

LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

VENCIMIENTO ANTICIPADO POR INCUMPLIMIENTO

¿De dónde venimos y a dónde vamos?

GARRIGUES

Régimen anterior de vencimiento anticipado por incumplimiento

- **Carácter voluntario**

Solo si existía pacto expreso entre prestamista y prestatario.

- **Carácter cuantitativo**

Solo era posible en caso de 3 cuotas mensuales impagadas.

Nuevo régimen de vencimiento anticipado por incumplimiento

- **Carácter imperativo**

La facultad de vencer anticipadamente un préstamo con hipoteca sobre vivienda habitual de una persona física será una facultad que tendrá el prestamista en todo caso (sin posibilidad de pacto en contrario).

- **Carácter cualitativo**

Para poder vencer anticipadamente en caso de incumplimiento será necesario que las cuotas vencidas e impagadas representen:

- En caso de incumplimiento durante la primera mitad de la duración del préstamo:
 - 3% del capital concedido; o
 - 12 o más plazos mensuales o un número de cuotas equivalentes a 12 meses.
- En caso de incumplimiento durante la segunda mitad de la duración del préstamo:
 - 7% del capital concedido; o
 - 15 o más plazos mensuales o un número de cuotas equivalentes a 15 meses.

¿El nuevo vencimiento anticipado aplica a contratos firmados con anterioridad?

La nueva Ley afectará a aquellos contratos de préstamo hipotecario que no hubieran vencido anticipadamente antes de su entrada en vigor (3 meses desde la publicación en el BOE), incluso a aquellos que hubieran sido firmados con anterioridad, pero, en este último caso, el nuevo régimen de vencimiento anticipado no se aplicará si el deudor alega que el régimen del contrato es más favorable para él.

