

LA COMISIÓN POR AMORTIZACIÓN ANTICIPADA DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN ESPAÑA. UNA PROPUESTA DE MEJORA

THE COMMISSION FOR EARLY REPAYMENT OF MORTGAGE LOANS IN SPAIN. AN IMPROVEMENT PROPOSAL

Carmen González Velasco

Universidad de León. Grupo de Investigación Consolidado: Economía Financiera (GIEF). Departamento Dirección y Economía de la Empresa. Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales. León, España.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6759-9412>

carmen.gvelasco@unileon.es

(Autor para correspondencia)

Marcos González Fernández

Universidad de León. Grupo de Investigación Consolidado: Economía Financiera (GIEF). Departamento Dirección y Economía de la Empresa. Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales. León, España.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0977-370X>

mgonf@unileon.es

Fecha de recepción: 30 octubre 2023

Fecha de aceptación: 30 enero 2024

RESUMEN

El objetivo de este trabajo consiste en analizar la evolución de la normativa referida a la comisión por amortización anticipada de préstamos hipotecarios en España y en plantear una propuesta de mejora que beneficie más a los clientes que la normativa vigente. Para ello se analizan los efectos de esta evolución normativa sobre un caso distinguiendo diferentes escenarios de tipos de interés, con diferentes normativas y teniendo en cuenta la propuesta planteada. Los resultados muestran que las normativas que afectan a la aplicación de comisiones por amortización anticipada de préstamos han ido elevando el nivel de protección de los clientes de los servicios bancarios y el equilibrio entre las partes (prestamista y prestatario) a lo largo del tiempo. Por este motivo, con la normativa actual (Ley 5/2019) se aplican unas comisiones menores que con las normativas anteriores ya que se han eliminado las comisiones por amortización anticipada y se han establecido límites a la compensación por riesgo de interés que suponen un menor coste para los prestatarios cuando amortizan anticipadamente sus préstamos, pero sin producir escenarios adversos para los prestamistas debidos a la evolución de los tipos de interés. Además, la propuesta planteada sigue en esta línea de beneficio al cliente e incluso la mejora sustancialmente porque los componentes de la comisión se basarían en criterios de valoración financiera y la pérdida financiera para la entidad se mediría de forma más razonable.

Palabras clave: amortización anticipada, reembolso anticipado, préstamos, comisión por amortización anticipada, compensación por desistimiento, compensación por riesgo de interés.



ABSTRACT

The objective of this work is to analyze the evolution of the regulations regarding the commission for early repayment of mortgage loans in Spain and to propose an improvement proposal that benefits clients more than the current regulations. To do this, the effects of this regulatory evolution on a case are analyzed, distinguishing different interest rate scenarios, with different regulations and taking into account the proposed proposal. The results show that the regulations that affect the application of commissions or cancellations for early repayment of loans have been raising the level of protection of clients of banking services and the balance between the parties (lender and borrower) over time. For this reason, with the current regulations (Law 5/2019) lower commissions are applied than with previous regulations since commissions for early cancellation have been eliminated and limits have been established on compensation for interest risk that represent a lower cost for borrowers when they repay their loans early, but without producing adverse scenarios for lenders due to the evolution of interest rates. Furthermore, the proposed proposal continues along this line of benefit to the client and even improves it substantially because the components of the commission would be based on financial valuation criteria and the financial loss for the entity would be measured in a more reasonable way.

Keywords: Early amortization, early repayment, loans, commission for early repayment, compensation for withdrawal, compensation for interest risk.

1. INTRODUCCIÓN

La vivienda es el principal activo para la mayoría de las familias y las hipotecas constituyen su principal pasivo y, por tanto, la elección de un préstamo hipotecario es una de sus más importantes decisiones financieras y su gestión tiene importantes implicaciones (Mian et al., 2013). En concreto, el 46,2% de los hogares españoles está endeudado y el 31,1% tiene deuda hipotecaria según la Encuesta Financiera de las Familias, mientras que estas cifras son del 53,5% y del 41,6%, respectivamente, según la Central de Información de Riesgos en el periodo 2002-2011 (Bover et al., 2022). Desde el punto de vista del sector financiero, los préstamos aportaron el 78,5% del total de intereses percibidos en el año 2021 (Maudos, 2022).

El mercado hipotecario es uno de los mercados financieros con mayor influencia en la estabilidad macroeconómica y financiera ya que de su funcionamiento depende la financiación de los activos inmobiliarios, que representan el 70% del valor de la riqueza total de los hogares españoles en 2022 e influye en sus decisiones de consumo e inversión. Además, el crédito hipotecario tiene un gran peso en el balance de las entidades de crédito y supone el 42% del total del crédito a otros sectores residentes en diciembre de 2022 (Banco de España, 2023a).

La regulación de los contratos de crédito inmobiliario desempeña un papel relevante en la estabilidad económica y es un instrumento de cohesión social. El mercado hipotecario español y, en particular, el régimen de concesión de préstamos y créditos con garantía hipotecaria inmobiliaria ha permitido que muchas familias puedan adquirir viviendas y en una proporción mayor que en muchos países de nuestro entorno. Por tanto, la garantía que ofrece una regulación segura, ágil y eficaz de estas operaciones es un compromiso que no solo deriva de las obligaciones impuestas por el Derecho de la Unión Europea, sino también de los indudables beneficios que supone para el crecimiento de la economía de un país. Además, el acceso a la propiedad consolida la libertad y responsabilidad de los individuos como ciudadanos y, en este proceso, el acceso al crédito hipotecario es un elemento clave en el éxito del régimen de propiedad de España.

El periodo de gran aceleración de la actividad hipotecaria que tuvo lugar antes de 2007 coincidió con un mantenimiento en la regulación del mercado hipotecario que apenas sufrió modificaciones en lo relativo a la transparencia, mecanismos de movilización de préstamos y subrogación y novación. Sin embargo, si se produjo una gran regulación en otros ámbitos del

sistema financiero.

Las reformas han reducido la comisión por amortización anticipada hasta eliminarla con La Ley 5/ 2019 ya que podía resultar abusiva (Goldstein y Son, 2003) e incrementar el coste de refinanciación con otros prestamistas (Bond et al., 2009).

Los préstamos constituyen una de las principales fuentes de financiación de los agentes económicos, sobre todo de las economías domésticas. Los préstamos hipotecarios tienen varias características (tipo de interés, plazo hasta el vencimiento, etc.) y este trabajo se concentra en una de ellas, la amortización anticipada, porque puede representar un importante desembolso para los clientes, sobre todo en estos últimos años en los que hemos vivido crisis de diferente naturaleza (crisis financiera global, crisis de deuda soberana, crisis pandémica mundial y crisis geopolítica). Además, las comisiones por amortización anticipada afectan al comportamiento de los prestatarios (Rose, 2013; Steinbuks, 2015; Beltratti et al., 2017), a las características de los préstamos hipotecarios (Dunn y Spatt, 1985; Rose, 2012; Mayer et al., 2013), al riesgo de crédito y de impago (Deng et al., 2000; Mayer et al., 2009) y pueden afectar a la transmisión de los shocks de tipos de interés y de la política monetaria en el consumo y en la economía real (Calza et al., 2013; Keys et al., 2014; Agarwak et al., 2015).

La elección de préstamos hipotecarios es una de las decisiones financieras más importantes de las economías domésticas con implicaciones micro y macropolíticas. Por un lado, comisiones más bajas permiten a las familias adaptarse más fácilmente a los cambios en los tipos de interés. Por otro lado, los prestamistas e inversores se enfrentan a mayores prepagos y riesgos de tipos de interés y su riesgo de crédito también se ve afectado porque los prestatarios escogen entre diferentes préstamos hipotecarios. La gestión de estos riesgos por los prestamistas tiene implicaciones para el nivel y volatilidad de los tipos de interés, así como para la prima de riesgo. Las comisiones por amortización anticipada tienen un efecto directo sobre el comportamiento de prepagos de los prestatarios mientras que no afectan directamente a su morosidad. Estas comisiones afectan al coste del crédito hipotecario, a la selección del tipo de hipoteca e indirectamente a las amortizaciones anticipadas y a la morosidad (Beltratti et al., 2017).

De ahí deriva el objetivo de este trabajo, que se centra en analizar la evolución normativa de la comisión por amortización anticipada de los préstamos hipotecarios en España y en plantear una propuesta de mejora y sus efectos sobre un caso.

