



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

XIV LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

21 de abril de 2023

Núm. 343-1

Pág. 1

PROPOSICIÓN DE LEY

122/000318 Proposición de Ley de medidas para facilitar la subrogación y novación de préstamos hipotecarios de tipo variable a tipo fijo.

Presentada por el Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común.

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia.

(122) Proposición de ley de Grupos Parlamentarios del Congreso.

Autor: Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común.

Proposición de Ley de medidas para facilitar la subrogación y novación de préstamos hipotecarios de tipo variable a tipo fijo.

Acuerdo:

Teniendo en cuenta los antecedentes incorporados mediante escrito número de registro 267157, admitir a trámite, trasladar al Gobierno a los efectos del artículo 126 del Reglamento, publicar en el Boletín Oficial de las Cortes Generales y notificar al autor de la iniciativa.

En ejecución de dicho acuerdo se ordena la publicación de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 18 de abril de 2023.—P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Carlos Gutiérrez Vicén**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, al amparo de lo establecido en el Reglamento del Congreso de los Diputados presenta la siguiente Proposición de Ley de medidas para facilitar la subrogación y novación de préstamos hipotecarios de tipo variable a tipo fijo.

Palacio del Congreso de los Diputados, 11 de abril de 2023.—**Pablo Echenique Robba**, Portavoz del Grupo Parlamentario Confederal Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 343-1

21 de abril de 2023

Pág. 2

PROPOSICIÓN DE LEY DE MEDIDAS PARA FACILITAR LA SUBROGACIÓN Y NOVACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DE TIPO VARIABLE A TIPO FIJO

Exposición de motivos

La rápida subida de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo a lo largo del último año —del 0% en junio de 2022 hasta el 3,5% tras la reciente subida del 16 de marzo de 2023—, está acarreando importantes efectos económicos y sociales. Uno de los impactos más notables tiene lugar en el ámbito hipotecario, y en particular, en las hipotecas variables.

Las hipotecas variables, referenciadas al Euribor han sufrido un fuerte incremento y las cuotas hipotecarias se han vuelto insostenibles para muchos hogares. Se estima que para un hogar medio esta subida podría suponer un aumento de la cuota mensual en 250-350 euros, llegando así a cerca de unos 3.000-4.000 euros anuales.

En España, si bien hay una tendencia a lo largo de los últimos años de contratar cada vez más hipotecas a tipo fijo (en diciembre de 2022 el 63,7% de los préstamos hipotecarios fueron a tipo fijo según datos del INE), más de dos tercios del stock total de préstamos hipotecarios siguen siendo a tipo variable a día de hoy (según datos de la Asociación Hipotecaria Española).

Esta es una situación que expone recurrentemente a millones de hogares en nuestro país a posibles episodios de fragilidad financiera en lo relativo a su situación económica y patrimonial, en la medida en que ésta pueda verse rápidamente modificada por la propia evolución de los tipos interés en los mercados financieros internacionales. Por ello, es necesario adoptar medidas urgentes para facilitar la portabilidad de los préstamos hipotecarios de los ciudadanos españoles, desde los préstamos de tipo variable a nuevos préstamos de tipo fijo.

La indexación de las hipotecas al Euribor no solo supone un problema económico para millones de hogares, sino también carece de justificación. Para los bancos comerciales las recientes subidas de tipos están suponiendo importantes ganancias «caídas del cielo», en la medida en que el BCE paga intereses al remunerar las reservas que estas entidades tienen depositadas en el banco central. De hecho, diversos expertos europeos de reconocido prestigio han señalado que las recientes subidas de tipos están suponiendo un importante subsidio desde los gobiernos nacionales a los bancos comerciales, al transferirse los beneficios del banco central a dichas entidades. Así, mientras los hogares sufren subidas de los tipos hipotecarios y ven cómo se incrementa su riesgo financiero, los bancos se encuentran subsidiados por las políticas monetarias del BCE.

