



# Portabilidad bancaria en España y México

Descripción de ajustes regulatorios recientes en materia de portabilidad de productos financieros.

## Autor

---

Fabiola Cabrera Valencia  
Email: [fcabrera@bcn.cl](mailto:fcabrera@bcn.cl)  
Tel.: (56) 32 226 3187

James Wilkins Binder  
Email: [jwilkins@bcn.cl](mailto:jwilkins@bcn.cl)  
Tel.: (56) 32 226 3183

## Comisión

Elaborado para la Comisión de Economía, Fomento; Micro, Pequeña y Mediana Empresa; Protección de los Consumidores y Turismo, en el marco de la discusión del Proyecto de Ley que regula la portabilidad financiera. Boletín N° 12.909-03.

N° SUP: 122652

## Resumen

---

Se describen los mecanismos de portabilidad de productos y servicios financieros en España y México. Ambas legislaciones han modificado en el último tiempo sus marcos normativos ya sea para ajustar mecanismos vigentes así como para incorporar la portabilidad a nuevos productos.

España da cuenta de ambos fenómenos: Durante el 2019 introdujo modificaciones al sistema de subrogación de créditos hipotecarios, eliminando la facultad que reconocía la ley al acreedor transmisor (inicial) de enervar la subrogación solicitada, igualando o mejorando las condiciones ofrecidas por el proveedor receptor. Separadamente, durante este año también, el Ministerio de Economía reglamentó una ley de 2017 que establece la posibilidad de portar gratuitamente las cuentas de pago de un proveedor a otro.

La portabilidad mexicana, a diferencia de la española, se limita a los créditos hipotecarios. Si bien se trata de una posibilidad que existía desde hace más de una década, recién producto de la entrada en vigencia de la Reforma Financiera del año 2014, se dispusieron las bases para facilitar su operatividad, agilizando y disminuyendo los costos de los trámites asociados. De estos cambios introducidos destaca la existencia de un folio electrónico que registra las subrogaciones de manera automatizada y sin costo para el deudor.

## Introducción

---

En el marco de la tramitación del Proyecto de Ley que regula la portabilidad financiera, boletín N° 12.909-03, se ha solicitado una revisión de legislaciones extranjeras que regulen especialmente la portabilidad de productos y servicios financieros.

A objeto de cumplir con lo anterior, se analiza brevemente los mecanismos de portabilidad dispuestos por España y México. El criterio para concentrar la revisión en estas dos legislaciones, radicó en que ambas han modificado recientemente sus mecanismos de portabilidad a objeto de facilitarlo y flexibilizarlo, fomentando con ello la competencia.

## I. España

---

España regula de manera diferenciada la portabilidad de "prestamos hipotecarios" de la portabilidad de cuentas de pago.

### 1. Créditos hipotecarios

Desde 1994, producto de dictación de la Ley 2/1994, España dispone de un mecanismo de subrogación de créditos hipotecarios, mediante el cual se faculta al deudor a optar por el cambio de acreedor. Esta regulación fue motivada, según se lee en la Exposición de Motivos, por el descenso generalizado de los tipos de interés, y el gravamen que significaba para los deudores la concurrencia de los siguientes factores que determinaban la inviabilidad económica del cambio de acreedor hipotecario

[1]a fuerte comisión por amortización anticipada, impuesta por las entidades crediticias al tiempo de otorgar el contrato y la duplicación de gastos que implican la cancelación de un crédito hipotecario y la constitución de otro nuevo.

#### a. Ambito de aplicación

El mecanismo de subrogación español es aplicable a las siguientes entidades financieras<sup>1</sup>:

- Bancos y, cuando así lo permitan sus respectivos estatutos, las entidades oficiales de crédito,
- Cajas de ahorro y la Confederación Española de Cajas de Ahorros,
- Cooperativas de crédito, y
- Establecimientos financieros de crédito.

Es aplicable a todos los contratos de préstamo hipotecario otorgados por estas entidades, cualquiera que sea la fecha de su formalización y aunque estos no contemplen la posibilidad de amortización anticipada (numeral 2 del artículo 1).

#### b. Mecanismo de subrogación

Po expreso mandato legal, la posibilidad de subrogar opera aún sin el consentimiento del acreedor original (inicial), siempre que se cumplan los siguientes pasos dispuesto en la ley (art. 2):

- La entidad que esté dispuesta a subrogarse debe presentar al deudor una oferta vinculante donde consten las condiciones financieras del nuevo préstamo hipotecario;

---

<sup>1</sup> De acuerdo con el artículo 2 de la Ley 2/1981 de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, de acuerdo a remisión expresa efectuada por el artículo 1 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

- El deudor, al aceptar la oferta, se entiende que otorga su autorización para que la oferente se la notifique al acreedor inicial y le requiera para que le entregue, en el plazo máximo de siete días corridos, una certificación del importe de lo adeudado.
- Entregada la certificación, el acreedor inicial tiene un plazo de 15 días para ofrecer al deudor una modificación de las condiciones de su préstamo, en los términos que estime convenientes.
- Transcurrido el plazo de quince días, si el deudor no formaliza con la entidad acreedora una modificación de las condiciones del crédito vigente, podrá otorgar la escritura de subrogación con el nuevo acreedor.

