



HIPOTECAS BREVE NOTA METODOLÓGICA

Esta estadística del Instituto Nacional de Estadística ofrece información sobre constituciones de hipotecas, es decir, sobre el número de nuevas hipotecas que se constituyen durante el mes de referencia sobre bienes inmuebles y el importe de los nuevos créditos hipotecarios correspondientes a dichas hipotecas. A partir de 2006 se publica información sobre cambios y cancelaciones registrales de hipotecas.

Toda la información se obtiene de los Registros de la Propiedad de todo el territorio nacional. Es el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, a través de su Servicio de Sistemas de Información, quien suministra de forma centralizada la información al INE mediante soporte informático, en virtud de un convenio de colaboración firmado en 2004 entre las dos instituciones.

Principales definiciones

- **Constitución de Hipotecas:** la estadística de hipotecas contabiliza el número de nuevas hipotecas que se constituyen durante el mes de referencia sobre bienes inmuebles (de naturaleza rústica, urbana y de otras naturalezas) y se inscriben en los Registros de la Propiedad. El importe se refiere al de los nuevos créditos hipotecarios correspondientes a dichas hipotecas.

La estadística de hipotecas del INE no proporciona información sobre el número total e hipotecas existentes en el mercado hipotecario en un determinado mes, ni tampoco del saldo vivo del crédito hipotecario.



Nuevas definiciones incluidas en 2006

- **Cambio de Hipotecas:** la estadística de hipotecas contabiliza como cambio todo hecho entre las partes que puede modificar una obligación hipotecaria. En general, se produce un cambio de hipoteca cuando se cambian las condiciones originales del préstamo hipotecario. Entre estos cambios destacan: el cambio del titular del bien hipotecado o del titular/es del préstamo, el cambio de tipo de interés, el cambio en el importe del capital prestado, el cambio en el plazo de amortización establecido, etc.

La estadística de hipotecas contabiliza el número total de cambios de hipotecas formalizados en las escrituras de novación y subrogación inscritas en los Registros de Propiedad en el mes de referencia, y los clasifica de acuerdo a la siguiente tipología:

- **Subrogación acreedor hipotecario:** es el proceso por el cual el préstamo hipotecario cambia de entidad financiera con el fin de modificar, o bien las condiciones del tipo de interés tanto ordinario como de demora inicialmente pactado o vigente, o la ampliación del plazo del préstamo, o ambas. En este caso el deudor subroga su préstamo hipotecario al nuevo acreedor.
- **Subrogación deudor hipotecario:** es cuando la modificación consiste en el cambio de titular/es del bien hipotecado, sin que el préstamo hipotecario cambie de entidad. Un ejemplo de este tipo de subrogación se presenta cuando una persona física o jurídica compra a otra un bien inmueble con una carga hipotecaria, y el comprador del bien se subroga al préstamo hipotecario del vendedor.
- **Novación modificativa:** cuando la modificación de la obligación hipotecaria se produce dentro de la misma entidad financiera. La novación se da cuando el deudor pacta con la entidad financiera nuevas condiciones en su préstamo hipotecario. Estas nuevas condiciones pueden ser sobre el tipo de interés, el importe pendiente, el plazo de amortización o incluso sobre los titulares del préstamo (supresión de alguno de ellos, etc.).



Dentro de las posibles modificaciones que puede sufrir un préstamo hipotecario, la estadística de hipotecas sólo analiza la información correspondiente al número de préstamos hipotecarios que en el mes de referencia han cambiado sus condiciones de tipo de interés.

Por el momento, no es posible analizar el número de cambios que se producen por modificaciones en otras condiciones del préstamo distintas a las de tipo de interés como son la ampliación del capital prestado o del plazo establecido.

- **Cancelación Registral de Hipotecas:** La estadística de hipotecas contabiliza el número de hipotecas que en el mes de referencia han sido canceladas totalmente y cuya escritura de cancelación ha sido inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente.

La estadística de hipotecas no contabiliza el número total de cancelaciones totales de préstamos hipotecarios en el mercado, sino que sólo proporciona información de aquellas cancelaciones totales formalizadas en escritura de cancelación e inscritas en los Registros de la Propiedad.