

**EFFECTO COMBINADO DEL VENCIMIENTO ANTICIPADO- INTERES DE DEMORA
SI SE APRUEBA EL PROYECTO DE LEY DE CREDITOS INMOBILIARIOS**

CASO PRACTICO

ESTIPULACIONES FINANCIERAS:

.- PRESTAMO 300.000 EUROS

.- TIPO DE INTERÉS:

EURIBOR ABRIL 2018	EURIBOR +1,5	INTERES OFICIAL DEMORA 2018	INTERES SEGÚN DOCTRINA TS	TRIPLE INTERES LEGAL (APLICABLE A LOS PRESTAMOS)
-0,190 %	1,31%	3,75%	3,31%	9%

PLAZO PACTADO ABRIL 2018	% INCUMPLIMIENTO PARA VENCIMIENTO ANTICIPADO IMPAGADOS
25 AÑOS = 300 MESES	2% ó 9 MESES (si primera mitad duración)
	4% ó 12 MESES (si segunda mitad duración)

ESTIPULACIONES NO FINANCIERAS:

.- INMUEBLE CON TASACIÓN TÉCNICA DE 300.000 EUROS

SE PACTA (es decir, el Banco impone) fijar el valor de subasta en sólo el 75 % del valor de tasación técnica. (Lo permite el 682 LEC)

CONSECUENCIAS JURÍDICAS:

SI PRESTATARIO INCUMPLE UN 2% ("INCUMPLIMIENTO ESENCIAL EN PROPORCION AL IMPORTE Y DURACION DEL PRESTAMO". Jurisprudencia STJUE)

.- El banco le quita el plazo para pagar: lo reduce de 20 ó 25 años, a 15 días.

Reducción al 0,16 % del plazo inicial

.- Le aumenta el tipo de interés: del 1,31 % al 9%

Aumento del 687 %

("SI SE PERMITE IMPONER RECARGOS POR DEMORA, LA LEY FIJARÁ UN MÁXIMO Y QUE NO EXCEDA DE LO NECESARIO PARA COMPENSAR AL PRESTAMISTA DE LOS COSTES QUE LE ACARREE EL IMPAGO" (Art 28 Directiva)

- El Banco se puede quedar el inmueble hipotecado por:

En subasta: el 30% del 75% de su valor. técnica= el 22,5% (art 670 LEC)

A falta de postores: (art 671 LEC)

Si vivienda habitual: el 70/60% del 75% = 45%

Si no vivienda habitual: el 50% del 75%= el 25%

(“LOS ESTADOS LOGRARÁN QUE SE OBTENGA EL MEJOR PRECIO EN LA EJECUCION HIPOTECARIA” Art 28 Directiva)

DEUDA LIQUIDADADA:

300.000 EUROS DE PRINCIPAL

3 AÑOS DE INTERESES DEMORA AL 9% = 81.000 EUROS

GASTOS Y COSTAS: EJ: 10.000 EUROS

TOTAL 391.000 EUROS DE DEUDA

IMPORTE OBTENIDO EN LA EJECUCIÓN:

Ej: ADJUDICACIÓN no vivienda habitual a falta postores

75.000 EUROS

IMPUTACIÓN: (art 654 LEC)

75.000 A PRINCIPAL.

DEUDA PENDIENTE:

225.000 POR PRINCIPAL

91.000 POR DEMORA Y GASTOS Y COSTAS

COMO AUMENTA LA DEUDA PENDIENTE

EL PRINCIPAL SIGUE DEVENGANDO INTERESES DEMORA AL 9%. (si fuera vivienda habitual, sólo se aplica el interés legal del 3%. art 579 LEC)

No siendo vivienda habitual, sino, por ejemplo, segunda vivienda:

CADA CINCO AÑOS LA DEUDA SE AUMENTA EN

$225.000 \times 9\% \times 5 = 101.250$ EUROS. (Si el banco no capitaliza intereses)

EN ONCE AÑOS, LA DEUDA SE HA DUPLICADO

(si el banco aplica intereses sobre intereses y costas, mucho peor)

(“LOS ESTADOS FACILITARÁN EL REEMBOLSO DE LA DEUDA PENDIENTE” Art 28 Directiva)