

Según afirmó el catedrático de Derecho Civil Lorenzo Prats, en el seminario "Mercado hipotecario: nuevos retos, nuevas soluciones" de la UIMP

“La hipoteca inversa fomenta la autoprotección económica de las personas mayores o con discapacidad”

Santander, 31 de julio de 2008.- "La nueva Ley 41/2007 del Mercado Hipotecario introduce a través de la hipoteca inversa una herramienta que se añade a las introducidas por la Ley 41/2003, de protección patrimonial de las personas con discapacidad. Mediante ella se fomenta la autoprotección económica de las personas mayores o con discapacidad", según declaró el Catedrático de Derecho Civil de la Universidad Lorenzo Prats, en la cuarta jornada del seminario "*Mercado hipotecario: nuevos retos, nuevas soluciones*" que -organizado por el Consejo General del Notariado- tiene lugar del 28 de julio al 1 de agosto en la Universidad Internacional Menéndez Pelayo de Santander.

“Todas estas herramientas, en conjunto, tienen por objeto paliar una realidad, y su proyección futura: en nuestro país, las personas en situación de gran dependencia son casi 200.000, en situación de dependencia severa casi 400.000 y en situación de dependencia moderada otras 560.000, lo que hace un total de más de 1.100.000 personas dependientes. En el año 2015 las personas en situación de gran dependencia serán ya 250.000, con dependencia severa casi 500.000 y con dependencia moderada aproximadamente 700.000, es decir casi 1.400.000 personas”, señaló Prats.

El catedrático de Derecho Civil apuntó que “el esfuerzo que realizará el Estado entre 2007 y 2015 para materializar las medidas que paliarán la dependencia, y que será de 13.000 millones de euros, junto con el de las comunidades autónomas que será en cantidad equivalente, no puede entenderse suficiente. Por ello el legislador también potencia medidas de autoprotección patrimonial de las personas mayores de 65 años, o que padezcan dependencia severa o gran dependencia. Entre ellas está la “hipoteca inversa”, que consiste en un préstamo o crédito, cuyo contenido básico se encuentra regulado por la Ley, mediante el que se pretende que los ahorros inmovilizados en la vivienda habitual del prestamista puedan volver a obtener liquidez a través del préstamo. A lo anterior ha de añadirse que la Ley determina que las cantidades obtenidas a préstamo no deberán devolverse hasta el fallecimiento del prestatario y que su pago estará garantizado con hipoteca sobre la vivienda habitual del prestatario. Por tanto, serán los herederos quienes se encargarán del pago, pues de lo contrario la entidad de crédito incoará al ejecución de la hipoteca”.

“De este modo se pretende que los mayores o dependientes puedan incrementar su renta disponible y, por tanto, su nivel de vida y bienestar, sin que pierdan la propiedad de su vivienda. Además, la Ley obliga a las entidades de crédito a que asesoren a los solicitantes de estos préstamos o créditos, teniendo en cuenta su situación financiera y los riesgos económicos asociados a esta operación”, concluyó.

Subrogaciones y oferta vinculante

En otra intervención de este seminario, el notario Rafael Martínez Díe puso de manifiesto la solvencia y seguridad que aporta la figura jurídica de la subrogación activa de los préstamos hipotecarios. “Son muy escasas las resoluciones judiciales o de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre esta materia; incluso son irrelevantes, al menos cuantitativamente, las reclamaciones o las consultas formuladas ante el Banco de España con relación a los procedimientos de subrogación activa”.

Como recomendación para las personas que deseen realizar una subrogación, Martínez Díe destacó la importancia de estudiar las ofertas vinculantes ofrecidas por las entidades financieras. “Después que el deudor adopta la decisión de subrogar activamente su débito, sustituyendo a una entidad por otra, y de haber obtenido información sobre las propuestas que se publicitan por las diferentes entidades, obtiene una propuesta que se acomoda a su interés, y suscribe la oferta vinculante que se le presenta y que debe acomodarse a los requisitos de transparencia aplicable a las operaciones bancarias, con independencia de su cuantía y de la naturaleza del inmueble hipotecado”

“Con la suscripción de la oferta vinculante –señaló el notario- lo que se hace es documentar las negociaciones preliminares entre la entidad proponente y el deudor, ya que el momento en que se perfecciona la subrogación es el del otorgamiento de la escritura de subrogación. Conviene subrayar que la suscripción de la oferta sujeta irrevocablemente a la entidad proponente, por lo que conviene sujetar su vigencia a un determinado plazo de caducidad. También parece recomendable, aún más después de la Ley 44/2006 de mejora de la protección de los consumidores y usuarios, que en la oferta se especifiquen los gastos que deberá soportar el deudor incluso en caso de que desista del procedimiento de subrogación”.

Este seminario, dirigido por los notarios Ricardo Cabanas Trejo y Rafael Bonardell Lenzano, se enmarca dentro del programa de cursos de verano de la Universidad Internacional Menéndez Pelayo en Santander. Representantes institucionales, catedráticos, notarios, abogados y magistrados abordarán en este foro las reformas introducidas en el sistema hipotecario español por la reciente Ley 4/2007, de 7 de diciembre.