTIVACION

Mejora técnica.

ENMIENDA NUM. 56

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 4

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«En la escritura de subrogación sólo se podrá pactar la mejora de las condiciones del tipo de interés, tanto ordinario como de demora, inicialmente pactado o vigente.»

MOTIVACION

Mejora técnica.

ENMIENDA NUM. 57

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 5

De modificación de la circunstancia 2ª.

Se propone la siguiente redacción:

«2.^a Las nuevas condiciones pactadas del tipo de interés.»

MOTIVACION

Mejora técnica.

ENMIENDA NUM. 58

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 9, párrafo primero

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«Estarán exentas en la modalidad gradual de "Actos Jurídicos Documentados" las escrituras públicas de novación modificativa de préstamos hipotecarios, concedidos para la promoción o adquisición de viviendas y locales de negocio, o para la rehabilitación de viviendas, pactadas de común acuerdo entre acreedor y deudor, siempre que el acreedor sea una de las entidades a que se refiere el artículo 1 de esta Ley y la modificación se refiera a la mejora de las condiciones del tipo de interés, inicialmente pactado o vigente. Conjuntamente con esta mejora se podrá pactar la alteración del plazo.»

MOTIVACION

Mejora técnica.

Miquel Roca Junyent, en su calidad de Portavoz del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), y al amparo de lo establecido en el artículo 110 del Reglamento de la Cámara, presenta 16 enmiendas al articulado del Proyecto de Ley de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios.

Palacio del Congreso de los Diputados, 15 de febrero de 1994.—**Miquel Roca Junyent**, Portavoz del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).

ENMIENDA NUM. 59

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de Subrogación y Modificación de préstamos hipotecarios, a los efectos de modificar el artículo 1.1.

Redacción que se propone:

Artículo 1.1

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

JUSTIFICACION

La redacción del Proyecto de Ley restringiría injustificadamente el ámbito del artículo 1.211 del Código Civil. Si, según la exposición de motivos, «parece razonable y digno de protección que los ciudadanos que concertaron sus préstamos con anterioridad a la bajada de los tipos puedan beneficiarse de las ventajas que supone este descenso», carece de sentido privar de esta ventaja a los ciudadanos y empresas que concertaron préstamos para finalidades diversas de las mencionadas en el inciso cuya supresión se propone, entre las cuales están la financiación, adquisición y renovación del aparato productivo del país.

Por otra parte, la distinción entre los préstamos según su finalidad requiere que sea el Notario quien juzgue probada ésta, sin cuyo requisito no podrá autorizar la escritura, y abriría la vía a demandas judiciales, a sustanciar por juicio declarativo que impugnen la aplicabilidad de la presente ley a aquellos préstamos cuya finalidad no sea apreciada concorde por el Juez con las definidas en el Proyecto de Ley y que esta enmienda suprime.

ENMIENDA NUM. 60

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de Subrogación y

Modificación de préstamos hipotecarios, a los efectos de modificar el artículo 1.2.

Redacción que se propone:

Artículo 1.2

2. La subrogación a que se refiere el apartado anterior será de aplicación a los contratos de préstamo hipotecario, cualquiera que sea la fecha de su formalización y salvo que explícitamente conste en los mismos la imposibilidad de amortización anticipada.

JUSTIFICACION

En aquellos casos en que contractualmente se renuncie a la posibilidad de amortización anticipada debe evitarse que ahora se quebrante la voluntad de las partes expresadas en el contrato.

ENMIENDA NUM. 61

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán (CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de Subrogación y Modificación de préstamos hipotecarios, a los efectos de modificar la redacción del artículo 2 del referido texto.

Redacción que se propone:

«Artículo 2. Requisitos de subrogación

1. El deudor podrá subrogar a otra entidad financiera de las mencionadas en el artículo anterior, sin el consentimiento de la entidad acreedora, cuando para pagar la deuda haya tomado prestado el dinero de aquella por escritura pública, haciendo constar su propósito en ella, conforme a lo dispuesto en el artículo 1211 del Código Civil.

2. La entidad acreedora vendrá obligada a entregar a la entidad que pretende subrogarse en el crédito, certificación del saldo acreditado por todos los conceptos, fijado al día en que lo solicite el deudor y a requerimiento de éste.

