

LEY 41/2007 DE REGULACIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO

El pasado 08-12-2007 se publicó en el BOE la **Ley 41/2007, de Regulación del Mercado Hipotecario** y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de hipotecas inversas y el seguro de dependencia.

Objetivo básico

Se establece como objetivo básico modernizar el régimen de protección mediante la búsqueda de una transparencia más efectiva, que permita a los prestatarios tomar sus decisiones en función del riesgo real de los productos.

Igualmente, se hace referencia explícita a la información precontractual que las entidades de crédito deben poner a disposición de sus clientes a fin de asegurar que éstos, a la hora de contratar los diferentes productos bancarios, dispondrán de los datos más relevantes sobre sus características para así estar en disposición de formarse una opinión fundada sobre ellos.

Transparencia en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios

Se establece que los correspondientes contratos se formalicen por escrito y que los mismos reflejen de forma explícita y con la necesaria claridad los compromisos contraídos por las partes y los derechos de las mismas ante las eventualidades propias de cada clase de operación, en especial, las cuestiones referidas a la transparencia de las condiciones financieras de los créditos o préstamos hipotecarios.

La información relativa a la transparencia de los créditos o préstamos hipotecarios, siempre que la hipoteca recaiga sobre una vivienda, se suministrará con independencia de la cuantía de los mismos.

Determinar la información mínima que las entidades de crédito deberán facilitar a sus clientes con antelación razonable a que estos asuman cualquier obligación contractual con la entidad o acepten cualquier contrato u oferta de contrato, así como las operaciones o contratos bancarios en que tal información pre-contractual será exigible.

Mecanismos de refinanciación de las entidades de crédito

Las entidades financieras a las que esta Ley se refiere podrán conceder préstamos hipotecarios y emitir los títulos necesarios para su financiación, de acuerdo con los requisitos y finalidades que la misma establece, sin perjuicio de que estas entidades u otras puedan emitir y transmitir obligaciones, con garantía o sin ella, de conformidad con la legislación vigente.

Modificaciones en el tratamiento regulatorio de los diversos tipos de créditos y préstamos hipotecarios

Esta Ley cambia, la denominación de la comisión por amortización anticipada por la de compensación al ser esta más acorde con su naturaleza.

En segundo lugar, se divide esta compensación por amortización anticipada entre la compensación que se hace a la entidad por desistir de un contrato y generarle una pérdida por los costes de originación del préstamo, y la compensación por el riesgo de tipo de interés. Se introducen dos elementos para que esta segunda compensación guarde relación con la pérdida económica real para la entidad: establecimiento de una base de cálculo que refleje de manera más precisa la exposición al riesgo de la entidad. Por otro, la prohibición del cobro de la compensación en aquellos casos en que la amortización genera una ganancia de capital para la entidad prestataria, no teniendo por tanto, una motivación económica.

Regulación de la hipoteca inversa

A efectos de esta Ley, se entenderá por hipoteca inversa el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante y siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- Que el solicitante y los beneficiarios sean personas mayores de edad igual o superior a los 65 años.
- Que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas.
- Que la deuda solo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o cuando fallezca el último de los beneficiarios.
- Que la vivienda hipotecada haya sido tasada y asegurada contra daños.

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.

Al fallecimiento del deudor hipotecario, sus herederos podrán cancelar el préstamo, en el plazo estipulado, abonando al acreedor hipotecario la totalidad de los débitos vencidos, con sus intereses, sin que el acreedor pueda exigir compensación alguna por la cancelación.

Podrán, asimismo, instrumentarse hipotecas inversas sobre cualesquiera otros inmuebles distintos de la vivienda habitual del solicitante.

Regulación relativa al seguro de dependencia

La cobertura de dependencia podrá instrumentarse bien a través de un contrato de seguro suscrito con entidades aseguradoras, incluidas las mutualidades de previsión social, o bien a través de un plan de pensiones.

La cobertura de la dependencia realizada a través de un contrato de seguro obliga al asegurador 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.

El contrato de seguro de dependencia podrá articularse tanto a través de pólizas individuales como colectivas.