Hasta marzo de 2019<sup>2</sup> se reconocía la facultad del acreedor inicial de enervar la subrogación si ofrecía al deudor las mismas o mejores condiciones que la entidad que estaba dispuesta a subrogarse. Ello impedía al deudor optar por la subrogación, limitando su capacidad de opción.

- La subrogación opera como efecto de que en la escritura la entidad subrogada (nuevo acreedor) declare en la misma haber pagado a la acreedora inicial la cantidad acreditada por ésta (saldo de capital, intereses y comisión). La entidad acreedora no puede negarse a recibir el pago.
- Finalmente, para que la subrogación sea oponible a terceros, debe dejarse constancia de la misma en el Registro mediante nota marginal que consigne los siguientes datos:
  - La persona jurídica subrogada en los derechos del acreedor.
  - Las nuevas condiciones pactadas del tipo de interés, del plazo, o de ambos.
  - La escritura que se anota, su fecha, y el notario que la autorizó.
  - La fecha de presentación de la escritura en el Registro y la de la nota marginal.
  - La firma del registrador, que implicará la conformidad de la nota con la copia de la escritura de donde se hubiere tomado.

Para su registro bastará que la escritura cumpla los requisitos señalados, no siendo necesario que se presente el título de crédito.

Por último, la ley española dispone de una norma que fija honorarios especiales a las escrituras de novación modificativa (modificación de condiciones con acreedor inicial), subrogación y cancelación de créditos hipotecarios. Al efecto, dispone que los honorarios notariales serán equivalente a aquellos dispuestos para "documentos sin cuantía". Los registrales, por su parte, los rebaja en un 90% por ciento.

## 2. Portabilidad de cuentas de pago

En marzo de este año el Ministerio de Economía Español dictó la orden ECE/228/2019, que vino a reglamentar el Real Decreto-ley 19/2017 de cuentas de pago básicas, traslado de cuentas de pago y comparabilidad de comisiones. Dentro de su normas, la orden aborda (capítulo III) las reglas y procedimientos asociados al proceso de ejecución del servicio de traslado gratuito de cuentas.

---

<sup>2</sup> Modificación incorporada por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

#### a. ámbito de aplicación

La ley define "cuenta de pago" como la cuenta abierta a nombre de uno o varios usuarios de servicios de pago y utilizada en la ejecución de operaciones de pago. Excluye expresamente de esta definición a los instrumentos cuyo objetivo sea reflejar la contabilidad de las imposiciones a plazo fijo; las cuentas de ahorro; las cuentas de tarjeta de crédito, en las que los fondos únicamente se abonan con el fin exclusivo de pagar el crédito de la tarjeta; los préstamos o créditos, tengan o no una garantía real, o las cuentas de dinero electrónico.

#### b. Mecanismo de portabilidad

El servicio de traslado de cuenta entre distintos proveedores se inicia a solicitud del cliente efectuada al proveedor de servicios de pago receptor (nuevo proveedor), mediante un formulario de traslado que debe consignar la siguiente información:

- La fecha de ejecución a partir de la cual las órdenes permanentes de transferencia y pagos asociados a la antigua cuenta deben efectuarse con cargo a la cuenta de pago abierta con el proveedor de servicios de pago receptor. La fecha debe ser posterior en, al menos, seis días hábiles a la fecha en que se haga entrega del formulario al proveedor receptor.
- Las transferencias entrantes, las órdenes permanentes de transferencia de créditos y las órdenes de domiciliación de adeudos a las que deba aplicarse el traslado.
- La orden de si debe cancelarse o no la cuenta objeto de traslado, así como los medios de pago, productos y servicios asociados a ésta.

Recibido el formulario, el proveedor de servicios de pago debe solicitar en el plazo de dos días al proveedor transmisor (inicial) que lleve a cabo las siguientes acciones, de acuerdo con las instrucciones recibidas del cliente:

- La transmisión al proveedor receptor, y al cliente cuando este lo haya solicitado expresamente, de una lista que recoja las órdenes permanentes de transferencia existentes y la información disponible sobre las órdenes de domiciliación de adeudos objeto de traslado. Asimismo, la información disponible sobre las transferencias entrantes periódicas y los adeudos domiciliados emitidos por el acreedor ejecutados con cargo a la cuenta de pago del cliente en los 13 meses precedentes;
- La cancelación de las órdenes permanentes con efecto a partir de la fecha especificada en la autorización;
- La transferencia de todo saldo acreedor remanente a la cuenta de pago que el cliente tenga abierta o abra en el proveedor de servicios de pago receptor en la fecha especificada por el cliente, y
- El cierre de la cuenta de pago del cliente en el proveedor de servicios de pago transmisor en la fecha que, en su caso, haya sido especificada por el cliente, así como los medios de pago, productos y servicios asociados a ésta, en su caso, una vez completado el proceso de traslado.