3. Una vez efectuada esta entrega, la entidad que pretende subrogarse presentará, al deudor y a la entidad acreedora, una oferta vinculante en la que deberán constar las condiciones financieras del préstamo hipotecario, establecidas de acuerdo con las normas sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios dictadas por el Banco de Es-

paña, en términos que supongan una rebaja efectiva y permanente del tipo de interés pactado en el contrato de préstamo inicial.

La entidad acreedora podrá oponerse a la subrogación, en el plazo máximo de siete días, mediante el ofrecimiento de la inmediata novación modificativa del préstamo en condiciones idénticas a las contenidas en la oferta de la entidad que pretenda subrogarse. En este supuesto la novación modificativa deberá efectuarse en un plazo no superior a quince días desde la fecha del ofrecimiento efectuado por la entidad acreedora.

De no ofrecerse la novación modificativa por parte de la entidad acreedora, para que la subrogación surta efectos, bastará que la entidad subrogada declare en la misma escritura haber pagado a la acreedora la cantidad acreditada por ésta, por capital pendiente, intereses y comisión devengados y no satisfechos, así como por cualquier otro pago legítimo derivado del contrato. Se incorporará a la escritura un resguardo de la operación bancaria realizada con tal finalidad solutoria.

4. Si la entidad acreedora no entregase la certificación solicitada a la entidad indicada por el deudor como futura subrogada, en el plazo de diez días hábiles desde el de requerimiento, podrá procederse a la subrogación del crédito por el importe calculado por la entidad subrogada, bajo su responsabilidad y asumiendo las consecuencias de su error, que no serán repercutibles al deudor. El citado importe, que se entenderá como solutorio salvo prueba en contrario aducida por la entidad acreedora, se depositará en poder del Notario autorizante de la escritura de subrogación, a disposición de la entidad acreedora. A tal fin, el Notario notificará de oficio a la entidad acreedora, mediante la remisión de copia autorizada de la escritura de subrogación, pudiendo aquélla alegar error en la misma forma, dentro de los ocho días siguientes.

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

JUSTIFICACION

Las modificaciones introducidas en el primer apartado 1 están en concordancia con lo que se establece en el artículo 1.

Los apartados 2 y 3 agilizan los procedimientos de subrogación. Para ello se establece la obligación, para la entidad acreedora, de entregar al deudor una liquidación del saldo acreditado por todos los conceptos, y

sobre el que la entidad que pretenda subrogarse en el préstamo efectuará una oferta vinculante con rebaja efectiva y permanente de tipos de intereses. En este caso, la entidad acreedora gozará de un derecho de «tanteo» sobre la oferta de la entidad que pretende subrogarse en el préstamo, derecho que se deberá instrumentar a través de la novación modificativa del préstamo.

En caso que la entidad acreedora no prestase colaboración para determinar el saldo acreedor, la liquidación se efectuará tal como ya actualmente señala el Proyecto de Ley, y, en este caso, la entidad acreedora no gozará del derecho de tanteo.

Esta sistemática incentivará la colaboración de las entidades acreedoras con el deudor y favorecerá la reducción de tipos mediante la novación modificativa, lo que será más beneficioso para el deudor que la tramitación de la subrogación.

ENMIENDA NUM. 62

PRIMER FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).**

ENMIENDA (ALTERNATIVA)

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de Subrogación y Modificación de préstamos hipotecarios, a los efectos de modificar el primer párrafo del artículo 2.

Redacción que se propone:

Artículo 2. Requisitos de la subrogación

El deudor podrá subrogar a otra entidad financiera de las mencionadas en el artículo anterior, sin el consentimiento de... (resto igual).

JUSTIFICACION

En concordancia con la redacción establecida para el artículo 1.

ENMIENDA NUM. 63

PRIMER FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).**

ENMIENDA (ALTERNATIVA)

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de Subrogación y

Modificación de préstamos hipotecarios, a los efectos de añadir, al final del primer párrafo del artículo 2, «conforme a lo dispuesto en el artículo 1211 del Código Civil».

JUSTIFICACION

En la Exposición de Motivos ya se señala que el cauce legal para posibilitar la subrogación en el crédito es el artículo 1211 del Código Civil. También la Moción de 8 de noviembre de 1993, aprobada por unanimidad del Congreso de los Diputados, donde se instaba al Gobierno a asegurar que el descenso de los tipos de interés del dinero tuviera su reflejo en el mercado hipotecario, tenía su base legal en el artículo 1211 del Código Civil.

