

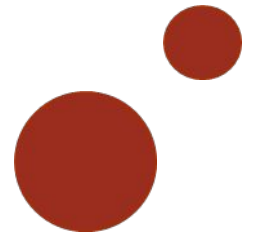
MASTER CLASS. MODIFICACIONES DE LA HIPOTECA

Derecho Hipotecario



En unos momentos empezamos...

MODIFICACIONES DE UNA HIPOTECA



Regulación Legal:

- Art. 1203 a 1213 Código Civil. “De la Novación”
- Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios

Con las modificaciones introducidas por las normas:

El art. 2, por Ley 5/2019, de 15 de marzo.

los arts. 2, 4, 8 y 9, por Ley 41/2007, de 7 de diciembre.

los arts. 4, 5.2, 9 y 10, por Ley 36/2003, de 11 de noviembre.

los arts. 4, 5, 9 y 10, por Real Decreto-ley 2/2003, de 25 de abril.

los arts. 4 y 9, por Ley 14/2000, de 29 de diciembre.



MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE UNA HIPOTECA

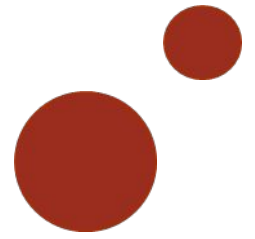


Si el deudor tiene contratadas unas condiciones en la operación de crédito (hipoteca). Por ejemplo, si tiene contratadas un tipo de interés y plazo y se pueden mejorar es aconsejable dirigirse a la entidad financiera para mejorar las condiciones, lo que permitirá reducir la cuota mensual de la hipoteca, aunque generalmente a cambio de alargar la vida del préstamo, hay dos opciones:

- Novación
- Subrogación



LA NOVACIÓN



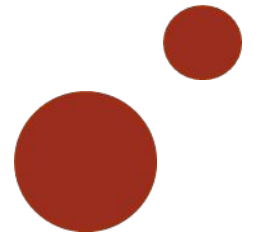
Concepto:

La novación es la modificación o extinción de una obligación que se produce por la constitución de una nueva que modifica o extingue la obligación anterior.

De su Regulación legal puede observarse como la misma emplea tanto la palabra "*extinción*", aludiendo a la sustitución de una obligación por otra (art.1204 CC), como la palabra "*modificación*", haciendo referencia a los elementos objetivos y subjetivos de la obligación (art.1203 CC).



LA NOVACIÓN



Clases:

□ Novación Propia (extintiva) o Impropia (modificativa)

Novación objetiva y subjetiva:

Atendiendo al elemento afectado, cabe hablar de novación objetiva y subjetiva, como se desprende del artículo 1203 CC, que señala que las obligaciones pueden modificarse:

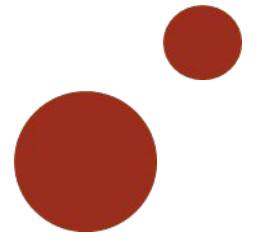
1º variando su objeto o condiciones principales,

2º sustituyendo a la persona del deudor, y

3º subrogando a un tercero en lo derechos del acreedor.



LA NOVACIÓN



□ Modificación OBJETIVA

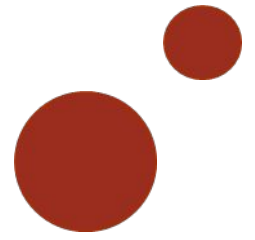
Implica una variación de objeto o sus condiciones principales

Normalmente este acto se produce cuando hay condiciones desfavorables en la hipoteca si las comparamos con las existentes en el mercado actual.

El deudor renegociará las condiciones del préstamo con la entidad acreedora,



LA NOVACIÓN



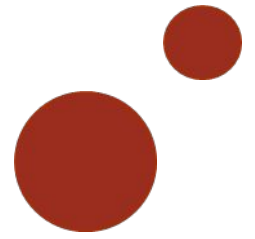
□ Modificación OBJETIVA

A través de la novación se pueden realizar básicamente los siguientes cambios:

- 1- Ampliación o reducción de capital
- 2- Modificación del tipo de interés, tanto ordinario como de demora, inicialmente pactados.
- 3- Modificación del índice de referencia (EURIBOR, MIBOR, ...)
- 4- Cambio del sistema de amortización o de cualquier otra condición financiera del préstamo.
- 5- Prestación o modificación de garantías personales o ambas cosas



LA NOVACIÓN



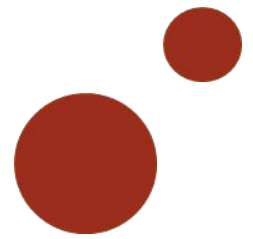
□ Modificación OBJETIVA

Implica una variación de objeto o sus condiciones principales

- Habrá que celebrar un nuevo **contrato en escritura pública**. Normalmente este acto se produce cuando hay condiciones desfavorables en la hipoteca si las comparamos con las existentes en el mercado actual.
- Inscribirlo en el Registro de la Propiedad



LA NOVACIÓN



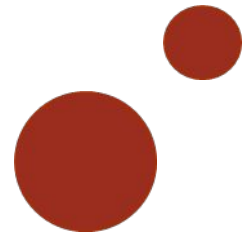
□ Modificación OBJETIVA

En cuanto a los **Gastos** que ocasiona:

- Notaria: 0,3 al 0,5 del capital pendiente de amortizar.
- Registros de la Propiedad: 50% de los gastos del notario más o menos.
- Gestoría:
- Tasación: entre 250 y 300 euros (La tasación la deben efectuarla entidades acreditadas e inscritas en el Registro del Banco de España.)
- Comisiones: las que se negocien con la entidad
- Fiscalidad: impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD)



