



FINALIZACIÓN DE LA AMPLIACIÓN GRATUITA DEL PLAZO DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

El próximo día 22 de Abril dejará de estar en vigor el Acuerdo adoptado hace dos años entre el Gobierno, las distintas asociaciones de banca y los colegios de notarios y registradores, a través del cual se podía ampliar el plazo del préstamo hipotecario **de forma gratuita** sin tener que pagar el prestatario ningún tipo de comisión bancaria, ni gastos de notaría y registro.

Como es bien sabido por todos la ampliación del plazo del préstamo es una novación, es decir, una modificación de las condiciones del préstamo que se formalizó con la entidad de crédito correspondiente, consistente en ampliar el plazo establecido para la devolución del capital prestado. Como toda modificación de las condiciones de un contrato de derecho privado, la ampliación se concluye por el acuerdo entre las partes, es decir, entre el titular del préstamo con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual y la entidad de crédito (entendiéndose como tal banco, caja de ahorro, cooperativa de crédito o establecimiento financiero de crédito).

La modificación, para ser gratuita, deberá ser relativa al plazo del préstamo, cualquier otra modificación del contrato como pudiera ser ampliación de capital o mejora de tipo de interés no gozará de dicha gratuidad. Una vez alcanzado dicho acuerdo se deberán de llevar a cabo los trámites notariales y registrales legalmente previstos que igualmente serán gratuitos.

Tal y como se ha señalado, los beneficiarios de esta medida podrán ampliar el plazo de su préstamo de forma gratuita aunque los mismos tendrán que reunir determinados requisitos, concretamente deberán de ser personas físicas, ser titulares de un préstamo con garantía hipotecaria para la construcción, rehabilitación o adquisición de vivienda y que dicha hipoteca recaiga sobre la que viene siendo vivienda habitual del prestatario.

El alargamiento del plazo del préstamo es una forma de reducir a corto plazo su carga financiera, reportándole una serie de beneficios al prestatario siempre que se lleve a cabo antes del día 22 de Abril. Dichas **ventajas** son las siguientes:

- **Inexistencia de comisiones bancarias en concepto de ampliación del plazo de préstamo hipotecario.**
- **Exención del gravamen por Actos Jurídicos Documentados al extenderse la escritura pública.**
- **Inexistencia de gastos notariales y registrales por la ampliación.**

Sin embargo la ampliación del plazo del préstamo hipotecario tiene una serie de **implicaciones negativas** que hay que tener presentes a la hora de tomar dicha decisión, puesto que:

- **Si los plazos del préstamo son largos la disminución de la cuota puede ser reducida.**
- **La ampliación supone estar más años pagando y por tanto se generan más intereses.**
- **Si posteriormente se desea reducir el plazo o cancelar el préstamo anticipadamente el prestatario deberá**

hacer frente a todos los gastos que se generen.

Conclusión:

Puede decirse que la opción de ampliar de forma gratuita el préstamo hipotecario puede ser interesante para ciertos casos, concretamente en aquellos en los que el prestatario esté atravesando una mala situación económica en un momento determinado y no pueda hacer frente al pago de las cuotas del préstamo previendo que su situación mejorará en el futuro, pero en otras circunstancias quizá pueda ser más recomendable negociar con la entidad de crédito correspondiente una rebaja del tipo de interés o en caso de que se disponga de liquidez en un momento dado amortizar parcialmente y de forma anticipada el préstamo, operación que al igual que la que venimos comentando suele estar exenta de comisiones y supone una medida de ahorro.