Este trabajo contribuye a la literatura sobre amortización anticipada y los efectos de los cambios normativos sobre los préstamos hipotecarios (Assungão et al., 2014; Agarwal et al., 2015; Campbell et al., 2015). La aportación de este trabajo es doble. Por un lado muestra un análisis de la evolución normativa que afecta a la comisión por amortización anticipada de préstamos hipotecarios en España y sus efectos sobre un caso con diferentes escenarios de tipos de interés. Y, por otro lado, presenta una propuesta de mejora de esta comisión que beneficiaría más a los clientes que la normativa actual sin perjudicar a la entidad financiera ya que los componentes de la comisión se calcularían de forma más razonable y, por tanto, la pérdida financiera de la entidad se mediría de forma más estricta.

El resto del trabajo se estructura en los siguientes apartados. El segundo muestra la evolución de la normativa referida a la comisión por amortización anticipada de los préstamos hipotecarios en España. El tercero incluye la metodología y el análisis de resultados con la aplicación de las diferentes normativas y de la propuesta planteada a un caso. El cuarto contiene la discusión de sus resultados y el quinto las conclusiones derivadas del trabajo.

2. EVOLUCIÓN DE LA NORMATIVA

La revisión normativa que ha afectado a las comisiones por amortización anticipada de préstamos hipotecarios en España se centra en las siguientes leyes: la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios (BOE núm. 80, de 4 de abril de 1994), la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario

y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria (BOE núm. 294, de 8 de diciembre de 2007) y la ley vigente, Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE núm. 65, de 16 de marzo de 2019) (Tabla 1).

Tabla 1

Denominación de la comisión por amortización anticipada según diferentes normativas

Ley 2/1994	Ley 41/2007	Ley 5/2019
Comisión por amortización anticipada	Compensación por desistimiento	Compensación o comisión por amortización anticipada
	Compensación por riesgo de interés	

Fuente: elaboración propia.

2.1. Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios (BOE núm. 80, de 4 de abril de 1994)

Esta ley pretendía proteger a los clientes que concertaron sus préstamos con anterioridad al descenso generalizado de los tipos de interés que tuvo lugar en los últimos meses antes de la aprobación de esta ley. Esta protección se concreta en esta ley en la reducción de la fuerte comisión por amortización anticipada que establecían las entidades financieras en la fecha de contratación de los préstamos a interés variable ya que los acreedores asumían un escaso riesgo financiero y en eliminar la duplicación de gastos que implicaban la cancelación de un préstamo hipotecario y la constitución de otro nuevo, tal como se muestra en la Tabla 2.

Tabla 2

Comisión por amortización anticipada según la Ley 2/1994

Denominación	Cuantía	Casos
Comisión por amortización anticipada (art. 3)	≤ 1% del capital pendiente de amortizar en los préstamos hipotecarios a interés variable Prohibición de su cobro cuando genera ganancia para la entidad	No habrá comisión si se ha pactado amortizado anticipada sin fijar la comisión
		La comisión será la pactada si se ha fijado por una cuantía ≤ 1%
		En los demás casos, la comisión será el 1% cualquiera que sea la que se haya pactado, pero la entidad podrá reclamar la existencia de un daño económico si se produce

Fuente: elaboración propia a partir de la Ley 2/1994.

2.2. Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria (BOE núm. 294, de 8 de diciembre de 2007)

En los últimos diez años antes de la publicación de esta ley tuvo lugar una fuerte expansión del crédito hipotecario con finalidad residencial en España, que supuso el crecimiento del mercado español de cédulas hipotecarias que alcanzó las primeras posiciones por volumen emitido en Europa. Por este motivo fue necesario establecer medidas para regular su correcto funcionamiento y facilitar la consolidación del crecimiento del mercado de títulos hipotecarios y evitar la discriminación regulatoria entre los diferentes préstamos y créditos hipotecarios, sobre todo en un contexto de subida moderada de los tipos de interés referencia.

Tabla 3
Comisión por amortización anticipada según la Ley 41/2007

Denominación	Características	Cuantía
Compensación por desistimiento (art. 8)		≤ 0,5% del capital amortizado anticipadamente si la cancelación se produce en los 5 primeros años
		≤ 0,25% en los demás casos
		La pactada si la cuantía es ≤ 0,25%
Compensación por riesgo de interés (art. 9)	Establecimiento de una base de cálculo	No habrá comisión cuando el periodo de revisión de tipos de interés pactado es ≤ 12 meses
		En los demás casos, la comisión será la pactada y dependerá de si la cancelación genera una ganancia o una pérdida de capital a la entidad ¹
	Prohibición de su cobro cuando generase ganancia la entidad	El contrato deberá especificar una de las dos siguientes formas de cálculo: a) un porcentaje fijo sobre el capital pendiente en el momento de la cancelación b) b) la pérdida, total o parcial, que la cancelación genere a la entidad

Fuente: elaboración propia a partir de la Ley 41/2007.

En este sentido, uno de los objetivos de esta ley es intentar asimilar la regulación de los diferentes préstamos y créditos hipotecarios ofertados en el mercado. Hasta el momento de la publicación de esta ley existía una regulación sobre la comisión de amortización anticipada en caso de subrogación del préstamo hipotecario que, al no estar ligada directamente al perjuicio económico que sufría la entidad financiera con esta subrogación, discriminaba entre las diferentes evoluciones de tipos de interés posibles en un préstamo hipotecario.

El capítulo IV de esta ley regula el régimen de la compensación por amortización anticipada, que será aplicable, según su artículo 7, a los contratos de crédito o préstamo hipotecario formalizados con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley y, aunque no conste en los mismos la posibilidad de amortización anticipada, cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias: que se trate de un préstamo o crédito hipotecario y la hipoteca recaiga sobre una vivienda y el prestatario sea persona física y que el prestatario sea persona jurídica y tribute por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión en el Impuesto sobre Sociedades. Además, en estos contratos de crédito o préstamo hipotecario no podrá cobrarse comisión por amortización anticipada total o parcial y la entidad estará obligada a facilitar la documentación bancaria que acredite el pago del préstamo sin cobrar ninguna comisión por ello. En los artículos 8 y 9 se regula la comisión por desistimiento y la comisión por riesgo de

¹ Se entenderá por ganancia de capital por exposición al riesgo de tipo de interés la diferencia positiva entre el capital pendiente en el momento de la cancelación anticipada y el valor de mercado del préstamo o crédito. Cuando dicha diferencia arroje un resultado negativo, se entenderá que existe pérdida de capital para la entidad acreedora. El valor de mercado del préstamo o crédito se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. El contrato de préstamo especificará el índice o tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado de entre los que determine el Ministro de Economía y Hacienda.

interés (Tabla 3).

2.3. Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE núm. 65, de 16 de marzo de 2019)

Esta ley transpone la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, que establece un régimen específico de protección de las personas consumidoras que son prestatarios, garantes o titulares de garantías en préstamos o créditos garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial, o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles de uso residencial. Se reconoce además la posición de superioridad del prestamista sobre el prestatario en esta relación contractual y no se soluciona con proporcionar información al prestatario, sino que también el prestamista debería asumir más responsabilidad.

La normativa europea, que goza de primacía sobre el derecho nacional, tiene como objeto la protección de los consumidores o personas físicas que no actúan en el ámbito de su actividad profesional o empresarial y reconoce la vivienda como un derecho fundamental.

Esta ley regula tres aspectos diferenciados: i) las normas de transparencia y de conducta que imponen obligaciones a los prestamistas e intermediarios de crédito, así como a sus representantes designados, completando y mejorando la normativa existente, ii) el régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario y los prestamistas inmobiliarios, y iii) el régimen sancionador para los incumplimientos de las obligaciones contenidas en la misma.

La vigente Ley 5/2019 se estructura en cuatro capítulos, que se corresponden con las líneas esenciales de la regulación, doce disposiciones adicionales, cinco disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y dieciséis disposiciones finales, así como dos Anexos, el I referente a la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y el II al Cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE).

El capítulo II establece las normas de transparencia y de conducta orientadas, en particular, a la concesión responsable de financiación que afecte a inmuebles, así como a favorecer la progresiva implantación de un mercado de crédito fiable, con reglas homogéneas en el espacio europeo y con un mayor grado de confianza de los clientes en las entidades prestamistas. Se estructura en tres secciones: la primera recoge los principios de actuación básicos en la concesión de préstamos inmobiliarios, dirigidos a la protección de los legítimos intereses, las características generales de la información precontractual, las obligaciones de transparencia en relación con los contratos, la determinación del cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE) y la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN); la segunda contiene las normas de conducta que prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario y representantes designados deben cumplir en el proceso de elaboración, promoción, comercialización y contratación de préstamos inmobiliarios, tanto respecto de su organización interna, como respecto del cliente y la tercera regula la forma, ejecución y resolución de los contratos. Como novedad se establece el derecho del prestatario a reembolsar, con carácter general, todo o parte del préstamo sin tener que soportar comisiones o compensaciones para el prestamista. Únicamente abonará al prestamista su pérdida financiera cuando el reembolso se produzca en los primeros años de vigencia del contrato y siempre que esa pérdida no supere unos porcentajes máximos previstos legalmente. El artículo 23 regula el reembolso anticipado, que ha sido modificado por Real Decreto-ley 19/2022 (2022) (Tabla 4).

