

## LA NUEVA LEY HIPOTECARIA

El Congreso ha aprobado **el pasado jueves 21/02/2019 la nueva ley hipotecaria**, una transposición de una directiva europea que acumulaba ya tres años de retraso y sobre la que existía la amenaza de una multa de Bruselas por valor de 105.000 euros al día. Se trata de la última gran ley de la legislatura, y su aprobación constituye la prueba de que se pueden alcanzar consensos entre los partidos.

**Entrará en vigor en tres meses** y la base del texto la dejó hecha el entonces ministro Guindos. Sobre ese borrador y ya bajo la batuta del Gobierno de Sánchez, los diputados han reforzado algunas cuestiones para proteger más al cliente. **La ley endurece los requisitos para** iniciar el proceso de embargo, abarata la amortización anticipada de la hipoteca, rebaja los intereses de demora, obliga al banco a costear todos los gastos salvo la tasación, prohíbe las cláusulas suelo y facilita el cambio de una hipoteca variable a una fija.

También impone al cliente que firme ante notario que se entiende todas las condiciones del crédito, un hecho que supuestamente añadirá transparencia, pero en el que también se ve un intento de blindar a los bancos ante futuras demandas judiciales. No obstante, la mayoría de los abogados considera que ese blindaje no aguantaría en los tribunales en la medida en que el hipotecado necesita suscribirlo para poder conseguir el préstamo. **El prestatario deberá disponer de toda la información 10 días naturales antes de la firma ante el notario.**

Además, **la ley prohíbe que las entidades retribuyan a sus trabajadores en función del número de hipotecas concedidas**, un sistema de incentivos que durante la burbuja resultó perverso. Notarios y registradores tendrán que cancelar cualquier contrato que contenga cláusulas declaradas abusivas, según figuren en un registro de sentencias que ya existe solo para las del Supremo pero que ahora se extenderá a todas. Y los bancos tendrán que hacer un examen de la solvencia del cliente para que se conceda la hipoteca en función de su capacidad de pago, y no del previsible incremento del valor de la vivienda, los avalistas o unas garantías adicionales.

### MÁS INFORMACIÓN

1. El banco solo podrá ejecutar la hipoteca si el cliente la impaga entre el 3% y el 7% del crédito
2. El banco pagará todos los gastos de la firma de la hipoteca salvo la tasación

Hasta ahora el sector bancario se había mostrado crítico con la ley, e incluso había declarado que estas medidas podrían encarecer el crédito y dificultar el acceso. Sin embargo, este jueves el responsable de ING en España y Portugal, César González-Bueno, ha afirmado que está extraordinariamente satisfecho con la aprobación. “La gente dudaba de solicitar o no una hipoteca y ahora estamos en un escenario de claridad”, ha dicho. La Asociación Española de Banca (AEB) también confía en que esta legislación acabe con la incertidumbre en el sector. El PP ha intentado con el respaldo de Ciudadanos que se anulase en las enmiendas el llamado impuesto hipotecario, que el presidente Sánchez obligó a la banca a pagar. Pero el resto de las formaciones se ha opuesto. Este tributo es una fuente de financiación para las comunidades autónomas.

## Las principales novedades

El Ministerio de Economía tendrá todavía que desarrollar el detalle en un real decreto y una orden ministerial que se aprobarán "en el menor tiempo posible", según ha declarado la ministra de Economía, Nadia Calviño. Entre las novedades de la nueva ley destaca:

