



El pasado lunes 17 ha entrado en vigor la nueva Ley de crédito inmobiliario más conocida como la Ley Hipotecaria. La nueva norma llega con más de tres años de retraso y varias polémicas en su camino. Finalmente, este lunes España se ha convertido en el último país de Europa en transponer esta directiva comunitaria.

Uno de los puntos más discutidos de la Ley era su carácter retroactivo, si las nuevas condiciones desarrolladas en esta nueva norma afectarían a las hipotecas ya firmadas. La nueva Ley Hipotecaria no tendrá carácter retroactivo de forma general. De esta forma, la nueva norma no se aplicará a los contratos hipotecarios firmados con anterioridad a la entrada en vigor de la norma. A pesar de esto, los ya hipotecados podrán beneficiarse de los cambios de la Ley en los puntos de novación o de subrogación de su préstamo.

👉 ¿Cuáles son los beneficios de esta Ley?

Protección del consumidor, transparencia y reparto de gastos más equitativo entre cliente y la entidad financiera. La nueva Ley Hipotecaria podría resumirse en estos tres puntos para tener una visión global de su objetivo.

En cuanto a los gastos, la norma reparte de una forma más equitativa los costes de formalización de la hipoteca. Antes el cliente pagaba todo y ahora solo pagará la **tasación y las copias del notario**.

La Ejecución hipotecaria es otro de los grandes beneficios de la norma. Ahora el banco no podrá ejecutar la hipoteca hasta que el cliente no adeude 12 meses el 3% de la hipoteca en la primera mitad del préstamo, antes eran solo 3 meses. En la segunda mitad del préstamo el plazo para la ejecución pasa de los 12 meses a los 15 meses o el 7% de la deuda.

👉 ¿Por qué ha tardado tanto en entrar en vigor la Ley en España?

En 2014, la Unión Europea impulsó una norma para reforzar la protección de los consumidores que contratara una hipoteca. Desde ese momento, los países de la UE debían adaptar estos cambios a su jurisprudencia algo que en España se ha ido

retrasando hasta este año.

La Comisión Europea dio en 2016 un plazo de tres años a España para que se adaptará a la nueva norma, algo que no ha sido posible hasta ahora.

👉 ¿Va a afectar la nueva norma en la oferta hipotecaria de 2019?

Este es el inicio de la diversificación de la oferta, algo que veremos en los próximos meses. La 'guerra hipotecaria' por captar al cliente que busca financiación para la compra de un inmueble comenzará con la aprobación de la nueva norma, la oferta se va a diversificar y algunos bancos bajarán sus tipos mientras que otros los subirán, lo más importante es que el cliente compare y encuentre lo que mejor se adapte a sus necesidades.

👉 ¿Por qué la Ley hace tanto hincapié en la TAE de las Hipotecas?

Muchos clientes no saben que la TAE es el coste total de su préstamo. A la hora de elegir una hipoteca u otra, muchos solo comparaban los tipos de interés sin tener en cuenta que podía haber otros costes en el préstamo que no están incluidos en el TIN.

El hecho que explica la TAE está relacionado con la

transparencia, se está pidiendo a los bancos que detallen todos los costes de su préstamo para que el cliente los conozca.

👉 ¿Se prohíben las vinculaciones, pero los bancos siguen ofreciendo seguros?



Sí, la Ley prohíbe las vinculaciones. No se puede obligar a un cliente a contratar un seguro u otro producto como condición para que le concedan la hipoteca. Sin embargo,

las entidades pueden hacer rebajas en sus tipos de interés a sus clientes si estos contratan, por ejemplo, el seguro de hogar.

También es verdad que el cliente puede contratar un seguro con el banco y al año siguiente cambiarlo, en este caso no perdería la bonificación recibida por la entidad en el momento en el que formalizó su préstamo. Siempre y cuando el seguro que presente al banco tenga las mismas o mejores características.

👉 ¿La Ley facilita la subrogación de la hipoteca?