La pérdida financiera sufrida por el prestamista se calculará, proporcionalmente al capital reembolsado, por diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo.

Tabla 4

Comisión por amortización anticipada según la Ley 5/2019

Denominación	Casos	Cuantía y límite
Comisión por amortización anticipada (art. 23)	En los préstamos a tipo variable o en los tramos variables de otros préstamos, dos opciones excluyentes: a) amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 5 primeros años de vigencia del contrato	≤ pérdida financiera del prestamista Límite: 0,15% del capital reembolsado anticipadamente
	b) amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 3 primeros años de vigencia del contrato	≤ pérdida financiera del prestamista Límite: 0,25% del capital reembolsado anticipadamente
	En los préstamos a tipo fijo o en los tramos fijos de otros préstamos, dos opciones excluyentes: a) reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 10 primeros años de vigencia del contrato de préstamo o desde el día que resulta aplicable el tipo fijo	≤ pérdida financiera del prestamista Límite: 2% del capital reembolsado anticipadamente
	b) reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo desde el fin del período señalado en el caso a) anterior hasta el final de la vida del préstamo	≤ pérdida financiera del prestamista Límite: 1,5% del capital reembolsado anticipadamente
	Resto de casos	No habrá comisión

Fuente: elaboración propia a partir de la Ley 5/2019.

3. METODOLOGÍA Y ANÁLISIS EMPÍRICO

La metodología aplicada consiste en analizar la evolución normativa referida a la comisión por amortización anticipada de préstamos hipotecarios en España y su impacto en un caso con diferentes escenarios de tipos de interés. Además, se plantea una propuesta de mejora de esta comisión, basada en criterios de valoración financiera, que beneficiaría más al cliente que la normativa actual ya que reduciría la comisión total a abonar por amortización anticipada. Esta comisión tendría dos componentes: el referido a las cuotas de amortización del capital pendientes en el momento de la amortización anticipada (nuda propiedad) y el correspondiente a las cuotas de interés pendientes o beneficio futuro que dejaría de percibir la entidad financiera (usufructo).

Se analizan los efectos de esta evolución normativa sobre la amortización anticipada sobre un caso real de préstamo hipotecario distinguiendo varios escenarios basados en una subida y bajada de tipos de interés y considerando que se produce una amortización total o parcial. Se ha escogido un préstamo hipotecario a tipo fijo porque, según el Instituto Nacional de Estadística (2023), la constitución de hipotecas a tipo variable ha bajado desde el 98,1% en 2007 al 29% en 2022. Por tanto, la constitución de hipotecas a tipo fijo ha aumentado del 1,9% en 2007 al 71% en agosto de 2022, aunque ha ido disminuyendo a partir de este mes hasta el 57,8% en julio de 2023 (INE, 2023) debido al aumento de los tipos de interés de referencia que se aplican a los préstamos hipotecarios a tipo variable (Gráficos 1 y 2).

Además, en la práctica real no se suelen aplicar comisiones por amortización anticipada debido a que la entidad no tendría pérdida financiera porque los tipos de referencia para el cálculo de los tipos de interés variables ya reflejan la evolución de los tipos de interés de mercado.

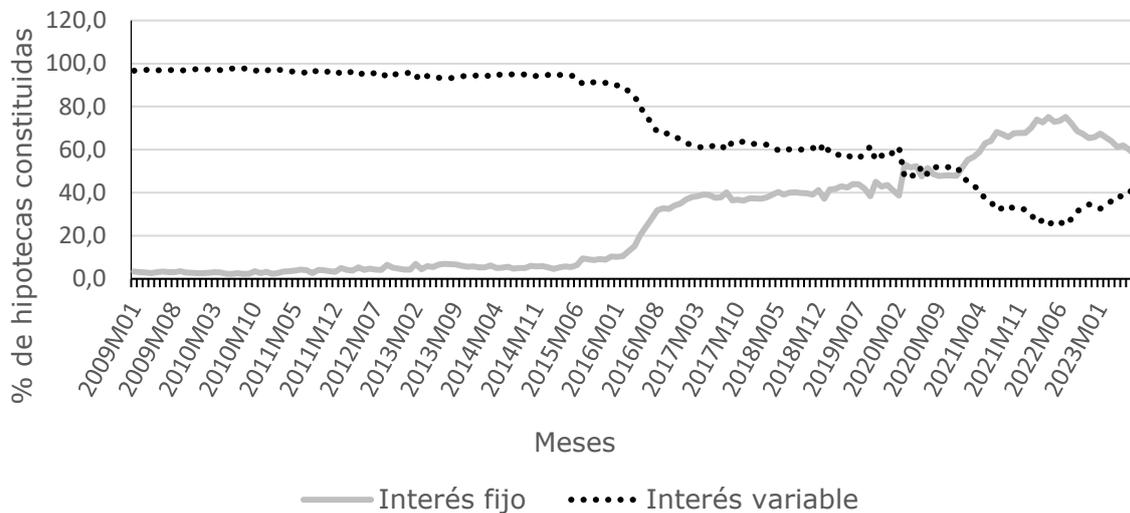


Gráfico 1. Evolución del porcentaje de hipotecas constituidas por tipo de interés.
Fuente: elaboración propia a partir de datos extraídos del INE (2023).

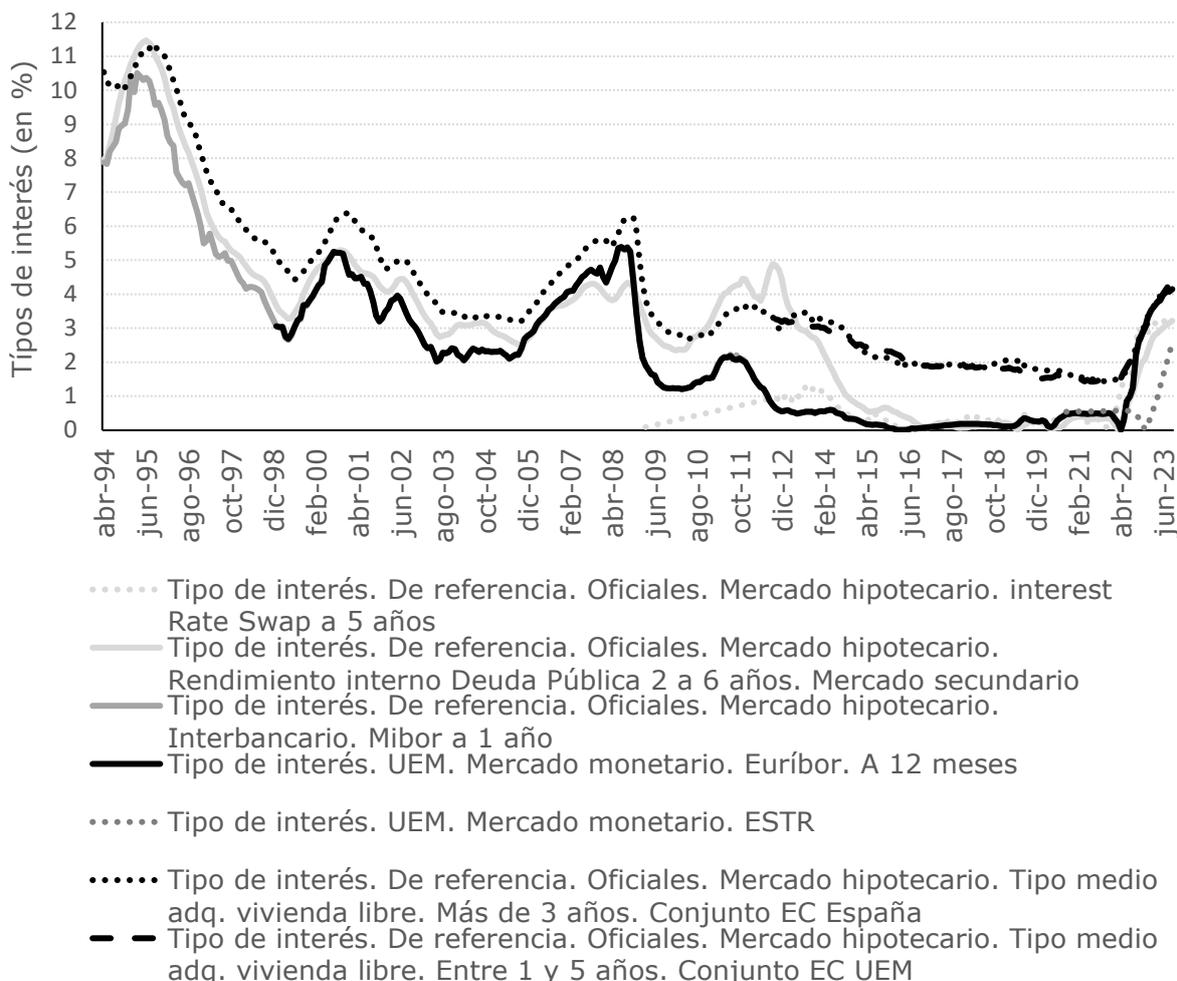


Gráfico 2. Evolución de los tipos de referencia de los préstamos hipotecarios a tipo variable
Fuente: elaboración propia a partir de datos extraídos de Banco de España (2023b).

