

Referencia del Consejo de Ministros, del viernes, 02 de marzo de 2007

Economía y Hacienda

- Se remite a las Cortes Generales PROYECTO DE LEY de modernización del mercado hipotecario, de regularización del régimen de las hipotecas inversas y del seguro de dependencia y por la que se establecen otras normas tributarias.

REGULACIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO, DE LAS HIPOTECAS INVERSAS Y DEL SEGURO DE DEPENDENCIA

- Se mejoran los mecanismos de protección al consumidor al obligar a las entidades de crédito a ser más transparentes y precisas en la información que facilitan.
- Se eliminan obstáculos para que las entidades ofrezcan préstamos con menor riesgo de interés a tipos atractivos, ampliando la capacidad de elección de los consumidores.
- Se hace más justo el régimen de compensación por amortización anticipada, subrogatoria y no subrogatoria, de préstamos y créditos hipotecarios.
- Se reducen los costes arancelarios para el cambio o cancelación de hipoteca.

El Consejo de Ministros ha aprobado la remisión a las Cortes Generales del Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley de 25 de marzo de 1981, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia.

El mercado hipotecario español es uno de los más eficientes y competitivos de Europa. No obstante, las piezas básicas de su regulación se promulgaron hace ya años, en 1981 y 1994, en un entorno distinto al actual. Es por ello que resulta pertinente adaptar su marco regulatorio a nuevos instrumentos y ampliar las posibilidades de elección de las entidades y familias. En efecto, este Proyecto de Ley, para cuya tramitación parlamentaria se ha solicitado el procedimiento de urgencia, moderniza la normativa hipotecaria, con el fin de mantener los niveles de eficiencia, accesibilidad y competencia en las nuevas condiciones de mercado.

Las líneas generales de la reforma amplían la capacidad de elección de las familias españolas a la hora de contratar un préstamo o crédito hipotecario, se les dota de mejores mecanismos de transparencia para la elección de su crédito o préstamo y se fomenta la independencia de las entidades de tasación y la oferta de diferentes tipos de créditos o préstamos de forma que las familias puedan escoger aquel que mejor se adapte a sus necesidades y perfil de riesgo. Asimismo, se establece un nuevo régimen para la amortización anticipada basado en el principio de que las compensaciones que satisfagan los prestatarios reflejen los riesgos y costes en los que incurren las entidades. Además, amplía el ámbito de protección vigente, con la inclusión de la cancelación de préstamos a tipo fijo, lo que permite equiparar el tratamiento de la cancelación con el de la subrogación, acabando con la asimetría injustificada existente en la actualidad.

Se corrige también 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 momentos de evolución al alza de los tipos de interés. Se reducen los costes arancelarios de registradores y notarios por la cancelación, novación modificativa y subrogación de créditos y préstamos hipotecarios; y se flexibiliza el régimen jurídico de los mecanismos de refinanciación, ampliando las opciones para los emisores en cuanto a instrumentos y características financieras, lo que elevará la calidad crediticia de los títulos hipotecarios, dando lugar a un menor coste de la financiación y con ello mejoras tanto para los prestatarios como para la competitividad internacional de los prestamistas.

Por otro lado, se regula la figura fiscalmente beneficiada de la hipoteca inversa, destinada a aquellos propietarios de vivienda habitual mayores de 65 años o que sean dependientes severos o grandes dependientes, gracias a la cual podrán solicitar una hipoteca sobre su vivienda habitual con el fin de obtener una renta complementaria a su pensión mientras siguen viviendo en dicha casa. El objetivo es dar mayor seguridad jurídica a los prestatarios y a las entidades de crédito o entidades aseguradoras que ofrezcan este producto.

También se regula la figura del seguro de dependencia, de tal forma que la cobertura de la dependencia se realizará a través de un contrato de seguro y obligará al asegurador, para el

caso de que se produzca la situación de dependencia, al cumplimiento de la prestación convenida con la finalidad de atender, total o parcialmente, directa o indirectamente, las consecuencias perjudiciales para el asegurado que se deriven de dicha situación.

PRINCIPALES APARTADOS

Los aspectos más destacados de este Proyecto de Ley son los siguientes:

Mejora de los mecanismos de transparencia y protección al cliente bancario

- Gracias al reforzamiento del régimen de habilitaciones al Ministro de Economía y Hacienda, y al reconocimiento de otras nuevas en el Proyecto de Ley, se aprobará una nueva orden de transparencia cuyo objetivo es que exista una transparencia más efectiva a través de la revisión de los mecanismos de información actuales, con el fin de que los tomadores de un nuevo crédito o préstamo hipotecario adopten su decisión en función de los riesgos reales y con más información, sin coste añadido, para que pueda comparar con más criterio entre los distintos productos de diferentes entidades de crédito.

Modificación del régimen de compensaciones por subrogación y cancelación anticipada de un préstamo o crédito hipotecario

- Se sustituye el concepto de comisión por el de compensación y se modifica su cálculo de forma que refleje mejor los riesgos efectivamente asumidos por la entidad, evitando situaciones de falta de equidad para las familias, y se ofrece el mismo tratamiento a las subrogaciones que a las cancelaciones anticipadas.
- Se fijan dos tipos de compensación: la compensación por desistimiento, su finalidad no es otra que abonar los gastos reales en los que incurre la entidad, cuyo límite máximo será de 0,5 por 100 del capital amortizado anticipadamente a través de la cancelación anticipada o subrogación del crédito hipotecario a interés variable, fijo o mixto; y la compensación por riesgo de tipo de interés que sólo se cobrará a los préstamos con riesgos de interés (hipotecas a tipo fijo o mixtos) y sólo cuando la cancelación anticipada o subrogación genere una ganancia de capital para el prestatario y una pérdida de capital para la entidad; es decir, si los tipos de interés están por debajo del tipo al que se contrató la hipoteca). En este caso, el porcentaje es libre, tal y como sucede ahora con la cancelación anticipada en préstamos a interés fijo. Pero una entidad financiera no podrá cobrar esta compensación si la cancelación anticipada o subrogación genera una ganancia para la entidad y una pérdida para el cliente, por ejemplo, en un contexto de subidas de los tipos de interés.

