

MODIFICACIÓN DE LEY HIPOTECARIA

¿Cuándo se ha modificado?

Ha sido redactada a lo largo del año y ha pasado ya el visto bueno del Consejo de Estado y del Consejo de Ministros. El gobierno la va a remitir al parlamento para su debate y aprobación. Se pretende que esta modificación tenga un amplio consenso en la cámara.

¿Cuándo entra en vigor?

Si el tramite parlamentario sigue su curso normal, probablemente en el primer semestre del 2018.

¿Qué ha impulsado el cambio?

Por una parte la legislación europea que forzaba legislar en España para la adaptación de la ley a la normativa europea (Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero) y por otra la imperiosa necesidad de actualizar la ley en algunos aspectos que han quedado en evidencia durante el reciente periodo de crisis que tuvo su epicentro en el mercado inmobiliario.

¿Qué cambia?

1. Mejoras en la información al consumidor. Los contratos hipotecarios deben reflejar claramente las condiciones ofertadas así como va a quedar el reparto de los gastos hipotecarios. Deben también añadir escenarios económicos para simular como evolucionarían los costes (a mejor o peor) si variaran parámetros de contratación (Euribor por ejemplo).
2. El notario debe velar por el consumidor. El papel del notario se amplía (además de dar fe del contrato y de su ajuste a derecho) ahora además tendrá que recibir al

consumidor antes de la firma para la revisión de toda la documentación y para cerciorarse de que el cliente entiende las condiciones del préstamo. Pasa a ser responsabilidad directa del notario que el cliente sea consciente de lo que firma y de ello debe dar constancia. Esta es la llamada 'etapa precontractual', a la que están obligados a cumplir los notarios y registradores. El plazo de visita al notario (que no tiene que ser el de firma sino sencillamente un notario será de 7 días antes firma y será gratuita para cliente. De Se expone a una sanción en caso contrario.

3. Fin de productos añadidos forzosamente. Era una de las cláusulas leoninas en muchas hipotecas. No puede ir el producto hipotecario vinculado a tarjetas, seguros, fondos o mas habitualmente seguro de amortización o de vida o de protección de pagos. El banco podrá ofertar pero nunca vincular la concesión de un crédito hipotecario a la contratación de otros productos financieros. El banco de España va a estar especialmente vigilante en este punto y anima a los clientes que se sientan presionados por una entidad a denunciar para poder actuar en consecuencia.
4. Desahucios. Hasta ahora si un deudor incumplía sus obligaciones de pago, a partir de los tres meses de impagos el banco podía ejecutar la cláusula de vencimiento anticipado. A partir de ahora la nueva ley fija un monto de impago del 2% de la hipoteca durante la primera mitad de la vida del crédito, y a un 4% (o un impago máximo de 12 mensualidades) durante el resto del contrato, para poder activar un proceso de desahucio.
5. Facilidades al cambio de entidades. La comisión de reembolso que puede cobrar un banco a modo de compensación será del 0,25% y solo se podrá cobrar durante los tres primeros años de vida de la hipoteca que se quiere cambia. Esta medida va facilitar mucho la competencia bancaria en hipotecas para el consumidor dado que las cortapisas monetarias que existían para el

cambio tendían a no compensar (o dificultar) el cambio.

6. Amortizaciones anticipadas. En el caso de las hipotecas variables, la comisión pasa a ser 0,25% del capital reembolsado, aplicable únicamente durante los primeros cinco años del plazo o de 0,5% del capital amortizado, aplicable únicamente durante los tres primeros años de vigencia del contrato. En el caso de hipotecas a tipos fijos límite máximo del 4 % durante los primeros 10 años y del 3 % si la operación se lleva a cabo posteriormente.
7. Intereses de demora. Los intereses cobrados en caso de retraso de pago no podrán exceder el triple del precio del dinero. Ahora mismo podría llegar al 9%.
8. Cambios a tipos fijo u otras monedas. Al igual que en cambio de entidad, en caso de querer cambiar de hipoteca de tipo variable a fija (en España mucho más minoritaria) la penalización de un 0,25% solo podrá ser aplicable en los tres primeros años siendo 0 para el resto.
9. Modelo tipo de hipoteca. El gobierno va emitir un Real Decreto con un modelo de contrato sencillo pensado para ser entendido sin tener grandes nociones de saber financiero. La idea de fondo es que este modelo será el habitual en el mercado y punto de referencia de los demás.
10. Lista negra de cláusulas abusivas. En esta lista constarán todas aquellas cláusulas contractuales que han sido eliminadas por tribunales. Si aparecieran en un contrato hipotecario el notario podrá pedir su exclusión en la etapa precontractual (donde el notario evalúa el contrato con el cliente y se cerciora que el cliente entiende lo que va a firmar).

¿Qué queda pendiente todavía?

– No se ha hecho ningún cambio estructural que aproxime a la dación de pago u otros sistemas alternativos.

– No ha quedado completamente claro en la ley (no lo cierra) a cargo de quien deben correr los gastos de notaria y constitución. Sin embargo se esta sentando jurisprudencia en los tribunales a favor del consumidor.

¿A quien aplica?

A las nuevas hipotecas firmadas a partir de la entrada en vigor de la ley.