Se analizan las comisiones por amortización anticipada total y parcial de un caso de préstamo hipotecario, en el que la entidad financiera X, una vez cumplidas todas las exigencias legales, concede un importe de 100.000,00 euros de capital. La duración se ha pactado por un plazo de 180 meses. El préstamo se amortizará gradualmente mediante el reembolso de 180 cuotas mensuales, calculadas de acuerdo con el sistema francés de amortización y considerando el tipo de interés nominal pactado del 2,60%. La fecha de pago de la primera cuota será el 31 de noviembre del año 2023 y el pago de la última el 1 de octubre del año 2038. Las cuotas mensuales, conforme a lo pactado y al plazo fijado serán de 671,51 euros. Transcurridos veinte meses, en julio del año 2025, el prestatario decide amortizar anticipadamente el préstamo, de forma total o parcial entregando 20.000 euros.

Para el siguiente análisis se calculan las comisiones por amortización anticipada aplicando las diferentes normativas, así como la propuesta de mejora planteada.

3.1. Análisis empírico de las comisiones por amortización anticipada con la Ley 2/1994

Con la Ley 4/1994 se recomendaba que la comisión por amortización anticipada para préstamos a tipo fijo no superase el 4% del capital pendiente de amortizar, aunque no se fijó legalmente, mientras que si se establecía que en los préstamos no podía superar el 1%. En la Tabla 5 se muestran las comisiones por amortización anticipada y parcial si esta fuese del 1%, 2%, 3% y 4% sobre el capital pendiente.

Tabla 5.

Comisiones por amortización anticipada con la Ley 2/1994

% comisión	Capital pendiente (€)	Comisión por amortización anticipada total (€)	Comisión por amortización anticipada parcial (€)
1%	90.713,50	907,13	200
2%		1.814,27	400
3%		2.721,40	600
4%		3.628,54	800

Fuente: elaboración propia.

Cuando se aplica la Ley 2/1994 no se puede desglosar la comisión por amortización anticipada entre la parte referida al usufructo y la debida a la nuda propiedad ya que estas comisiones se aplicaban sobre el capital pendiente en el momento de la cancelación y no se tenía en cuenta la pérdida financiera para la entidad.

3.2. Análisis empírico de las comisiones por amortización anticipada con la Ley 41/2007

Con la Ley 41/2007 se distinguen dos comisiones: la compensación por desistimiento y la compensación por riesgo de interés. Además, esta última puede establecerse como un porcentaje fijo sobre el capital amortizado anticipadamente o como la pérdida financiera para la entidad en el momento de la amortización anticipada.

3.2.1. Compensación por desistimiento

La compensación por desistimiento se calcula aplicando el porcentaje correspondiente al caso concreto según la Ley 41/2007 sobre el capital pendiente en el momento de la cancelación. En el caso objeto de análisis se aplica el 0,5% al capital pendiente ya que la amortización anticipada se produce en los primeros cinco años de vigencia del préstamo. En concreto, el capital pendiente de amortizar en el momento de la amortización anticipada (transcurridos 20 meses desde la contratación) sería de 90.713,50 euros y la compensación por desistimiento sería 0,5% de esta cuantía (453,57 euros). Para el caso de la amortización anticipada parcial de 20.000 euros el importe ascendería a 100 euros (Tabla 6).

3.2.2. Compensación por riesgo de interés como un porcentaje fijo establecido entre las partes

La compensación por riesgo de interés puede calcularse como un porcentaje fijo, pactado entre ambas partes, sobre el capital pendiente de amortizar en el momento de la cancelación. En el caso concreto, si el porcentaje pactado fuese el 1%, esta compensación ascendería a 907,13 euros para la amortización anticipada total y a 200 para la parcial y la comisión total (compensación por desistimiento y compensación por riesgo de interés) a abonar por parte del prestatario sería de 1.360,70 euros y de 300 euros, respectivamente. En la Tabla 6 se muestran las comisiones totales y parciales para diferentes escenarios que se diferencian en el porcentaje fijo pactado (entre el 1% y el 2%) para el cálculo de la compensación por riesgo de riesgo de interés.

Tabla 6.

Comisión total por amortización anticipada (compensación por desistimiento y compensación por riesgo de interés como porcentaje fijo)

% comisión para la compensación por riesgo de interés	Compensación por desistimiento (€)	Compensación por riesgo de interés (como porcentaje fijo) (€)	Comisión total (€)
Amortización anticipada total			
1%	453,57	907,13	1.360,70

1,5%		1.360,70	1.814,27
2%		1.814,27	2.267,84
Amortización anticipada parcial			
1%	100	200	300
1,5%		300	400
2%		400	500

Nota: La compensación por desistimiento se calcula con el 0,5% ya que la amortización anticipada se produce en los cinco primeros años de vigencia del préstamo. La compensación por riesgo de interés se calcula con los porcentajes fijos pactados entre ambas partes (columna 1). En el caso de la amortización parcial, en lugar de usar la totalidad del capital pendiente para los cálculos, se ha supuesto una amortización parcial de 20.000 euros.

Fuente: elaboración propia.

Por tanto, en función del porcentaje fijo especificado para la compensación por riesgo de interés, el prestatario abonaría una comisión total por amortización anticipada comprendida entre los 1.360 y los 2.267€ euros (Tabla 6).

Cuando se aplica la Ley 41/2007 con porcentajes fijos para el cálculo de las compensaciones por desistimiento y por riesgo de interés no se puede desglosar la comisión por amortización anticipada entre la parte referida al usufructo y la debida a la nuda propiedad ya que estas compensaciones se aplicaban sobre el capital pendiente en el momento de la cancelación y no se tenía en cuenta el valor financiero en este momento.

3.2.3. Compensación por riesgo de interés como una pérdida financiera para la entidad

La compensación por riesgo de interés también puede establecerse en función de una posible pérdida financiera para la entidad. En este caso previamente se calcula el tipo de interés de mercado (Ecuación 1).

$$i' = IRS_A + Spread = 0,03 + (0,026 - 0,034) = 0,022 \quad (1)$$

donde: i' es el tipo de interés de mercado, IRS_A es el *Interest Rate Swap* (IRS) al plazo más próximo al vencimiento en el momento de la amortización anticipada y el *Spread* es el diferencial entre el tipo de interés al que se concertó el préstamo y el IRS más próximo al vencimiento del préstamo en el momento de la contratación. Dado que son valores futuros aún no publicados por el Banco de España, se supone que los IRS correspondientes al momento de la amortización anticipada (IRS_A) y de la contratación son el 3% y 3,4%, respectivamente. Con estos datos el tipo de interés de mercado sería del 2,2%. Se puede deducir por tanto que existe una pérdida financiera para la entidad (Tabla 7) ya que el tipo de interés de mercado es inferior al tipo de interés del préstamo (2,60%). Por tanto, la comisión total por amortización anticipada total y parcial se cifra en 2.783,88 euros y 613,77 euros, respectivamente (Tabla 8).

Tabla 7.

Cálculo de la compensación por riesgo de interés con la Ley 41/2007 en función de la pérdida financiera de la entidad

Capital pendiente en el momento de la cancelación	90.713,50 €
Valor financiero en el momento de la cancelación	93.043,81 €
Compensación por riesgo de interés (pérdida financiera)	2.330,31 €
Porcentaje de amortización anticipada parcial (20.000/90.713,50)	22,05%
Compensación por riesgo de interés (amortización anticipada parcial)	513,77 €

Nota: El capital pendiente y el valor financiero en el momento de la cancelación se calculan como el valor, en el momento de la cancelación, de los términos amortizativos al tipo de interés inicial del préstamo (2,6%) y el tipo de interés de mercado (2,2%), respectivamente. La compensación por riesgo de interés es la diferencia entre los dos valores anteriores, que constituye la pérdida financiera para la entidad porque el valor financiero es mayor que el capital pendiente en el momento de la cancelación. En el caso de la amortización anticipada parcial de 20.000 euros, la compensación se realiza de forma proporcional, es decir, se

calcula cuánto representa la amortización anticipada parcial sobre la totalidad del capital pendiente y se multiplica ese valor por la pérdida financiera total.