Parece razonable incluir una referencia del repetido artículo del Código Civil en el presente texto legal objeto de aprobación, pues así se clarifica la naturaleza jurídica de esta acción subrogativa, obviándose consideraciones tales como: si se trata de una novación modificativa o extintiva, o si es meramente una novación subjetiva u objetiva.

ENMIENDA NUM. 64

PRIMER FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).**

ENMIENDA (ALTERNATIVA)

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de Subrogación y Modificación de préstamos hipotecarios, a los efectos de añadir un nuevo párrafo, que será el segundo, al artículo 2 del referido texto.

Redacción que se propone:

«Artículo 2 (párrafo nuevo que será el segundo)

La entidad acreedora vendrá obligada a entregar a la entidad que pretende subrogarse en el crédito, certificación del saldo acreditado por todos los conceptos, fijado al día en que lo solicite el deudor y a requerimiento de éste.»

JUSTIFICACION

Facilitar el procedimiento de subrogación.

ENMIENDA NUM. 65**PRIMER FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).**

ENMIENDA (ALTERNATIVA)

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Subrogación y Modificación de préstamos hipotecarios, a los efectos de modificar el párrafo segundo del artículo 2 del Proyecto de Ley y añadir dos párrafos previos.

Redacción que se propone:

«Artículo 2

Una vez determinada, por la entidad acreedora, la certificación del saldo acreditado por el deudor y por todos los conceptos, la entidad que pretende subrogarse en el préstamo presentará, al deudor y a la entidad acreedora, una oferta vinculante en la que deberán constar las condiciones financieras del préstamo hipotecario, establecidas de acuerdo con las normas sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios dictadas por el Banco de España, en términos que supongan una rebaja efectiva y permanente del tipo de interés pactado en el contrato de préstamo inicial.

La entidad acreedora podrá oponerse a la subrogación, en el plazo máximo de siete días, mediante el ofrecimiento de la inmediata novación modificativa del préstamo en condiciones idénticas a las contenidas en la oferta de la entidad que pretenda subrogarse. En este supuesto la novación modificativa deberá efectuarse en un plazo no superior a quince días desde la fecha del ofrecimiento efectuado por la entidad acreedora.

De no ofrecerse la novación modificativa por parte de la entidad acreedora, para que la subrogación surta efectos, bastará que la entidad subrogada declare en la misma escritura haber pagado a la acreedora la cantidad acreditada por ésta, por capital pendiente, intereses y comisión devengados y no satisfechos, así como por cualquier otro pago legítimo derivado del contrato. Se incorporará a la escritura un resguardo de la operación bancaria realizada con tal finalidad solutoria.»

JUSTIFICACION

En beneficio de quienes mantengan contratos de préstamos hipotecarios, es preciso arbitrar un sistema simplificado de «tanteo» de manera que, otorgando transparencia a la oferta de reducción de tipos de interés de la entidad que pretenda subrogarse en el préstamo, la entidad acreedora pueda igualar dichas condiciones, lo que sin duda resultaría más económico para el deudor que haber de afrontar la subrogación.

La entidad acreedora solamente tendría opción al «tanteo» si colabora con el deudor entregándole la certificación del saldo acreditado.

En lo que se refiere a la adición en el último párrafo de la frase «así como por cualquier otro pago legítimo derivado del contrato» debe tenerse en cuenta que en el momento de la subrogación pueden haber surgido en favor del acreedor original derechos económicos derivados del contrato distintos del capital, intereses o comisión devengados (impuestos, gastos de comunidad, seguros, ...) que es preciso prever.

ENMIENDA NUM. 66**PRIMER FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).**

ENMIENDA (ALTERNATIVA)

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Subrogación y Modificación de préstamos hipotecarios, a los efectos de modificar el párrafo tercero del artículo 2.