En el plazo de cinco días hábiles desde la recepción de la información solicitada al proveedor transmisor (inicial), el proveedor receptor debe llevar a cabo, entre otras, las siguientes acciones:

- Establecer las órdenes permanentes de transferencia solicitadas por el cliente y la ejecución de las mismas con efecto a partir de la fecha especificada en la autorización;
- Cumplir con los preparativos necesarios para la aceptación de los adeudos domiciliados y su aceptación propiamente dicha con efecto a partir de la fecha especificada en la autorización;
- Comunicar a los ordenantes especificados en la autorización que efectúen transferencias entrantes periódicas en la cuenta de pago de un cliente, de los datos de la nueva cuenta de pago de este último, y la transmisión a los ordenantes de una copia de la autorización del cliente;
- Comunicar a los beneficiarios especificados en la autorización y que utilicen un adeudo domiciliado para cobrar fondos con cargo a la cuenta de pago del cliente, de los datos de la nueva cuenta de pago de este último y de la fecha a partir de la cual los adeudos domiciliados se cobrarán con cargo a esa cuenta de pago<sup>3</sup>;

Por su parte, el proveedor de servicios de pago transmisor está obligado a realizar las siguientes gestiones dentro del plazo de cinco días de recibida la solicitud del proveedor receptor:

- Enviar al proveedor de servicios de pago receptor de la información solicitada por este;
- cancelar las órdenes permanentes con efecto a partir de la fecha especificada en la autorización;
- Transferir cualquier saldo acreedor remanente de la cuenta de pago objeto de traslado a la cuenta de pago que el cliente tenga abierta o abra el proveedor de servicios de pago receptor en la fecha especificada en la autorización;
- Cerrar la cuenta de pago en la fecha especificada en la autorización, siempre que el cliente no tenga obligaciones pendientes con cargo a esa cuenta de pago. El proveedor transmisor está obligado a informar inmediatamente al cliente cuando dichas obligaciones pendientes impidan el cierre de su cuenta de pago.

## II. México

---

En diciembre de 2003 se promulgó la Ley Federal de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, cuyos objetivos incluía incentivar la transparencia y la competencia entre las entidades crediticias. Dentro de sus medidas se dispuso un mecanismo de subrogación de créditos para la vivienda, que básicamente se concretaba a partir del pago total del crédito inicial, con lo que el acreedor es subrogado por uno nuevo, manteniendo en todo momento intacta la garantía.

---

<sup>3</sup> Se faculta a que el cliente pueda optar por proporcionar él mismo la información a que se refieren este punto, así como el anterior a los ordenantes o a los beneficiarios, en lugar de dar una autorización específica con al nuevo proveedor. En tal caso este último debe entregar al cliente modelos de carta que recojan los datos de la cuenta de pago y la fecha de inicio que se especifique en la autorización.

El mecanismo permitía evitar que los deudores incurrieran nuevamente en los gastos asociados a dicha garantía (Huerta, 2016). No obstante estos beneficios, de acuerdo a información de prensa esta figura fue poco utilizada debido, principalmente, a que en la práctica el deudor debía pagar nuevamente los gastos notariales (El Financiero, 23/05/2014).

La Reforma Financiera de 2014 estableció un proceso flexible y claro que agilizó los trámites, especificando los plazos y las condiciones sobre las que opera la subrogación. También dispuso la inscripción de la operación de subrogación en el folio electrónico tanto del acreedor subrogado como del subrogante, verificándose ésta “de manera directa, inmediata, automatizada y sin costo alguno”.

Si bien las modificaciones de 2014 habrían generado diversos beneficios para los deudores, los agentes financieros recomiendan la subrogación sólo cuando el saldo remanente es "mayor", de lo contrario, si el monto insoluto es "bajo", los costos podrían ser mayores que los beneficios. (Hernández; 09/08/2019).