Fuente: elaboración propia.

Tabla 8.

Comisión total por amortización anticipada (compensación por desistimiento y compensación por riesgo de interés en función de la pérdida financiera para la entidad) según la Ley 41/2017

Amortización anticipada	Compensación por desistimiento (€)	Compensación por riesgo de interés en función de la pérdida financiera de la entidad (€)	Comisión total (€)
Total	453,57	2.330,31	2.783,88
Parcial de 20.000 euros	100	513,77	613,77

Nota: La compensación por desistimiento en el caso de amortización anticipada total es el 0,5% sobre el capital pendiente en el momento de la cancelación (90.713,50 euros) y en el caso de la amortización anticipada parcial de 20.000 euros es el 0,5% sobre esta cuantía. La compensación por riesgo de interés se ha calculado como se indica en la nota de la Tabla 7. La comisión total por amortización anticipada es la suma de la compensación por desistimiento y la compensación por riesgo de interés.

Fuente: elaboración propia.

A continuación se analizan diferentes escenarios para tener en cuenta la evolución de los IRS. Se supone que el IRS en el momento de la contratación permanece fijo (3,4%) y que los IRS en el momento de la amortización anticipada van aumentando 25 puntos básicos entre el 2,25% y 3,25% para tener en cuenta el contexto actual de evolución de tipos de interés en el mercado. La compensación por riesgo de interés para los distintos escenarios según la Ley 41/2007 se muestra en la Tabla 9 y la comisión total por amortización anticipada, que incluye también la compensación por desistimiento, se muestra en la Tabla 10.

Tabla 9.

Análisis de escenarios con diferentes tipos fijos de IRF en el momento de la amortización anticipada para el cálculo de la compensación por riesgo de interés según la Ley 41/2007

Escenarios según IRS_A	2,25%	2,5%	2,75%	3%	3,25%
i'	1,45%	1,70%	1,95%	2,20%	2,45%
Pérdida financiera (Ley 41/2007)	6.926,34 €	5.360,48 €	3.828,75 €	2.330,31 €	864,34 €

Nota: Para el cálculo del tipo de interés de mercado (i') se suma el IRS más próximo al vencimiento en el momento de la amortización (IRS_A) y el *spread*. Se supone que el IRS en el momento de la contratación es del 3,4% en todos los escenarios y que el IRS_A en el momento de la amortización va aumentando desde el 2,25% hasta el 3,25% de 25 puntos básicos en 25 puntos básicos. La compensación por riesgo de interés según la Ley 41/2007 se calcula como la diferencia entre el capital pendiente y el valor financiero del préstamo calculado con el tipo de interés de mercado correspondiente en cada escenario.

Fuente: elaboración propia.

Tabla 10.

Comisión total por amortización anticipada (compensación por desistimiento y compensación por riesgo de interés en función de la pérdida financiera para la entidad) según la Ley 41/2017

Escenarios según IRS_A	i'	Compensación por desistimiento (€)	Compensación por riesgo de interés (€)	Comisión total Ley 41/2007 (€)
2,25%	1,45%	453,57	6.926,24	7.379,81
2,5%	1,70%		5.360,48	5.814,05
2,75%	1,95%		3.828,75	4.282,32

3%	2,20%		2.330,31	2.783,88
3,25%	2,45%		864,34	1.317,91

Nota: La compensación por desistimiento es el 0,5% del capital pendiente y es igual para todos los escenarios ya que el capital pendiente no varía. La compensación por riesgo de interés es la diferencia entre el capital pendiente y el valor de mercado en el momento de la cancelación y varía en cada escenario, teniendo en cuenta que el IRS en el momento de la contratación es del 3,4% en todos los escenarios y el IRS_A va aumentando desde el 2,25% hasta el 3,25% de 25 en 25 puntos básicos, lo que afecta al cálculo del tipo de interés de mercado i' , tal como se indica en la Ecuación 1.

Fuente: elaboración propia.

Se observa que, a medida que el tipo de interés de mercado aumenta, disminuye la pérdida financiera para la entidad y, por tanto, la compensación por riesgo de interés se reduce (Tabla 10). Cabe indicar que un tipo de interés de mercado superior al de la contratación del préstamo (2,6%) generaría una ganancia para la entidad financiera que tendría que compensar al prestatario ya que se establece una simetría entre prestamista y prestatario si la opción escogida es la relativa a la pérdida financiera para la entidad (art. 9 de la Ley 41/2007)².

3.3. Análisis empírico de las comisiones por amortización anticipada con la Ley 5/2019

Con la Ley 5/2019 desaparece la compensación por desistimiento de la Ley 41/2007 y sólo se aplica la compensación por riesgo de interés, que se refiere a la pérdida financiera existente para la entidad. Establece un límite del 2% sobre el capital amortizado anticipadamente durante los 10 primeros años y del 1,5% el resto. Se elimina la opción de cálculo de la compensación del riesgo de interés mediante el establecimiento de un porcentaje fijo y tampoco se hace referencia a la simetría de la ley anterior ya que solo se refiere a la pérdida financiera, no a la ganancia financiera para la entidad y en este caso la entidad financiera ésta no tendría que compensar al prestatario. Por tanto, la comisión por amortización anticipada, suponiendo los mismos valores para los IRS que en la ley anterior, se calcula como la compensación por riesgo del riesgo en función de la pérdida financiera para la entidad según la Ley 41/2007, pero se establecen unos límites máximos en función del momento en el que se produce la amortización anticipada (Tabla 11). Por tanto, la comisión por amortización anticipada total y parcial se cifra en 1.814,27 y 400,05, respectivamente, que coincide con el límite del 2% del capital pendiente ya que la pérdida financiera supera estos límites (Tablas 11 y 12).

Tabla 11. Comisión por riesgo de interés con la Ley 5/2019

Capital pendiente	90.713,50 €
Valor financiero del préstamo en el momento de la cancelación	93.043,81 €
Compensación por riesgo de interés (pérdida financiera)	2.330,31 €
Límite de la Ley 5/2019	1.814,27 €
Porcentaje de amortización anticipada parcial (20.000/90.713,50)	22,05% €
Compensación por riesgo de interés (amortización anticipada parcial)	400,05 €

² En un escenario de reducción de los tipos de interés a la entidad financiera le convenía usar la opción de la pérdida financiera ya que en ese contexto se producirían pérdidas que habría de abonar el prestatario. En cambio, en un entorno de tipos crecientes o incertidumbre al respecto, la entidad financiera sería más partidaria de la opción de establecer un porcentaje fijo sobre la cantidad amortizada anticipadamente para no tener que compensar al cliente en el caso de que se generase una ganancia financiera e igualmente cobrar la comisión por riesgo de interés.

Nota: El capital pendiente y el valor financiero en el momento de la cancelación se calculan como el valor actual de los términos amortizativos al tipo de interés inicial del préstamo (2,6%) y el tipo de interés de mercado (2,2%), respectivamente. La compensación por riesgo de interés es la diferencia entre los dos valores anteriores, que constituye la pérdida financiera para la entidad porque el valor financiero es mayor que el capital pendiente en el momento de la cancelación. Sin embargo, la Ley 5/2019 establece que esa pérdida no podrá ser superior al 2% del capital pendiente (90.713,50 euros) si la amortización anticipada se produce dentro de los 10 primeros años del préstamo, como es el caso. Por tanto se aplicaría dicho límite y la comisión por riesgo de interés no podría superar los 1.814,27 euros para el caso de la amortización anticipada total y de forma proporcional en el caso de la parcial, alcanzando un máximo de 400,05 euros, es decir el 22,05% del límite anterior.
Fuente: elaboración propia.

Tabla 12.
Comisión total por amortización anticipada según la Ley 5/2019

Amortización anticipada	Pérdida financiera (€)	Límite (2%)	Comisión por amortización anticipada (€)
Total	2.330,31	1.814,27	1.814,27
Parcial de 20.000 euros	513,77	400,05	400,05

Nota: La compensación por riesgo de interés y los límites se han calculado como se indica en la nota de la Tabla 11.

A continuación se analizan diferentes escenarios para tener en cuenta la evolución de los IRS. Se supone que el IRS en el momento de la contratación permanece fijo (3,4%) y que los IRS en el momento de la amortización anticipada van aumentando 25 puntos básicos entre el 2,25% y 3,25% para tener en cuenta el contexto actual de evolución de tipos de interés en el mercado. Los resultados para los distintos escenarios de acuerdo según la Ley 5/2019 se muestran en la Tabla 13.

