

## Expansión.com

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

La reciente Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria, nos ha dejado, como bien anticipa su título, una multitud de heterogéneas novedades.

No todas, indudablemente, del mismo calado, como la regulación, curiosa, en relación con la 33ª Copa América, que incluso establece la no sujeción al impuesto sobre sucesiones y donaciones para quienes trasladen su residencia a España con motivo de la celebración de dicho evento.

Así, y dejando al margen también otras cuestiones que, aun siendo importantes, como la modernización de los mecanismos de refinanciación de las entidades de crédito o el refuerzo de la independencia de las sociedades de tasación, no tienen la misma trascendencia directa para el gran público, las principales novedades de la Ley pueden sintetizarse en cuatro grandes apartados.

### **Hipoteca de máximo**

Por una parte, a través de la conocida como hipoteca global o flotante, variedad de la hipoteca de máximo ya admitida en otros países de nuestro entorno, se posibilita garantizar varias obligaciones principales al mismo tiempo y, lo que es más, no necesariamente existentes en el momento de su constitución, cosa que, por increíble que parezca a estas alturas, no estaba permitida aún en nuestro derecho.

Con esta medida, pequeñas y medianas empresas y autónomos, por ejemplo, podrán lograr un más fácil acceso a diversas formas de crédito (líneas de descuento, avales, etc.) y en mejores condiciones que las asequibles hasta ahora con el simple recurso a su responsabilidad personal, sin afrontar por ello excesivos costes de constitución de sucesivas garantías reales.

### **Hipoteca inversa**

Se abre también la puerta a una nueva figura aún inexplorada de forma masiva en nuestro ordenamiento, la hipoteca inversa, al dotarla de una regulación, aunque sea mínima, y anudarle ciertos beneficios: fundamentalmente, la exención del impuesto sobre actos jurídicos documentados, importantes reducciones tanto en honorarios notariales como registrales y la inexigibilidad de compensaciones por cancelación.

Mediante ella, un mayor de 65 años o afectado de dependencia severa o gran dependencia, puede, hipotecando su vivienda habitual, disponer, de una sola vez o de forma periódica, de un importe determinado y mantener su domicilio hasta su fallecimiento. Todos los importes adeudados son únicamente exigibles a su muerte, correspondiendo a sus herederos optar entre

satisfacerlos o permitir al banco cobrarse mediante la ejecución del inmueble y, si fuera necesario, de otros bienes de la herencia.

En el tintero han quedado, de momento, figuras cercanas a la hipoteca inversa, como la vivienda pensión y la hipoteca pensión, ambos productos de seguro, que dan derecho a recibir una renta vitalicia –no limitada en su cuantía, por tanto- a cambio bien de la transmisión de la vivienda, conservando su uso, bien de una prima cuyo pago se aplaza hasta la muerte del asegurado, quedando garantizado mediante hipoteca sobre el inmueble en cuestión.

*(Consulte la II parte del artículo mañana en el Canal Jurídico de Expansión.com)*

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