Redacción que se propone:

«Artículo 2 (párrafo 3 del Proyecto de Ley)

Si la entidad acreedora no entregase la certificación solicitada a la entidad indicada por el deudor como futura subrogada, en el plazo de diez días hábiles desde el de requerimiento, podrá procederse a la subrogación del crédito por el importe calculado por la entidad subrogada, bajo su responsabilidad y asumiendo las consecuencias de su error, que no serán repercutibles al deudor. El citado importe, que se entenderá como solutorio salvo prueba en contrario aducida por la entidad acreedora, se depositará en poder del Notario autorizante de la escritura de subrogación, a disposición de la entidad acreedora. A tal fin, el Notario notificará de oficio a la entidad acreedora, mediante la remisión de copia autorizada de la escritura de subrogación, pudiendo aquélla alegar error en la misma forma, dentro de los ocho días siguientes.»

JUSTIFICACION

En concordancia con las enmiendas presentadas a los anteriores párrafos.

ENMIENDA NUM. 67**PRIMER FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).**

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de Subrogación y Modificación de préstamos hipotecarios, a los efectos de modificar el artículo 3.

Redacción que se propone:

Artículo 3. Comisión por amortización anticipada en los préstamos de interés variable

1. La cantidad a percibir por la entidad acreedora en concepto de comisión por la amortización total o parcial anticipada de su crédito no podrá exceder del uno por ciento del capital amortizado en los préstamos de interés variable cualquiera que fuese la pactada, cuando la fecha del contrato sea anterior a la entrada en vigor de esta Ley.

2. A partir de la entrada en vigor de esta Ley, los préstamos hipotecarios de interés variable que se formalicen no podrán estipular comisión alguna por la amortización anticipada del crédito a la entidad acreedora.

3. Asimismo la comisión por amortización anticipada, parcial o total, que no tenga su causa en una subrogación tampoco podrá exceder del 1% del capital amortizado en los préstamos de interés variable, siempre que dichos préstamos hayan sido concedidos con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de esta Ley.

4. La comisión a la que se refieren los párrafos anteriores de este artículo, podrá ser superior cuando, habiéndose pactado por un importe superior al 1% del capital o no habiéndose pactado ninguna, por la entidad acreedora se acredite la existencia de un daño económico que no implique la sola pérdida de ganancias, producido de forma directa como consecuencia de la amortización anticipada. La alegación del daño por la acreedora no impedirá la realización de la subrogación si concurren las circunstancias establecidas en la presente Ley, y sólo dará lugar a que se indemnice, en su momento, la cantidad que corresponda por el daño producido.

JUSTIFICACION

Los contratos posteriores a la entrada en vigor de la presente Ley, no deberán estipular cantidad alguna en concepto de comisión por la amortización anticipada del crédito a la entidad acreedora, ya que al ser créditos a interés variable el riesgo de modificación de tipos de interés es mínimo para la entidad acreedora.

Para los contratos anteriores al Proyecto de Ley se mantiene la comisión máxima del 1% del capital, que propone el Proyecto de Ley, a la vez que se clarifica que dicha comisión será también la máxima cuando se aplique a la amortización parcial de préstamos.

ENMIENDA NUM. 68**PRIMER FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).**

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de Subrogación y Modificación de préstamos hipotecarios, a los efectos de añadir un nuevo párrafo al artículo 4.

Redacción que se propone:

«Artículo 4. (Nuevo párrafo)

El cambio del tipo de interés al que se refiere el párrafo anterior podrá incluir el mantenimiento o la modificación del índice de referencia en los préstamos de interés variable.»

JUSTIFICACION

Clarificación.

ENMIENDA NUM. 69**PRIMER FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).**

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Subrogación y Modificación de préstamos hipotecarios, a los efectos de modificar el segundo párrafo del artículo 5.

Redacción que se propone:

«Artículo 5 (segundo párrafo)

Bastará para que el Registrador practique la inscripción de la subrogación que la escritura cumpla con los requisitos establecidos en esta Ley y que se haya notificado notarialmente la subrogación al primitivo acreedor sin que éste se haya opuesto por causa legítima. No

serán objeto de nueva calificación las cláusulas inscritas del préstamo hipotecario que no se modifiquen. El Registrador no podrá exigir la presentación del título de crédito.»

JUSTIFICACION

Desde una perspectiva de garantía para la seguridad jurídica resulta imprescindible la previa comunicación al acreedor de su sustitución como titular de derechos registrales.

Por otra parte, es preciso garantizar que la escritura no sólo cumple los requisitos del artículo 2º, sino los de toda la Ley.