En este caso se aplicaría el límite a la compensación por riesgo de interés ya que la pérdida financiera sobrepasa el umbral de ese 2%. Así, la compensación por riesgo de interés alcanzaría los 1.814,27 euros en el caso de la amortización total y los 400,05 euros en el caso de la amortización parcial frente a los 2.330,31 euros y 513,77 euros en la ley anterior. Si se distinguen diferentes escenarios para los IRS en el momento de la amortización anticipada, se observa que sólo para un IRS del 3,25% no sería necesario aplicar el límite (Tabla 10).

Tabla 13.
Comisión por amortización anticipada según la Ley 5/2019

Escenarios según IRS _A	i'	Pérdida financiera (€)	Límite (€)	Comisión total Ley 5/2019 (€)
2,25%	1,45%	6.926,24	1.814,27	1.814,27
2,5%	1,70%	5.360,48		1.814,27
2,75%	1,95%	3.828,75		1.814,27
3%	2,20%	2.330,31		1.814,27
3,25%	2,45%	864,34		864,34

Nota: La pérdida financiera para la entidad es la diferencia entre el capital pendiente y el valor de mercado en el momento de la cancelación y varía en cada escenario, teniendo en cuenta que el IRS en el momento de la contratación es del 3,4% en todos los escenarios y el IRS_A va aumentando desde el 2,25% hasta el 3,25% de 25 en 25 puntos básicos, lo que afecta al cálculo del tipo de interés de mercado i', tal como se indica en la Ecuación 1. La comisión por amortización anticipada es la menor entre la pérdida financiera para la entidad y el límite (0,5% del capital pendiente).
Fuente: elaboración propia.

3.4. Propuesta para el cálculo de la comisión por amortización anticipada

Se plantea a continuación una propuesta de comisión de amortización anticipada que mide de forma más estricta la compensación por riesgo de interés para la entidad que las normativas anteriores y considera una compensación por desistimiento más razonable que la que establecía la Ley 41/2017.

Con respecto a la compensación por riesgo de interés, la propuesta plantea dos opciones para su cálculo para escoger aquella que proporcione menor cuantía ya que sería la más beneficiosa para el cliente y serviría para compensar la pérdida financiera para la entidad de forma más justa y razonable:

- a) Diferencia entre el usufructo en el momento de la cancelación y las cuotas de interés pendientes con el tipo de interés del préstamo. Esta opción nos parece más razonable debido a que la pérdida financiera de la entidad debería referirse solo a la parte del valor financiero que comprende las cuotas de interés futuras o beneficios esperados en concepto de interés que dejaría de percibir la entidad en el caso de amortización anticipada. En el caso concreto, el usufructo se cifra en 15.147,03 euros si se considera un tipo de interés de mercado del 2,2% en el momento de la amortización anticipada, y el valor, en el momento de la amortización anticipada, de las cuotas de interés pendientes con el tipo de interés del préstamo en 14.884,04 euros³. Por tanto, de los 2.330,31 euros (Tabla 8) de la compensación por riesgo de interés según la Ley 41/2007, solo 262,99 euros, que es la diferencia entre las dos cuantías anteriores, se refieren a la pérdida financiera estricta para la entidad.
- b) Proporción de la pérdida financiera para la entidad calculada aplicando el porcentaje que representa el usufructo (15.147,03 euros) sobre el valor financiero del préstamo en el momento de la cancelación (92.043,81 euros). En el caso concreto, este porcentaje se cifra en 16,28% y, por tanto, la compensación por riesgo de interés estricta sería 379,36 euros.

Además, dado que esta propuesta ya refleja la pérdida financiera para la entidad de forma más estricta, se propone también la eliminación de los límites establecidos en la Ley 5/2019.

La compensación por desistimiento propuesta para tener en cuenta la parte de la comisión que podría considerarse legal, consistiría en un porcentaje fijo, no superior al 0,5%, del valor de las cuotas de amortización pendientes en el momento de la cancelación con el tipo de interés inicial del préstamo, no del capital pendiente total como establecía la Ley 41/2017. De esta forma se justificaría de forma más estricta la finalidad de esta compensación.

La comisión por amortización anticipada propuesta con sus componentes (compensación por desistimiento y compensación por riesgo de interés) se muestra en la Tabla 14.

Tabla 14.

Comisión total por amortización anticipada (compensación por desistimiento y compensación por riesgo de interés en función de la pérdida financiera para la entidad) según la propuesta planteada

Amortización anticipada	Compensación por desistimiento (€)	Compensación por riesgo de interés (€)		Comisión total (€)
		Opción a)	Opción b)	
Total	379,14	262,99	379,36	642,13
Parcial de 20.000 euros	100	205,01	295,72	305,01

Nota: La compensación por desistimiento se ha calculado como el 0,5% de la suma del valor, en el momento de la cancelación, de la suma de las cuotas de amortización

³ Los datos detallados de los cálculos están disponibles, previa petición a los autores.

pendientes con el tipo de interés inicial del préstamo (75.829,45€) en el caso de amortización anticipada total y el 0,5% de 20.000 euros en el caso de amortización anticipada parcial. La compensación por riesgo de interés según la opción a) propuesta se calcula como la diferencia entre el valor en el momento de la cancelación de las cuotas de interés pendientes con el tipo de interés del préstamo y el usufructo con el tipo de interés de mercado. La compensación por riesgo de interés según la opción b) propuesta se calcula multiplicando la pérdida financiera total (diferencia entre el capital pendiente y el valor de mercado del préstamo en el momento de la cancelación) por el porcentaje que representa el usufructo sobre el valor financiero del préstamo en el momento de la amortización anticipada (16,28%). La comisión total por amortización anticipada según la propuesta planteada se calcula como la suma de la compensación por riesgo de interés (la menor cuantía de las opciones a y b) y la compensación por desistimiento.

Fuente: elaboración propia.

Se analizan a continuación diferentes escenarios para tener en cuenta la evolución de los IRS. Se supone que el IRS en el momento de la contratación permanece fijo (3,4%) y que los IRS en el momento de la amortización anticipada van aumentando 25 puntos básicos entre el 2,25% y 3,25% para tener en cuenta el contexto actual de evolución de tipos de interés en el mercado. La comisión total por amortización total (compensación por desistimiento y compensación por riesgo de interés) con la propuesta planteada se muestra en la Tabla 15.

Tabla 15.

Comisión por amortización anticipada (compensación por desistimiento y compensación por riesgo de interés en función de la pérdida financiera para la entidad) según la propuesta planteada

Escenarios según IRS _A	i'	Compensación por desistimiento (€)	Compensación por riesgo de interés (€)		Comisión total propuesta
			Opción a)	Opción b)	
2,25%	1,45%	379,14	775,51	1.229,08	1.154,65
2,5%	1,70%	379,14	601,79	1.055,36	980,93
2,75%	1,95%	379,14	430,97	884,54	810,11
3%	2,20%	379,14	262,99	716,56	642,13
3,25%	2,45%	379,14	97,80	551,37	476,94

Nota: Las compensaciones por desistimiento, riesgo de interés y total se han calculado como se indica en la nota de la Tabla 14, teniendo en cuenta que el IRS en el momento de la contratación es del 3,4% en todos los escenarios y el IRS_A va aumentando desde el 2,25% hasta el 3,25% de 25 en 25 puntos básicos, , lo que afecta al cálculo del tipo de interés de mercado i', tal como se indica en la Ecuación 1.

Si se comparan las comisiones totales a abonar por el prestatario según las dos últimas leyes y la propuesta planteada se observa que esta última es la más ventajosa para el cliente ya que proporciona las cuantías menores. Además, se observa que estas diferencias van creciendo a medida que aumenta el tipo de interés de mercado, excepto en aquel escenario en el que se aplica el límite según la Ley 5/2019, que es aquel en el que IRS_A es el 3,25% (Tabla 16).