LA NOVACIÓN-SUBROGACIÓN

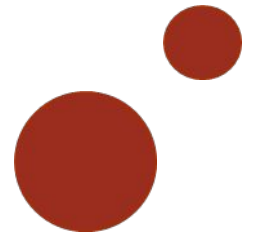


- Modificación SUBJETIVA:
 - Por cambio del deudor

el artículo 1205 del Código Civil, que señala: "*puede hacerse sin el conocimiento de éste (del primitivo deudor), pero no sin el consentimiento del acreedor*", y éste ha de comprender en su ámbito tanto la admisión del nuevo deudor como sujeto obligado, cuanto la liberación del primitivo, pues en otro caso se producirá una acumulación, quedando subsistente el débito originario junto al nuevo.



LA SUBROGACIÓN



□ Modificación SUBJETIVA:

- Por cambio del acreedor

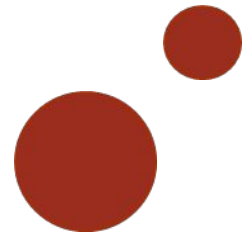
Significa, con carácter general, la sustitución o cambio de una persona por otra en una obligación.

En estos supuestos, el hecho de pagar una deuda ajena coloca al pagador en el lugar del acreedor primitivo correspondiéndole todos los derechos de aquel.

Su finalidad es ofrecer unas mejores condiciones financieras.



LA SUBROGACIÓN

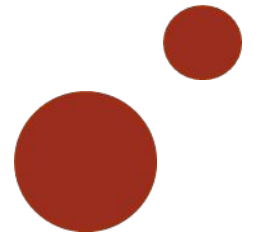


Clases:

1. **Subrogación convencional** existirá cuando el cambio de acreedor se efectúa por acuerdo entre el antiguo y el nuevo acreedor, con consentimiento de ambas partes y simple conocimiento del deudor.
2. **Subrogación promovida por el deudor**, que interviene para colocar un nuevo acreedor en lugar de primitivo. De este modo, el deudor podrá hacer la subrogación sin consentimiento del acreedor cuando, para pagar su deuda, haya tomado prestado el dinero por escritura pública, haciendo constar en ella su propósito y haya expresado en la carta de pago la procedencia de la cantidad pagada. (art. 1211 CC)



LA SUBROGACIÓN



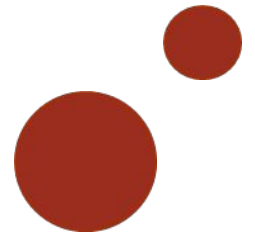
Subrogación por cambio de acreedor

Art 2 Ley 2/1994 permite al deudor promover la subrogación en la posición del acreedor a otra entidad que le ofrezca mejores condiciones financieras.

Para ello, no será necesaria la autorización de la entidad acreedora, que sin embargo tendrá la opción de igualar la oferta que recibe el deudor de la otra entidad



LA SUBROGACIÓN



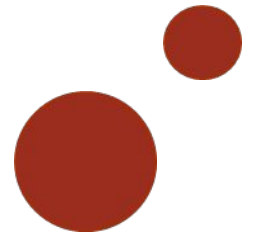
Subrogación por cambio de acreedor

La mejora de condiciones se podrán referir a:

- 1- Ampliación o reducción de capital
- 2- Modificación del tipo de interés, tanto ordinario como de demora, inicialmente pactados.
- 3- Alteración del plazo del préstamo
- 4- Cambio del sistema de amortización o de cualquier otra condición financiera del préstamo.
- 5- Prestación o modificación de garantías personales o ambas cosas



LA SUBROGACIÓN



Disolución de comunidad en una hipoteca.

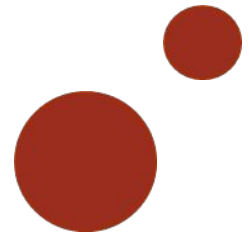
Regulado en los artículos 400 y 406 del Código Civil, que tratan de la división de la cosa común.

Ej. Caso de una pareja que se separa o divorcia y se pacta una extinción o disolución de condominio.

El caso más habitual es que haya una compensación económica al que cede su parte en proindiviso, si bien ello no implica que reciba dinero en metálico (si la compensación es, por ejemplo, que la otra parte asuma la deuda hipotecaria existente).



LA SUBROGACIÓN



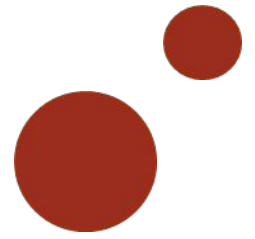
Disolución de comunidad en una hipoteca.

Se puede pactar que uno de los separados o divorciados adquiera el 100% del inmueble, pero ello no obliga a la entidad financiera acreedora.

Dado que en casos de ejecución del bien la entidad financiera podrá atacar el patrimonio personal de los deudores, es decir, cualquier otros bienes que tengan o que en el futuro puedan adquirir, si la subasta no cubre la totalidad de la deuda



LA SUBROGACIÓN



Disolución de comunidad en una hipoteca.

Por lo tanto, al extinguir el condominio es de vital importancia que uno de los titulares desaparezca de la operación hipotecaria, mediante novación de la misma ante notario y para ello el Banco ha de aceptarlo.

Posibilidad de aceptar otro titular o sustituirlo por avalistas solventes, para que el banco acepten la novación.



Muchas gracias a
todos
por su atención