Subrogar la hipoteca significa cambiar la hipoteca de un banco a otro. La nueva norma facilita este cambio ya que desaparece la comisión de subrogación que oscilaba entre el 0,25% y el 1%, en función del año en el que se compró la vivienda.

Es posible que algunos bancos vean en la subrogación una posibilidad para 'robar' hipotecas a otras entidades. Para que la 'guerra por la subrogación' no sea muy agresiva, la Ley impone unos costes para el banco que quiere 'robar' la hipoteca.

👉 ¿Qué se ha quedado en el tintero?

La dación en pago. Este ha sido uno de los puntos más discutidos de la Ley, que se obligara a los bancos a saldar la deuda del cliente con la vivienda.

Detallamos algunos de los puntos clave que cambian con la nueva Ley Hipotecaria:

Se elevan los plazos para la ejecución hipotecaria

La ejecución hipotecaria es el procedimiento previo al embargo de la vivienda por impago de las cuotas. Antes, se diferenciaba entre un impago en la primera mitad de la hipoteca y en la segunda mitad. Si el hipotecado dejaba de pagar en la primera mitad (imaginemos una hipoteca de 20 años, en los 10 primeros años), para ejecutar la hipoteca bastaba con que el cliente hubiera dejado de pagar tres meses. El nuevo acuerdo eleva los meses de impago para ejecutar la hipoteca (proceder a un desahucio) a 12 meses o el 3% de la deuda. Si esta situación tenía lugar en la segunda mitad de la duración del préstamo, las cuotas vencidas y no satisfechas debían equivaler a 12 meses. La nueva Ley establece que el impago tendrá que suponer el 7% de la deuda o haber un retraso en los pagos de 15 meses.

👉 Será gratis subrogar la hipoteca

Con la nueva regulación el cliente, con préstamos anteriores a la Ley, podrá subrogar sin costes y libremente su hipoteca. Entre las dos entidades en las que se haga el cambio se establecerá un mecanismo de compensación basado en los intereses cobrados y los pendientes de cobro vinculados al coste de formalización de la hipoteca. En los tres primeros años del préstamo el coste de la subrogación es de un 0,15%.

👉 Bajan las comisiones por amortizar el préstamo

Bajan a la mitad las comisiones de amortización anticipada para hipotecas de tipo fijo (2% durante los 10 primeros años y 1,5% después), mientras que el



cliente deberá elegir el tipo de amortización a tres o cinco años cuando su hipoteca sea a tipo variable (comisiones del 0,25% o del 0,15% respectivamente).

👉 Novación de la hipoteca

Si no estás conforme con las condiciones que firmaste en tu hipoteca podrás cambiarlas sin que la

entidad te cobre ninguna comisión por la novación del préstamo.

Gastos de la hipoteca

El cliente solo pagará la tasación, cuyo precio medio en España ronda los 300 euros. El resto de los gastos serán abonados por la banca (gestoría, IAJD, Notaría y los gastos del registro). Hay bancos que en sus ofertas incluyen también este gasto de forma voluntaria.

A pagar por el Banco

- La gestoría
- El registro
- La notaría
- El IAJD
- Su copia de la escritura

A pagar por el cliente

- La tasación
- Su copia de la escritura

Cláusulas suelo



Quedan eliminadas de los contratos hipotecarios. La dación en pago será voluntaria y solo se aplicará si lo establecen las partes.

Intereses de demora

Se han rebajado los intereses de demora planteados en la norma. Ahora se limitará a tres puntos mientras que antes eran los tres puntos más el tipo de interés inicial.

Tasadoras

El cliente podrá elegir libremente a los tasadores que podrán ser personas físicas.

Hipoteca verde

Las hipotecas verdes, aquellas que vayan dirigidos a proyectos de inversión en eficiencia energética, no requerirán la necesidad de otorgar escritura pública y

se podrá inscribir en cualquier momento durante la vigencia del crédito, sin tener que abonar el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

Evaluación del cliente

Las entidades podrán llevar a cabo una evaluación de la solvencia del o los solicitantes del préstamo hipotecario antes de concederle el crédito. El usuario no tendrá que pagar el coste de este estudio realizado por el banco.