Tabla 16. Comparación entre la comisión total por amortización anticipada según la Ley 41/2017, la Ley 5/2019 y la propuesta planteada

Escenarios según IRS _A	Comisión total Ley 41/2017 (€)	Comisión total Ley 5/2019 (€)	Comisión total propuesta (€)	Reducción propuesta de la comisión (1) (€)	Reducción propuesta de la comisión (2) (€)
2,25%	7.379,81	1.814,27	1.154,65	6.225,16	659,62
2,5%	5.814,05	1.814,27	980,93	4.833,12	833,34

2,75%	4.282,32	1.814,27	810,11	3.472,21	1.004,16
3%	2.783,88	1.814,27	642,13	2.141,75	1.172,14
3,25%	1.317,91	864,34	476,94	840,97	387,40

Nota: La comisión total por amortización anticipada según la Ley 41/2017 es la suma de la compensación por desistimiento y la compensación por riesgo de interés. La comisión total por amortización anticipada según la Ley 5/2019 sólo tiene en cuenta la compensación por riesgo de interés y se calcula como la pérdida financiera para el prestamista, del mismo modo que la Ley 41/2017, pero aplicando el límite máximo del 2% del capital pendiente. La compensación por riesgo de interés según la opción a) propuesta se calcula como la diferencia entre el valor en el momento de la cancelación de las cuotas de interés pendientes con el tipo de interés del préstamo y el usufructo con el tipo de interés de mercado correspondiente. La compensación por riesgo de interés según la opción b) propuesta se calcula multiplicando la pérdida financiera total (diferencia entre el capital pendiente y el valor de mercado del préstamo en el momento de la cancelación) por el porcentaje que representa el usufructo sobre el valor financiero del préstamo en el momento de la amortización anticipada (16,28%). La comisión total por amortización anticipada según la propuesta planteada se calcula como la suma de la compensación por riesgo de interés (la menor cuantía de las opciones a y b) y la compensación por desistimiento propuesta sobre el valor de las cuotas del principal pendientes de pago en el momento de la amortización anticipada (75.829,45 euros), teniendo en cuenta un 0,5% para su cálculo. La Reducción propuesta de la comisión (1) muestra diferencia en la cantidad a abonar por el cliente entre lo indicado por la Ley 41/2007 y la propuesta planteada y la Reducción propuesta de la comisión (2) muestra la diferencia entre la cuantía a abonar según la Ley 5/2019 y la propuesta planteada.

Fuente: elaboración propia.

4. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

De los resultados derivados del análisis se deduce que la normativa referida a la comisión por amortización anticipada de los préstamos hipotecarios ha evolucionado hacia una mayor protección del cliente. En este sentido, ha evolucionado desde la aplicación de comisiones excesivas que se aplicaban según la Ley 2/1994 hasta comisiones que solo cubren la pérdida financiera de la entidad en el caso de que esta se generase (Ley 41/2007) y además estableciendo límites máximos a estas comisiones por compensación por riesgo de interés (Ley 5/2019).

En este trabajo se presenta una propuesta para el cálculo de la comisión por amortización anticipada con la finalidad de seguir en la misma línea de beneficiar aún más al cliente, pero respetando la simetría entre ambas partes de forma que este proceso de cancelación anticipada no suponga una pérdida financiera para la entidad financiera.

Se diseña un modelo de comisión por amortización anticipada que tiene en cuenta el valor financiero del préstamo hipotecario en el momento de la cancelación, distinguiendo tanto la parte referida al usufructo o las cuotas de intereses pendientes de percibir por parte de la entidad en este momento (beneficio esperado futuro por este concepto) como la parte correspondiente a la nuda propiedad o cuotas de amortización pendientes. Mientras que la nuda propiedad se utilizaría para calcular la parte de la comisión legal debida a su finalidad de amortización del préstamo, la parte referida al usufructo serviría para calcular la parte de la comisión destinada a compensar a la entidad financiera en el caso de que se generase una pérdida financiera.

La propuesta establece la posibilidad de escoger entre dos opciones para calcular la compensación por riesgo de interés, en concreto la que proporcione una menor cuantía para beneficiar al cliente. La primera consiste en calcular la diferencia entre el valor, en el momento de la cancelación, de las cuotas de interés pendientes valoradas al tipo de interés al que se concertó el préstamo y el valor del usufructo en este momento con el tipo de interés de mercado. Esta opción refleja de forma más estricta la pérdida financiera para la entidad financiera ya que elimina de esta diferencia la parte referida a las cuotas de amortización

pendientes del capital pendiente y la nuda propiedad del préstamo en el momento de la cancelación. La segunda de las opciones podría calcularse de forma más sencilla como la proporción de la pérdida financiera total (calculada como la diferencia entre el capital pendiente de amortizar y el valor de mercado del préstamo) multiplicada por la proporción que representa el usufructo sobre ese valor de mercado del préstamo en el momento de la cancelación. Esta propuesta se completaría con la eliminación de los límites máximos establecidos en la Ley 5/2019 a la compensación por riesgo de interés ya que no tendrían sentido porque las opciones planteadas ya reflejarían la pérdida financiera para la entidad de forma más estricta que en la normativa actual.

Con la propuesta planteada la comisión por amortización anticipada tendría dos componentes como en la Ley 41/2017, pero cada uno de ellos afectaría a cada una de las dos partes que componen el valor financiero del préstamo en el momento de la cancelación. Esta comisión, así planteada, sería más justa para el cliente y al mismo tiempo compensaría a la entidad financiera por la posible pérdida financiera que se le generase.

Esta propuesta mejora de forma considerable las comisiones calculadas según la normativa vigente ya que las comisiones por amortización anticipada a abonar por el prestatario son menores y esa reducción se va incrementando a medida que aumenta el tipo de interés de mercado, excepto que cuando se aplica el límite (Gráfico 3).

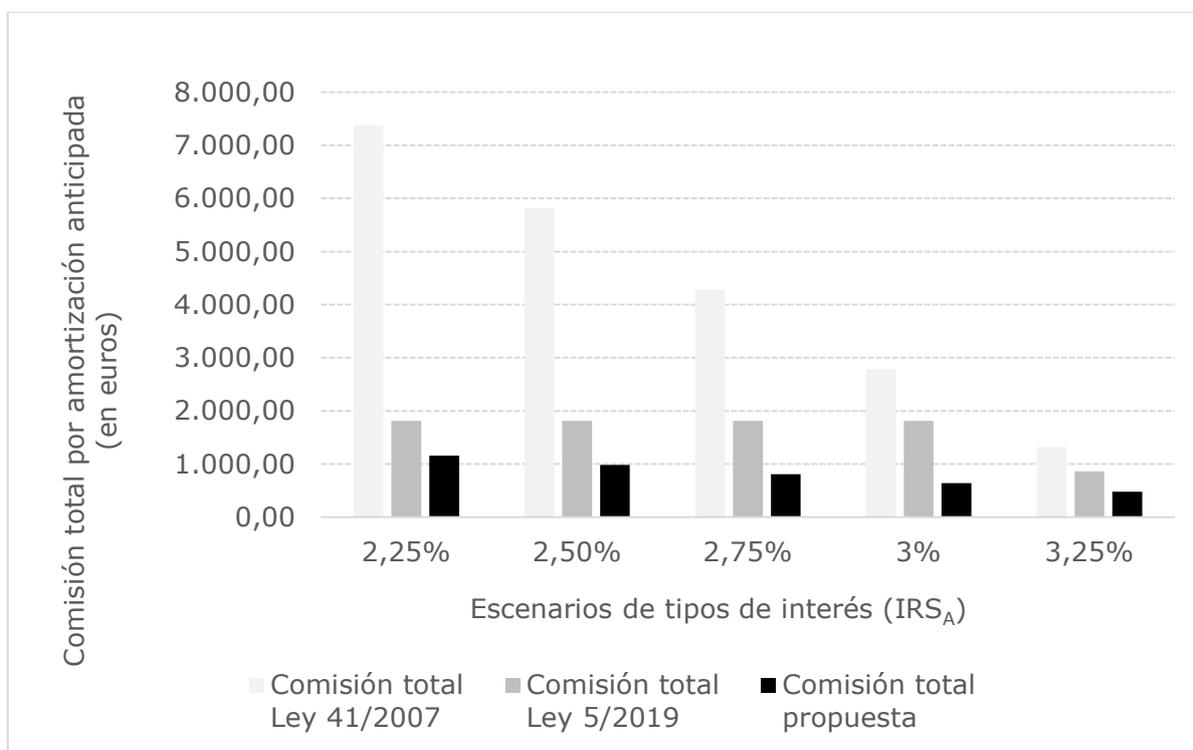


Gráfico 3. Comisión total según la Ley 41/2007, Ley 5/2019 y propuesta planteada según diferentes escenarios de tipos de interés.

Fuente: elaboración propia.

Este método tiene diferentes ventajas respecto a los anteriores: i) la compensación por desistimiento solo afecta a la suma de las cuotas de amortización pendientes en el momento de la cancelación anticipada con el tipo de interés inicial del préstamo y no al capital pendiente como establecía la Ley 41/2007, y ii) la compensación por riesgo de interés solo afecta al usufructo del préstamo en el momento de la cancelación anticipada y no al valor financiero del préstamo como establecían la Ley 41/2007 y la Ley 5/2019. De esta manera los dos componentes de la comisión se refieren de forma estricta a los dos componentes del valor financiero del préstamo en el momento de la cancelación anticipada.

