

La futura norma trata de rebajar las cargas notariales y registrales

LA LARGA ANDADURA DE LA REFORMA DEL MERCADO HIPOTECARIO

Que duda cabe de que el mercado hipotecario es de notable importancia para la economía española dado el crecimiento del sector inmobiliario en los últimos años. Dicho mercado se ha visto afectado por el espectacular encarecimiento de la vivienda y la política de subida de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, por lo que el actual Gobierno se ha propuesto modernizar y adaptar normativamente dicho mercado reformando la actual normativa hipotecaria. Actualmente, después de ocho meses de transición, la Comisión de Economía y Hacienda del Congreso ha dictaminado dando luz verde al proyecto de reforma del mercado hipotecario, que continúa su andadura por el Senado, lo que nos lleva a pensar que la aprobación definitiva del texto podría producirse antes del final de la legislatura.

Los objetivos esenciales de la norma (que solo afectará a las nuevas hipotecas que se constituyan tras su entrada en vigor) se orientan a reducción de los costes arancelarios notariales y registrales asociados a la subrogación, cancelación y novación modificativa de las hipotecas; aumentar la competencia y evitar la morosidad; mejorar los mecanismos de transparencia y protección al consumidor; modificar el régimen de penalizaciones por subrogación y cancelación anticipada de los préstamos hipotecarios, y finalmente, la flexibilización de los mecanismos de refinanciación.

En cuanto a la reducción de los costes arancelarios notariales y registrales asociados a la subrogación, cancelación y novación modificativa de las hipotecas, la futura norma trata de rebajar las cargas notariales y registrales que actualmente suponen para los compradores dichas operaciones. A tal efecto, se establece una reducción cercana al 90% de los aranceles notariales y registrales sobre las escrituras de vivienda. Igualmente, la norma rebaja en un 40% los costes de formalización y traspaso de las hipotecas mediante la rebaja de las comisiones. La mejora de los mecanismos de transparencia y protección al consumidor se recoge en la norma en base a la obligación de las entidades financieras de informar con exactitud de la cuantía de las cuotas y de los plazos de las hipotecas. Por otro lado, y frente a lo anteriormente previsto, en el Registro de la Propiedad se inscribirán, previa calificación favorable del Registrador, las cláusulas sobre vencimiento anticipado y otras cláusulas financieras. Respecto a los mecanismos de refinanciación, la norma, contempla la posibilidad de refinanciación de la hipoteca que grava el inmueble sin necesidad de solicitar y formalizar



El pago de la hipoteca supone gran parte de la renta familiar

un nuevo crédito hipotecario. Esta operación, denominada crédito recargable, que será considerada como una novación y no supondrá una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita (excepto en casos de incremento en la cifra de la responsabilidad hipotecaria) permitirá la petición de un nuevo préstamo sobre la misma vivienda evitándose con ello la cancelación de la hipoteca existente y la constitución de una nueva hipoteca con los costes tributarios, notariales y registrales que ello conlleva.

También cabe destacar la regulación de un nuevo producto bancario denominado hipotecas inversas que, sustancialmente, permitirán a personas mayores de 65 años o a las personas dependientes que tengan una vivienda en propiedad recibir una renta con el valor del inmueble como garantía (renta que está exenta de tributación según la nueva Ley del IRPF). Inmueble cuya propiedad pasará a la entidad financiera tras el fallecimiento, si bien los herederos podrán optar por la recuperación del de la vivienda de conformidad con lo pactado con aquella entidad. La contratación de este producto está exenta del impuesto sobre actos documentados.

La gran decepción de la norma ha sido la eliminación de la previsión que constaba en el borrador ampliando los supuestos de préstamos hipotecarios que están exentos de Actos Jurídicos Documentados (AJD). Exenciones como la de escrituras de subrogación en que se pacte la modificación de las condiciones del tipo de interés o la alteración del plazo del préstamo y la exención de determinadas escrituras de novación modificativa de los préstamos hipotecarios han desaparecido como consecuencia de la protesta de la comunidades autónomas, precisamente aquellas que ingresan directamente dichos impuestos. Esperemos, como se viene afirmando en círculos políticos, que dichas exenciones se retomem con la reforma de la financiación regional.

En definitiva, al ciudadano de a pie nos va a llegar un texto algo descafeinado respecto a las expectativas iniciales del proyecto y, eso sí, en un contexto económico coincidente con el momento más alto de la escalada de los tipos de interés, es decir, cuando resulta menos interesante cambiar las condiciones de la hipoteca.

Oscar Fernández León

HIPOTECAS