Reducción de los costes arancelarios notariales y registrales asociados a la subrogación, cancelación y novación modificativa de créditos o préstamos hipotecarios

- En los aranceles notariales se tomará como base los derechos previstos en documentos sin cuantía (que supone una cantidad fija de treinta euros), frente a los documentos de cuantía, que establecen un tanto por ciento en función de valor de los bienes con un mínimo de noventa euros.
- Para la determinación de los aranceles registrales se tomarán como base los derechos establecidos en inscripciones, con la reducción del 90 por 100 para subrogaciones, novaciones y cancelación anticipada. En la actualidad, sólo se bonifica con el 90 por 100 las subrogaciones y novaciones que pasen de un interés variable a uno fijo, y es del 75 por 100 para el resto de casos.

Otras mejoras para la flexibilización del mercado hipotecario

- Se regula la figura de la "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 y, si fuera preciso, la descripción general de los actos jurídicos básicos de los que deriven o puedan derivar en el futuro las obligaciones garantizadas; la cantidad máxima de que responde la finca; el plazo de duración de la hipoteca, y la forma de cálculo del saldo final líquido garantizado.
- El Proyecto de Ley amplía el concepto de novación de los préstamos y créditos hipotecarios. Ahora se considera que existe mera modificación y no extinción de la

relación jurídica y constitución de una nueva en los siguientes supuestos: alteración de las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente; alteración del plazo, del método o sistema de amortización y de cualesquiera otras condiciones financieras del préstamo, como, por ejemplo, la ampliación del principal. Esta extensión del concepto de novación supone un importante ahorro de costes registrales y notariales para los clientes.

Fomento de la independencia y profesionalidad de las sociedades de tasación.

- Deberán elaborar un reglamento interno que evite los conflictos de intereses en el que se establecerán, junto con otros extremos determinados por la sociedad, las incompatibilidades de sus directivos y administradores.
- Las entidades de crédito que cuenten con servicios propios de tasación o encarguen tasaciones a una sociedad de tasación de su mismo grupo deberán constituir además una comisión técnica que vele por el cumplimiento del reglamento interno.
- Se establece 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 las sociedades de tasación, evitando los conflictos de intereses.
- Se establece un régimen sancionador unitario, con la introducción de dos nuevos supuestos de infracción (relativos al reforzamiento de la independencia y al nuevo régimen de participaciones significativas) y la revisión de los existentes.

Flexibilización del régimen jurídico de los mecanismos de refinanciación

- Se permite la inclusión de cláusulas en la emisión de bonos y cédulas hipotecarios que permitan la amortización anticipada de las mismas a disposición del emisor.
- Se admite la posibilidad de introducir activos de sustitución de alta liquidez y bajo riesgo en la cartera de garantía de las cédulas y bonos hipotecarios para reducir el riesgo de liquidez.
- Se fortalece la posibilidad del uso de derivados financieros de cobertura adscritos a las emisiones de cédulas y bonos hipotecarios para mitigar potenciales riesgos y conseguir una mejor calificación.
- Se elimina la obligación existente para los bonos hipotecarios de que conste en las escrituras de los préstamos afectados, abaratando el coste y agilizando el trámite.
- La constitución de un sindicato de tenedores de bonos pasa de ser obligatoria a potestativa.

Regulación de la hipoteca inversa

- Podrá ser solicitada por el mayor de 65 años, dependientes severos y grandes dependientes con la garantía de su vivienda habitual.
- Se garantiza que el propietario sigue siendo titular de la vivienda y puede vivir en ella, si lo desea, hasta su fallecimiento.
- Las entidades que concedan hipotecas inversas deberán suministrar servicios de asesoramiento independiente a los solicitantes de este producto, teniendo en cuenta la situación financiera del solicitante y los riesgos económicos derivados de la suscripción de este producto. Dicho asesoramiento independiente podrá llevarse a cabo, bien a través de la figura del Defensor del Cliente, o bien a través de los mecanismos que determine el Ministro de Economía y Hacienda.
- Los herederos responderán de la deuda tan sólo hasta donde alcancen los bienes de la herencia.
- Se reducen los costes de transacción, con la exención en el impuesto de Actos Jurídicos Documentados, y la aplicación de las mismas reducciones en honorarios notariales y registrales, que para la cancelación, subrogación y novación que en los casos anteriores, además de para la constitución.
- No podrán cobrarse compensaciones por cancelación en caso de fallecimiento del prestatario, puesto que en estos productos el vencimiento contractual viene determinado precisamente por esa eventualidad.

Regulación del seguro de dependencia

Para complementar las medidas contenidas en la Ley del Impuesto sobre la Renta de 2006, se regula la figura del seguro de dependencia, de tal forma que la cobertura de la dependencia se realizará a través de un contrato de seguro y obligará al asegurador, para el caso de que se

produzca la situación de dependencia, al cumplimiento de la prestación convenida con la finalidad de atender, total o parcialmente, directa o indirectamente, las consecuencias que tengan para el asegurado dicha situación de dependencia. El contrato de seguro de dependencia podrá articularse tanto a través de pólizas individuales, como colectivas.