Se han analizado cinco escenarios por tipos de interés de modo que siguen una tendencia

creciente como en el contexto actual. Ello deriva en pérdidas financieras para la entidad cada vez menores de forma que serían nulas si el tipo de interés de mercado fuese igual al tipo inicial de contratación del préstamo. Por tanto, en el contexto actual de subidas de tipos de interés las compensaciones por riesgo de interés serán nulas siempre que se mantenga esa tendencia creciente de los tipos desde la contratación del préstamo. Del mismo modo, si los tipos de interés siguiesen una tendencia decreciente las pérdidas financieras para la entidad se incrementarían, lo que conllevaría una mayor comisión por amortización anticipada para el cliente por la parte de la compensación por riesgo de interés.

Esta propuesta podría tener además importantes ventajas e implicaciones para la política comercial de las entidades financieras ya que les permitirá diseñar ofertas de préstamos hipotecarios más atractivas para sus clientes con comisiones por amortización anticipada más razonables y equilibradas para ambas partes. Incluso la compensación por desistimiento podría estar relacionada con la vinculación del cliente con la entidad para favorecer la fidelización de modo que el porcentaje a aplicar por desistimiento sea nulo o inferior para los clientes más vinculados con la entidad a través de sus productos financieros.

Además, en los últimos años se ha generado una importante controversia sobre si las comisiones bancarias son legales o no y, por este motivo, se han dictado sentencias por Juzgados y Tribunales de toda España, así como diversos informes y circulares del Banco de España, de los que se deduce que las entidades financieras pueden cobrar comisiones legales siempre que esa comisión responda a la prestación de un servicio real y solicitado por el cliente y que los gastos del servicio se hayan realizado efectivamente. En el caso concreto de la comisión por amortización anticipada, la compensación por desistimiento sería la forma de compensar el servicio prestado por la entidad financiera al cliente hasta el momento de la cancelación, y la compensación por riesgo de interés pretende compensar a la entidad financiera por la posible pérdida financiera real que puede generarle la amortización anticipada del préstamo por parte del cliente.

5. CONCLUSIONES

La evolución normativa de la comisión por amortización anticipada de préstamos hipotecarios en España se ha reflejado en una disminución de estas comisiones y, por tanto, del coste para los prestatarios por este concepto, e incluso en la eliminación de la comisión por amortización anticipada tradicional ya que en la normativa vigente solo se aplica la compensación por riesgo de interés en el caso de que se produzca una pérdida financiera para la entidad prestamista.

Con ello se demuestra que la normativa ha cumplido su función de protección de la clientela de servicios bancarios y además sin perjuicio para la entidad prestamista ya que se le abona una compensación por riesgo de interés en el caso de que la evolución de los tipos de interés le resulte desfavorable. Por tanto, la regulación vigente favorece a ambas partes, prestamista y cliente, porque facilita el reembolso anticipado de los préstamos por parte de los clientes elevando su nivel de protección y no perjudica a los prestamistas ya que se les abonará la pérdida financiera que sufran cuando el reembolso se produzca en los primeros años de vigencia de los contratos y no se encontrarán con escenarios adversos respecto de la oferta de préstamos a tipo fijo, en los que el riesgo de tipo de interés sea mayor.

Se concluye además que la propuesta planteada sigue en la misma línea de reducción de la comisión por amortización anticipada e incluso la mejora ya que supone una reducción de la comisión aplicable por la Ley 41/2007 y por la normativa vigente. Esto es debido a que los dos componentes de la comisión (compensación por desistimiento y compensación por riesgo de interés) se corresponden exclusivamente con los componentes del valor de mercado del préstamo en el momento de la cancelación anticipada.

Este trabajo abre posibles futuras líneas de trabajo como podría ser realizar análisis que vinculasen la fidelización de los clientes con la compensación por desistimiento y con la compensación por riesgo de interés.

6. REFERENCIAS

- Agarwal, S., Amromin, G., Chomsisengphet, S., Landvoigt, T., Piskorski, T., Seru, A. y Yao, V. (2023). Mortgage refinancing, consumer spending, and competition: Evidence from the home affordable refinance program. *The Review of Economic Studies*, 90(2), 499-537.
- Assunção, J. J., Benmelech, E. y Silva, F. S. (2014). Repossession and the Democratization of Credit. *The Review of Financial Studies*, 27(9), 2661-2689. <https://doi.org/10.1093/rfs/hht080>.
- Banco de España (2023a). Boletín Estadístico, mayo, 91-319.
- Banco de España (2023b). Tipos de interés. Boletín Estadístico, septiembre. Obtenido de: <https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/otras-clasificaciones/publicaciones/boletin-estadistico/capitulo-19.html>. Fecha de acceso: 16 de octubre de 2023.
- Beltratti, A., Benetton, M. y Gavazza, A. (2017). The role of prepayment penalties in mortgage loans. *Journal of Banking and Finance*, 82, 165-179. <http://dx.doi.org/10.1016/j.jbankfin.2017.06.004>.
- Bond, P., Musto, D. K. y Yilmaz, B. (2009). Predatory mortgage lending. *Journal of Financial Economics*, 94(3), 412-427. <https://doi.org/10.1016/j.jfineco.2008.09.011>.
- Bover, O., Crespo, L. y García-Uribe, S. (2022). El endeudamiento de los hogares en la encuesta financiera de las familias y en la central de información de riesgos: un análisis comparativo. Documentos Ocasionales, 2205, Banco de España.
- Calza, A., Monacelli, T. y Stracca, L. (2013). Housing Finance and Monetary Policy. *Journal of the European Economic Association*, 11(s1), 101-122. <https://doi.org/10.1111/j.1542-4774.2012.01095.x>.
- Campbell, J. Y., Ramadorai, T. y Ranish, B. (2015). The Impact of Regulation on Mortgage Risk: Evidence from India. *American Economic Journal: Economic Policy*, 7(4), 71-102. <https://doi.org/10.1257/pol.20130220>.
- Deng, Y., Quigley, J. M. y Order, R. (2000). Mortgage Terminations, Heterogeneity and the Exercise of Mortgage Options. *Econometrica*, 68(2), 275-307. <https://doi.org/10.1111/1468-0262.00110>.
- Dunn, K. B. y Spatt, C. S. (1985). An analysis of mortgage contracting: prepayment penalties and the due-on-sale clause. *Journal of Finance*, 40(1), 293-308. <https://doi.org/10.1111/j.1540-6261.1985.tb04950.x>.
- Goldstein, D. y Son, S. S. (2003). Why prepayment penalties are abusive in subprime home loans. Policy Paper, 4. Center for Responsible Lending.
- INE (2023). Hipotecas. Porcentaje de hipotecas constituidas según tipo de interés. Obtenido de: <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=24459>. Fecha de acceso: 17 de octubre de 2023.
- Keys, B. J., Piskorski, T., Seru, A. y Yao, V. (2014). Mortgage rates, household balance sheets, and the real economy (No. w20561). National Bureau of Economic Research.
- Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios (BOE núm. 80, de 4 de abril de 1994).
- Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria (BOE núm. 294, de 8 de diciembre de 2007).

- Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE núm. 65, de 16 de marzo de 2019).
- Maudos, J. (2022). Cambios en la estructura de ingresos de la banca española. Cuadernos de Información Económica, 289, 23-30.
- Mayer, C., Pence, K. y Sherlund, S. M. (2009). The Rise in Mortgage Defaults. Journal of Economic Perspectives, 21(1), 27-50. <https://doi.org/10.1257/jep.23.1.27>.
- Mayer, C., Piskorski, T. y Tchisty, A. (2013). The inefficiency of refinancing: Why prepayment penalties are good for risky borrowers. Journal of Financial Economics, 107(3), 694-714. <https://doi.org/10.1016/j.jfineco.2012.10.003>.
- Mian, A., Rao, K. y Sufi, A. (2013). Household balance sheets, consumption, and the economic slump. The Quarterly Journal of Economics, 128(4), 1687-1726. <https://doi.org/10.1093/qje/qjt020>.
- Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, por la que se modifican la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios, y la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios (BOE núm. 102, de 29 de abril de 2019).
- Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios (BOE núm. 281, de 23 de noviembre de 2022).
- Rose, M. J. (2013). Geographic variation in subprime loan features, foreclosures, and prepayments. Review of Economics and Statistics, 95(2), 563-590. https://doi.org/10.1162/REST_a_00256.
- Steinbuks, J. (2015). Effects of prepayment regulations on termination of subprime mortgages. Journal of Banking & Finance, 59, 445-456. <https://doi.org/10.1016/j.jbankfin.2015.07.012>.