Borrador del contrato

Los futuros hipotecados deberán disponer del contrato hipotecario diez días antes de la firma para poder consultarlo con tiempo y dedicación.

Información del notario

Los notarios realizarán un cuestionario al futuro hipotecado para cerciorarse que entiende todas las condiciones de su préstamo. El cliente tiene obligación de ir a notario dos veces y esté deberá asegurarse de que entiende lo que va a firmar, en una de éstas visitas no ira el banco.

Código de buenas prácticas

Será permanente para que las entidades tengan que aplicarlo a todos los préstamos y no solo a los firmados antes de 2012.

Comisión de apertura

Los bancos podrán seguir cobrando una comisión de apertura. A la hora de formalizar el préstamo muchas entidades cobraban a sus clientes una comisión de apertura del préstamo. En este punto se pueden encontrar grandes diferencias en las entidades, desde las que no cobran nada hasta las que cobran un 2%.



La nueva norma no prohíbe el cobro de esta

comisión, aunque si establece que esa tasa se devengará una sola vez y englobará la totalidad de los gastos de estudio, tramitación y concesión del préstamo u otros similares.

🔑 Comparar tendrá premio para los que buscan financiación



La nueva Ley es una oportunidad para los comparadores hipotecarios. Tanto los futuros hipotecados como los que ya están pagando una hipoteca pueden beneficiarse del servicio de un comparador donde pueden encontrar toda la oferta hipotecaria, una información que es gratuita para el usuario.

Lo más importante de todo es la transparencia por lo que toda norma o Ley que vaya en esta línea es buena para el cliente, el banco y el comparador.

🔑 Mayor protección al consumidor

La principal razón por la que se elaboró esta normativa fue la orden de la Unión Europea de aplicar una directiva que aumenta la protección a los consumidores. Pero además de las medidas que las Cortes Españolas están obligadas a establecer, se añaden otras que son bastante interesantes:

⇒ Más información para el futuro hipotecado. El banco le tiene que entregar las condiciones personalizadas recogidas en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), un documento que tiene carácter de oferta vinculante durante un mínimo de 10 días. Paralelamente, debe facilitar la Ficha de

Advertencias Estandarizadas (FiAE), en la que se explican de manera genérica cuáles son las cláusulas o elementos más relevantes, una copia del contrato y, si la hipoteca es variable, un documento aparte con las cuotas que habría que pagar en varios escenarios.

⇒ Visita previa obligatoria al notario: tanto los titulares de la futura hipoteca como sus avalistas tienen que pasar por la notaría al menos un día antes de la firma para recibir asesoramiento gratuito y responder a un test. El notario no puede autorizar la escritura si no se pasa el examen y se certifica que el futuro prestatario ha recibido la documentación mencionada antes.

⇒ Los notarios y los registradores no podrán escriturar o inscribir cláusulas abusivas, es decir, contrarias a las normas imperativas o declaradas nulas por el Tribunal Supremo.

⇒ Las cláusulas que incumplan la normativa establecida por la nueva ley hipotecaria se declararán nulas de pleno derecho. Esto significa que no existe ningún plazo de prescripción para poder denunciar su abusividad.

⇒ Las quejas y reclamaciones relacionadas con los préstamos hipotecarios se tramitarán a través de una nueva entidad de resolución de litigios de consumo en el sector financiero. Sin embargo, esta agencia todavía no ha empezado a funcionar, así que hasta entonces el Servicio de Reclamaciones del Banco de España se encarga de estas gestiones.



También se especifica que la política de remuneraciones de los bancos a sus empleados no puede ligar el salario con el número de préstamos hipotecarios concedidos ni puede provocar que no se estudien las solicitudes adecuadamente.