ENMIENDA NUM. 70

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Subrogación y Modificación de préstamos hipotecarios, a los efectos de modificar el segundo párrafo del artículo 9.

Redacción que se propone:

«Artículo 9. Régimen fiscal y de honorarios de fedatarios y registrales de la novación modificativa de préstamo hipotecario

Estarán exentos en la modalidad gradual de Actos Jurídicos Documentados de novación modificativa de préstamos hipotecarios los documentos públicos, pactados de común acuerdo entre acreedor y deudor, siempre que el acreedor sea una de las entidades a que se refiere el artículo 1 de esta Ley y la modificación se refiera únicamente al cambio de tipo de interés, inicialmente pactado o vigente, ya se pacte esta modificación con independencia o a la vez que la alteración del plazo. Estos documentos públicos serán objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Para el cálculo de los honorarios de los fedatarios y los registrales de dicho tipo de documentos públicos, se tomará como base la que resulte de aplicar el importe de la responsabilidad hipotecaria vigente el diferencial entre el interés del préstamo que se modifica y el interés nuevo.»

JUSTIFICACION

La novación modificativa hoy se está instrumentando tanto en escritura pública como en póliza intervenida por Corredor de Comercio.

ENMIENDA NUM. 71

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA (ALTERNATIVA)

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), al Proyecto de Ley de Subrogación y Modificación de préstamos hipotecarios, a los efectos de suprimir del artículo 9, primer párrafo, el inciso «concedidos para la promoción o adquisición de viviendas y locales de negocio, o para la rehabilitación de viviendas».

JUSTIFICACION

En concordancia con la enmienda presentada al artículo 1.1.

ENMIENDA NUM. 72

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de Subrogación y Modificación de préstamos hipotecarios, a los efectos de añadir al artículo 9 el siguiente inciso al final del primer párrafo.

Redacción que se propone:

«Artículo 9. (Inciso al final del primer párrafo)

El cambio del tipo de interés del préstamo podrá incluir el mantenimiento o modificación del índice de referencia si se trata de préstamos de interés variable.»

JUSTIFICACION

Clarificación.

ENMIENDA NUM. 73**PRIMER FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).**

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de Subrogación y Modificación de préstamos hipotecarios, a los efectos de añadir un nuevo artículo 10 al referido texto.

Redacción que se propone:

«Artículo 10. Indices de referencia

El Banco de España publicará mensualmente los índices de referencia que las entidades financieras podrán aplicar a los préstamos de interés variable con garantía hipotecaria.»

JUSTIFICACION

Dar cumplimiento a la Moción aprobada por el Congreso de los Diputados en este sentido y dotar de mayor transparencia al mercado hipotecario.

ENMIENDA NUM. 74**PRIMER FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario Catalán
(CIU).**

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de Subrogación y

Modificación de préstamos hipotecarios, a los efectos de añadir una nueva Disposición Transitoria al referido texto.

Redacción que se propone:

Disposición Transitoria. Régimen fiscal y de honorarios notariales y registrales de los nuevos préstamos con garantía hipotecaria

A partir de la entrada en vigor de esta Ley y para el ejercicio de 1994, prorrogable por la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 1995, se establecen las siguientes bonificaciones y reducciones:

1. Las escrituras públicas de constitución de préstamos hipotecarios tendrán una bonificación del 25% en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
2. El arancel notarial aplicable a las escrituras de préstamos hipotecarios se reducirá en un 25% respecto a la escala ordinaria para los documentos de cuantía.
3. Se bonificará en un 25% el arancel aplicable a las inscripciones en el Registro de la Propiedad de las escrituras de préstamos hipotecarios.

JUSTIFICACION

Propiciar, con carácter transitorio para contribuir a la reactivación de la actividad productiva, la reducción de los costes de constitución de préstamos con garantía hipotecaria.

El crédito con garantía hipotecaria tiene en España una implantación inferior a la que registra en la mayor parte de las economías desarrolladas. Por otra parte esta modalidad de créditos es la que presenta un menor índice de morosidad. En cambio sus elevados costes de constitución desincentivan la utilización de esta modalidad de préstamo.

Imprime RIVADENEYRA, S. A. - MADRID

Cuesta de San Vicente, 28 y 36

Teléfono 547-23-00.-28008 Madrid

Depósito legal: M. 12.580 - 1961