

La reforma del mercado hipotecario: principales novedades de la Ley 41/2007 (II)

Publicado el 30/01/2008, por **Expansión.com**

[Consulte la primera parte del artículo](#)

Modificación del régimen de subrogación, amortización anticipada y modificación de préstamos y créditos hipotecarios.

A las leyes 2/1994 y 36/2003, que regulan las comisiones por cancelación y subrogación en préstamos hipotecarios a interés variable, se ha sumado, con un ámbito dispar, la 41/2007, contribuyendo a un rompecabezas cada vez más complejo.

Mientras que la comisión por cancelación en caso de que no medie subrogación era hasta ahora del 1% para todos los préstamos hipotecarios a interés variable, y la de subrogación del 1% o del 0,5% dependiendo de si la operación original había sido firmada antes o después del 27 de abril de 2003, la Ley 41/2007 viene a limitar, en determinados tipos de financiación, la compensación por desistimiento que puede cobrarse por amortización anticipada –total o parcial, y sea por subrogación o no- en sustitución de las referidas comisiones.

En concreto, para los préstamos y créditos hipotecarios a personas físicas sobre una vivienda y para aquellos concedidos a empresas de reducida dimensión, formalizados a partir del 9 de diciembre de 2007, su importe no puede superar el 0,5% del capital amortizado, si el repago anticipado se produce dentro de los cinco primeros años, o el 0,25%, si se lleva a cabo posteriormente, dejando abierta además la posibilidad de exigir una comisión por riesgo de tipo de interés en ciertos casos.

Además, se abordan otras actualizaciones de la Ley 2/1994, reduciendo aún más los honorarios notariales y registrales en operaciones de subrogación, siendo aplicables los aranceles correspondientes a los documentos sin cuantía y una reducción del 90% sobre los relativos a inscripciones, respectivamente, y extendiéndose este mismo criterio a las novaciones modificativas y cancelaciones.

Se modifica también el propio procedimiento de subrogación, introduciendo la obligación de subrogarse en todas las financiaciones que graven un mismo inmueble. De igual forma, se reduce a quince días desde la notificación notarial el plazo para oponerse a la subrogación –la enervación-, siendo suficiente para ello con comparecer ante notario y manifestar, con carácter vinculante, la disposición a igualar o mejorar la oferta de la otra entidad, sin que en la Ley se establezca plazo alguno para que dicha novación se lleve a efecto.

Se añade asimismo la posibilidad de que en la propia escritura de subrogación, además de cambiar las condiciones de tipo de interés, no sólo se aumente el plazo del préstamo, sino que también se reduzca.

Por último, se aclara qué tipos de modificaciones de préstamos se consideran meras novaciones modificativas, manteniéndose la vigencia y el rango de la hipoteca inscrita, salvo cuando se incrementa la responsabilidad hipotecaria o el plazo, requiriéndose en tal caso el consentimiento de los titulares inscritos con rango posterior, como no puede ser de otra manera. Estas previsiones, no obstante, sólo son aplicables a hipotecas constituidas a partir de la entrada en vigor de la Ley.

Modificaciones a la Ley de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento

Por último, y aunque no sea más que por rescatarlas del olvido en el que pueden caer entre tanto y tan caótico retoque legal, merece la pena al menos mencionar dos importantes novedades que esconde esta Ley: la posibilidad de constituir hipotecas mobiliarias y prendas sin desplazamiento de segundo rango, hasta ahora expresamente vedada, y la de sujetar a prenda sin desplazamiento todo tipo de derechos de crédito, cuyos efectos y extensión aún son difíciles de adivinar más allá de la inevitable aplicación del impuesto sobre actos jurídicos documentados en caso de formalizarla en escritura pública.

Por Abraham Nájera Pascual, asociado principal de CMS Albiñana & Suárez de Lezo (Derecho Bancario y financiero)