Entre las características del mecanismo mexicano de portabilidad hipotecaria destacan:

- Con la subrogación de acreedor, el deudor habitacional ahorra gastos considerables asociados a cierres y apertura de créditos, eliminándose la formalización de la subrogación mediante escritura pública, la que se reemplaza por la emisión de los siguientes documentos:
  - Documento emitido por el acreedor original en el que conste el importe total del saldo adeudado (calculado a la fecha en que se pretenda liquidar);
  - Documento en el cual el nuevo acreedor acredite el pago del saldo adeudado del crédito al acreedor inicial.
  - Documento ratificado ante Fedatario Público en el que conste la subrogación del acreedor. (Margain, 2014)
- Se mantiene la misma hipoteca inicial y solo se modifica el nombre de acreedor, el nuevo plazo y la tasa de interés, lo que se registra en el Registro Público de la Propiedad mediante un convenio que se otorga ante notario.
- Dado que los Registros Públicos de la Propiedad se rigen por leyes locales, el costo de la inscripción de la subrogación dependerá de cada entidad.
- Con la reforma, el banco inicial está obligado a traspasar la hipoteca. El incumplimiento del acreedor inicial está sancionado con multas administrativas impuestas por la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros.
- En el proceso de subrogación, el banco original puede ofrecer mejoras condiciones para retener al deudor y, de ser así, se deberá igualmente realizar la inscripción en el Registro Público con iguales ventajas de tiempo y costos. (Expansión; 26/10/2016).

En términos generales las etapas para subrogar el crédito son:

- Si el deudor encuentra en otra institución financiera mejores condiciones para el crédito hipotecario que ya vigente, debe entregar al banco la documentación que este le requiera sobre el inmueble.
- Una vez identificado el acreedor que le ofrezca mejores condiciones, el deudor deberá solicitar un “estado de cuenta para efectos de subrogación” al banco inicial, el cual deberá emitirlo en

un plazo de 15 días corridos. Esta solicitud a su vez es el aviso para el banco acreedor que el deudor está buscando subrogar el crédito.

- Si transcurrido el plazo anterior, el banco acreedor no ha entregado el estado de cuenta mencionado, el deudor se deberá presentar en la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF) para que le ayude gestionando la solicitud.
- El estado de cuenta solicitado debe ser presentado ante el banco que ofrece mejores condiciones, el cual pagará el saldo del crédito en el banco inicial y, con ello, el crédito hipotecario quedará trasladado a la nueva entidad.
- El paso posterior se concreta cuando el deudor suscribe el instrumento notarial donde conste la subrogación y pague los derechos de registro.

## Referencias

Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios. Disponible en: <https://www.boe.es/eli/es/l/1994/03/30/2/con> (Octubre, 2019).

Real Decreto-ley 19/2017, de 24 de noviembre, de cuentas de pago básicas, traslado de cuentas de pago y comparabilidad de comisiones. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2017-13644> (Octubre, 2019)

Orden ECE/228/2019, de 28 de febrero, sobre cuentas de pago básicas, procedimiento de traslado de cuentas de pago y requisitos de los sitios web de comparación. Disponible en: [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-3113](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-3113) (Octubre, 2019).

Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Diponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2019-3814#df-3> (Octubre, 2019).

Consejo Nacional de Inclusión Financiera (2017). Reporte Nacional de Inclusión Financiera 8. p.113, 122. Disponible en: <http://bcn.cl/2br8q> (octubre, 2019)

El Financiero (23/05/2014). En puerta, subrogación de hipotecas por 5 mil pesos. Disponible en: <http://bcn.cl/2bqr6> (octubre, 2019)

Expansión. (26/10/2016). OPINIÓN: 7 datos que debes saber sobre portabilidad hipotecaria. Disponible en: <https://expansion.mx/opinion/2016/10/25/opinion-7-datos-que-debes-saber-sobre-portabilidad-hipotecaria> (octubre, 2019)

Gobierno de México. (25/11/2016). Lo que debes saber respecto a la Movilidad Hipotecaria Diponible en: <http://bcn.cl/2br8g> (octubre, 2019)

Hernández, F. (09/08/2019) ¿Qué es la subrogación hipotecaria y cuáles son sus ventajas?. Centrourbano. Disponible en: <http://bcn.cl/2br7b> (octubre, 2019)

Margain, Enrique. (2014). El Sector Hipotecario Tomará un nuevo camino con la Reforma Financiera. Real Estate Market & Lifestyle. N°93. Disponible en: <http://bcn.cl/2brkq> (octubre, 2019)

Pineda, A. H. (2016). ¿ A quién ha beneficiado la subrogación de créditos hipotecarios de la Reforma financiera?. Pluralidad y Consenso, 6(28). Revista Instituto Belisario Domínguez. Senado de la República. Disponible en: <http://bcn.cl/2bqpp> (octubre, 2019)

---

### Disclaimer

Asesoría Técnica Parlamentaria, está enfocada en apoyar preferentemente el trabajo de las Comisiones Legislativas de ambas Cámaras, con especial atención al seguimiento de los proyectos de ley. Con lo cual se pretende contribuir a la certeza legislativa y a disminuir la brecha de disponibilidad de información y análisis entre Legislativo y Ejecutivo.



Creative Commons Atribución 3.0  
(CC BY 3.0 CL)