1. **Será más difícil embargar:** aumentan las cantidades impagadas necesarias para que se pueda iniciar el procedimiento de ejecución de la hipoteca que acaba, en última instancia, con el desahucio. En lugar de dejar de pagar tres cuotas como dictaba hasta ahora la ley, **hará falta el impago de entre 12 y 15 mensualidades o entre un 3% y un 7% del valor del préstamo.** El Tribunal de Justicia de la UE ya determinó que el umbral de impago debía ser bastante mayor que las tres cuotas morosas. No obstante, en esto hay letra pequeña: un impago del 3% en una hipoteca de 150.000 euros a 25 años equivale a unas seis o siete cuotas y no a 12. Es decir, ese 3% en realidad funcionará como un tope. Podemos pedir que se llevase al 10%. Fuentes bancarias lamentan que no se haya hecho un estudio del posible impacto de estas medidas antes de aprobarlas. El Tribunal de Justicia de la UE dictará una sentencia sobre este asunto el 26 de marzo. Este nuevo régimen se podrá aplicar a las hipotecas antiguas siempre que no perjudiquen al deudor.
2. **Menores intereses de demora:** con la legislación anterior los intereses de demora se pactaban entre las partes y podían alcanzar el 25%. Semejantes tipos fueron considerados excesivos por el Supremo, que destacó que no debían superar el 2% de recargo sobre el tipo contratado. La legislación finalmente lo ha dejado zanjado en un recargo del 3%. Como resultado, en las hipotecas nuevas se aplicará el 3% y en las antiguas el 2%.
3. **Amortizar antes será más barato:** las comisiones por la amortización anticipada se eliminan a partir de los tres o cinco años de vida de la hipoteca, según se haya pactado con el banco. En las de tipo variable, si se acuerdan cinco años, en ese tiempo el cliente tendrá que abonar un 0,15%. Si el plazo es tres, la comisión ascenderá al 0,25%. En la legislación existente hasta ahora, una norma de 1994 fijaba el techo de las comisiones en el 1%. Y otra de 2003 lo

colocaba en el 0,50% para todos los préstamos concedidos a partir de entonces. Las comisiones aprobadas este jueves solo se aplicarán a las nuevas hipotecas. En el supuesto de una hipoteca a tipo fijo, mucho más cara para el banco porque tiene que cubrirse del riesgo de cambios en los tipos de interés, el coste se situará en el 1,5% y el 2% para los tres y cinco años, respectivamente. En la actualidad no existe límite legal alguno para las comisiones de amortización anticipada en las hipotecas a tipo fijo.

4. **La nueva ley declara nulos todos los productos vinculados a la hipoteca que no se ciñan a los criterios del Banco de España** y siempre que quede demostrado que benefician al cliente hipotecario. Sin embargo, sí que se deja la puerta abierta a los seguros de crédito, los seguros de daño o a otros productos que sirvan de soporte o garantía para el crédito. Es decir, una cuenta bancaria que sirva para el pago de la hipoteca o un producto de inversión que sea a la vez una garantía del préstamo. También se permiten las ventas combinadas, en las que se tiene que presentar por separado cada producto con sus precios y se pueden sustituir por otros que ofrezca la competencia. En definitiva, el cliente puede aceptar lo que quiera del paquete que le pone la entidad sobre la mesa.
5. **Los bancos tendrán que explicar no solo sus ofertas.** También tendrán que informar de que hay otras disponibles en el mercado. Tal decisión se introduce porque algunas entidades ofrecían el índice IRPH, que era más caro, sin señalar que había otras opciones como el euríbor.
6. **Reparto de los costes de la hipoteca:** los clientes no tendrán que abonar ninguno salvo la tasación. **El impuesto de Actos Jurídicos Documentados, los gastos del notario, el registro y la gestoría correrán a cuenta de las entidades.** Aunque eso sí: si se piden más copias del contrato las costeará aquel que las solicite. Y no se dice nada de las comisiones de apertura, que las entidades podrán establecer como crean conveniente. Las entidades no podrán imponer las tasadoras y se prohíbe que estas tengan vinculación con los bancos, una relación que durante la burbuja propició las sobrevaloraciones y que sirvió a las entidades para poder financiar mucho más que la vivienda.
7. **Se facilitará el cambio de una hipoteca variable a otra fija.** Resulta difícil que una entidad acepte esta renovación del crédito, pues en las hipotecas variables el riesgo de subida de tipos se transmite de inmediato al cliente con el repunte del euríbor. En cambio, para una hipoteca fija el banco tiene que cubrirse de los riesgos a muchos años, y eso supone un coste mayor. Así que en el fondo lo que hace la ley es allanar el camino para cambiar a un banco que ofrezca el tipo fijo, fomentando la competencia entre entidades. Para ello, abaratará las comisiones de cancelación y los aranceles notariales y registrales. **Las comisiones por conversión se suprimen a partir del tercer año. Y hasta entonces solo podrán ser del 0,25% del capital pendiente.** Estas herramientas se podrán aplicar a los créditos ya concedidos cuando la norma esté en vigor.