Con el propósito de facilitar la portabilidad de hipotecas de tipo variable a hipotecas de tipo fijo, proteger así a los hogares frente a futuras subidas en los tipos de interés y evitar posibles episodios de fragilidad financiera, esta Ley establece una nueva regulación sobre la novación y subrogación de los contratos de préstamos hipotecarios, reglamentando que se produzca sin coste adicional para los hogares.

Asimismo, existen actualmente barreras a la competencia entre las entidades financieras, en concreto en lo referente a las ofertas de subrogación. Con el fin de introducir mayor competencia entre las entidades financieras, se establece una nueva regulación para este tipo de ofertas. En concreto, cuando una entidad realice una oferta de subrogación hipotecaria a tipo fijo aceptada por el deudor hipotecario, en el caso de que la entidad financiera originaria iguale las condiciones y retenga la hipoteca (con la correspondiente novación), la primera entidad tendrá derecho a una compensación tasada de los gastos generados, a cargo de la entidad originaria que retiene la hipoteca. De esta manera, se aumentan los incentivos para realizar ofertas de subrogación.

A fin de conseguir los anteriores objetivos, mediante la presente Ley los deudores hipotecarios podrán realizar las siguientes operaciones sin coste alguno:

— Novación automática en caso de solicitud por parte del cliente, para poder pasar de una hipoteca de tipo variable a una hipoteca de tipo fijo en las mismas condiciones que esté ofreciendo la entidad para nuevos clientes, sin coste por la operación. El coste de esta novación lo asumirá la entidad financiera.

— Subrogación hipotecaria a tipo fijo en una nueva entidad financiera, sin coste por la operación, debiendo ser la comisión de subrogación y demás gastos asumidos por la nueva entidad financiera.

— En caso de retención del deudor hipotecario por el primer acreedor, por igualación o mejora de la oferta de subrogación, será este primer acreedor quien asuma los costes asociados al estudio de la operación que realizó la otra entidad financiera.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 343-1

21 de abril de 2023

Pág. 3

Artículo Único. Modificación de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

Se modifica la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, en los siguientes términos:

Uno. Se introduce una disposición adicional cuarta, con el siguiente contenido:

«Disposición adicional cuarta. Medidas para facilitar la subrogación y novación de préstamos hipotecarios de tipo variable a tipo fijo.

1. A solicitud de los deudores hipotecarios, en caso de tratarse de su vivienda habitual, se novarán automáticamente los préstamos y créditos hipotecarios a tipo de interés variable, para su conversión en préstamos y créditos a tipo fijo en las mismas condiciones que esté ofreciendo la entidad para nuevos clientes. Igualmente, los deudores hipotecarios podrán proceder a la subrogación hipotecaria a tipo fijo en otra entidad financiera.

2. Las comisiones de novación y subrogación, así como los correspondientes costes por tasación serán asumidos por los respectivos acreedores, de forma que no se devengará coste alguno para los deudores hipotecarios por las anteriores operaciones.

3. En el caso de la subrogación hipotecaria, cuando una entidad realice una oferta a tipo fijo aceptada por el deudor hipotecario y el primer acreedor iguale o mejore dicha oferta, reteniendo así la hipoteca (con la correspondiente novación), el primer acreedor quedará obligado a asumir los costes asociados al estudio de la operación por parte de la otra entidad financiera que ha facilitado esa conversión con su actuación ofertante, mediante una compensación tasada.

4. Para aquellos deudores hipotecarios que estén incluidos en el umbral de exclusión al que se refiere el artículo 3 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, los derechos arancelarios y demás conceptos notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción de las novaciones y subrogaciones que se realicen al amparo de esta Ley, serán satisfechos en todo caso por el acreedor y se registrarán por lo establecido en el artículo 11 de dicho Real Decreto-ley.»

Dos. Se introduce una nueva disposición adicional quinta, con el siguiente contenido:

«Disposición adicional quinta.

Se autoriza al Gobierno a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la debida aplicación de esta Ley.»