

Visítalo en: <http://www.labolsa.com/canales/2049/>

## REDUCCIÓN DE LAS COMISIONES Y GASTOS NOTARIALES

Europa Press

2 de marzo de 2007

El Consejo de Ministros aprobó hoy la remisión a las Cortes del proyecto de Ley por el que se modifica la Ley de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, que supondrá una reducción de las comisiones de las hipotecas y de los gastos notariales y registrales asociados a las mismas.

El Ejecutivo asegura que, pese a que el mercado español es uno de los "más eficientes y competitivos" de Europa, las piezas básicas de su regulación se promulgaron hace ya años, en 1981 y 1994, en un entorno muy distinto del actual. Por ello, considera pertinente adaptar su marco regulatorio a los nuevos instrumentos y ampliar las posibilidades de elección de entidades y familias, con una oferta mayor de préstamos hipotecarios.

Entre las medidas más importantes de la ley, que se aplicará a los préstamos contratados a partir de su entrada en vigor, se encuentra la reducción del 1% al 0,5% de la comisión máxima por cancelación anticipada de hipoteca o subrogación en las firmadas a tipos de interés variable.

En las hipotecas suscritas a tipos de interés fijo, este porcentaje del 0,5% solo podrá aumentarse cuando la cancelación anticipada o subrogación genere una ganancia de capital para el prestatario y una pérdida de capital para la entidad, esto es, si los tipos de interés están por debajo del tipo al que se contrató la hipoteca.

En este caso, el porcentaje de la comisión que pueden aplicar las entidades financieras es libre, tal y como sucede ahora con la cancelación anticipada en préstamos a tipos de interés fijo. Sin embargo, la entidad no podrá cobrar esta compensación si la cancelación anticipada o subrogación le genera una ganancia y una consiguiente pérdida para el cliente, por ejemplo, en un contexto como el actual de subida de tipos de interés.

**AHORRO DE 2.400 EUROS PARA EL CLIENTE.**

En concreto, en una amortización de un préstamo de 120.000 euros que genere una ganancia de capital a la entidad, el ahorro para el cliente sería de 2.400 euros suponiendo que la entidad aplicase una comisión del 2,5%.

Además, el proyecto de Ley amplía el concepto de novación de los préstamos y créditos hipotecarios, ya que la ampliación del principal de la hipoteca también se considerará a partir de ahora novación, junto con la alteración de las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o la alteración del plazo, del método o sistema de amortización. Según el Gobierno, la ampliación de este concepto supone un "importante ahorro" de costes registrales y notariales.

La reforma de la Ley Hipotecaria habilita también al ministro de Economía y Hacienda a aprobar una orden de transparencia con el objetivo de ampliar la información que deben dar las entidades de crédito a los tomadores de un préstamo hipotecario, ofreciéndoles los riesgos reales, sin coste añadido, para que

puedan comparar con más criterio entre los distintos productos de diferentes entidades financieras. El Gobierno considera que con la rebaja de las comisiones se establece un nuevo régimen para la amortización anticipada basado en el principio de que las compensaciones a las entidades reflejen los riesgos y costes en los que éstas incurren. Al mismo tiempo, indica que se corrige la "falta de equidad" para los prestatarios que suponía el pago a la entidad de la comisión de amortización anticipada, incluso en los casos en que ésta se beneficiaba con ella en momento de evolución al alza de los tipos de interés.

#### **MENOS GASTOS NOTARIALES.**

Junto con la reducción de las comisiones, la reforma de la Ley Hipotecaria contempla una rebaja de los costes notariales y registrales en las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de hipoteca, ya que las bonificaciones de que ahora disfrutaban se elevarán al 90% en todos los casos (el tomador sólo tendrá que pagar el 10%). Ahora, sólo se bonifica con el 90% las subrogaciones y novaciones que pesen de un interés variable a uno fijo, y es del 75% para el resto.

Además, en el caso de los aranceles notariales de las escrituras, se tomará como base los derechos previstos en documentos sin cuantía, que suponen una cantidad fija de 30 euros, frente a los documentos de cuantía, que se establecen mediante un tanto por ciento en función del valor de los bienes, con un mínimo de 90 euros.

El Ejecutivo, asegura que ambas medidas (la reducción de aranceles registrales y notariales) supondrá una rebaja del 40% para los titulares de una hipoteca media de unos 120.000 euros respecto a la situación actual. Así, señala que en el caso de la cancelación de una hipoteca de 120.000 euros, ahora se paga alrededor de 240 euros en costes notariales, y con la nueva regulación, se pagarán 42 euros, seis veces menos.

#### **REGULACIÓN DE LA 'HIPOTECA GLOBAL'.**

Igualmente, la nueva ley regula la denominada 'hipoteca global', constituida a favor de entidades financieras en garantía de diversas obligaciones, de cualquier clase, presentes o futuras, sin necesidad de pacto novatorio de las mismas. Será suficiente que se especifiquen en la escritura de constitución de la hipoteca y se hagan constar en la inscripción de la misma su denominación.

La reforma de la Ley Hipotecaria regula también la figura de la 'hipoteca inversa', que sólo podrá ser suscrita por personas mayores de 65 años o dependientes y que contempla que, aunque se agote la renta que aporta la entidad financiera en función del valor de tasación de la vivienda, el titular de la misma pueda seguir viviendo en su casa.

Al fallecimiento del adquirente, los herederos tendrán dos posibilidades, o bien que la entidad ejecute la hipoteca (que los herederos vendan la vivienda), o bien que paguen la deuda que ha generado la hipoteca inversa y recuperen el inmueble. Además, la única garantía que tendrá el banco para recuperar el dinero es la hipoteca de la vivienda, pero nunca podrá ir contra cualquier otro bien de los herederos.

El Gobierno obliga, asimismo, a las entidades que concedan este tipo de hipotecas a suministrar servicios de asesoramiento a los solicitantes de este producto, teniendo en cuenta la situación financiera del solicitante y los riesgos económicos derivados de la suscripción del producto.

Junto con la 'hipoteca inversa', la nueva normativa regula el seguro de dependencia y establece que la cobertura de la dependencia se realizará a través de un contrato de seguro y obligará al asegurador al cumplimiento de la prestación convenida. El contrato de este seguro podrá articularse tanto a través de pólizas individuales como colectivas.

#### **SANCIÓN PARA TASADORAS NO INDEPENDIENTES.**

La reforma también contempla aumentar la independencia y profesionalidad de las tasadoras, estableciendo un código de conducta interno. En el caso de que la tasadora pertenezca a la propia entidad financiera, se tendrá que crear una comisión técnica que vele por el cumplimiento de dicho reglamento interno.

Al mismo tiempo, se establece en las tasadoras un régimen de participaciones significativas, similar al

existente para las entidades de crédito, con el fin de controlar la composición del accionariado y garantizar la independencia de estas entidades, y se crea también un régimen sancionador unitario, con la introducción de dos nuevos supuestos de infracción y la revisión de los existentes. Finalmente, la reforma de la Ley Hipotecaria flexibiliza el régimen jurídico de los mecanismos de refinanciación, ampliando las opciones para los emisores en cuanto a instrumentos y características financieras lo que, según el Gobierno, elevará la calidad crediticia de los títulos hipotecarios.

.....