



Circular nº 3.-

Madrid, Febrero de 2019.-

Estimados clientes:

El pasado 21 de Febrero se ha aprobado la modificación de la nueva Ley Hipotecaria, sin embargo, y según establece la Disposición final decimosexta, **los bancos tendrán hasta tres meses para aplicarla desde su publicación** en el Boletín Oficial del Estado (BOE), frente al mes que estaba previsto hasta ahora.

Además, el ejecutivo tiene que realizar una serie de actos jurídicos, en concreto, debe aprobar un reglamento y un real decreto.

Estas son las principales novedades aprobadas con respecto a la legislación anterior:

- Independientemente del inmueble residencial, el sector financiero deberá pagar el impuesto de Actos Jurídicos Documentados, es decir, entre un 0,5% y en 1,5% de la responsabilidad hipotecaria, dependiendo de la CCAA en la que se encuentre el inmueble.
- **Baja la comisión por amortización anticipada.** En el caso de las hipotecas variables, el límite es del 0,25% durante los tres primeros años de vida del contrato y del 0,15% entre el tercer año y el quinto año, según el **artículo 23**. En el caso de las fijas, comisión del 2% durante los primeros 10 años y un 1,5% a partir de dicho momento.
- **Comisión de Apertura**, "si se pacta, se devengará una sola vez y **englobará la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión** del préstamo u otros similares".
- **Unas tasaciones profesionales e independientes**, se introduce la referencia al Real Decreto 775/1997 para determinar qué profesionales homologados pueden realizar dicha tasación. Y, según el texto, "la tasación se realizará por una sociedad de tasación, servicio de tasación de una entidad de crédito y/o un profesional homologado, independiente del prestamista o del intermediario de

crédito inmobiliario, utilizando normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente”.

- **A quién afecta esta ley**, la ley establece en su **artículo 2** que, una vez que entre en vigor, será de aplicación a los contratos de **nuevos préstamos concedidos por personas físicas o jurídicas** que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto la compra de un inmueble de uso residencial (vivienda, trastero, garaje...) o bien, comprar o conservar los derechos de la propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor.
- **Actuación Notarial**, el cliente está obligado a acudir al notario antes de la firma del préstamo para que éste se cerciore de que el contenido se ajusta a la legalidad y el consumidor pueda resolver cualquier duda que pueda tener con el contrato que le ha entregado el banco (y que debe recibir al menos 10 días antes de la firma). En la visita, que es gratuita para el cliente, éste deberá firmar un documento para que quede constancia de que entiende todos los apartados. Según expone el **artículo 15**, “en presencia del notario, el prestatario responderá a un test que tendrá por objeto concretar la documentación entregada y la información suministrada”. La normativa no establece un plazo concreto para acudir al notario, aunque sí recalca que “el prestatario, o quien le represente a estos efectos, deberá comparecer ante el notario, para que este pueda extender el acta, como tarde el día anterior al de la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo. Si no quedara acreditado documentalmente el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones previstas, el notario expresará en el acta esta circunstancia. En este caso, no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo”.
- **Embargos**, la normativa da cierta protección a los hipotecados que, por el motivo que sea, no pueden afrontar de forma temporal el pago de la cuota mensual, una entidad pueda activar la llamada **cláusula de vencimiento anticipado por impago** del cliente cuando la mora supere las 12 mensualidades



o el 3% del préstamo durante la primera mitad de vida de la hipoteca. Pasado dicho plazo, el límite es de 15 mensualidades o del 7% del importe del préstamo, tal y como detalla el **artículo 24**. Además, el prestamista debe requerir de pago al prestatario **concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento** y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo. Esta es una de las pocas novedades que va a tener efectos retroactivos: es decir, será válido para aquellos préstamos anteriores a la entrada en vigor que contengan la cláusula de vencimiento anticipado. Será el deudor el que decida acogerse a las nuevas directrices o a las que incluya su contrato.

- **Interés por impago**, otra de las limitaciones de la normativa se produce cuando el cliente se demora en el pago de la cuota hipotecaria. En este caso, el texto es muy claro: el interés a pagar no puede ser superior al interés remuneratorio (el que paga el cliente) más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte exigible". Además, aclara la Ley, "el interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago".
- **Las cláusulas abusivas, nulas**. La ley también recoge entre sus páginas que "las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho". Así, las cláusulas abusivas quedan prohibidas por ley. Otra de las consideraciones que destaca el texto es que **el interés remuneratorio que paga el cliente no podrá ser negativo**, ya que sería un perjuicio para el banco (el prestamista tendría que pagar intereses al prestatario).
- **El cliente solo paga la tasación y las copias que pida de las escrituras**. La normativa es clara al respecto. "los gastos de tasación del inmueble corresponderán a prestatario y los de gestoría, al prestamista, quien también asumirá el coste de los aranceles notariales de la escritura de préstamo hipotecario y la inscripción de las garantías en el Registro de la Propiedad". Los gastos de las copias, sin embargo, los asumirá quien las solicite.



- **Los productos vinculados y combinados, prohibidos.** Otro de los puntos más interesantes de la normativa es la prohibición para la banca de ‘colocar’ al cliente productos como el seguro de hogar o el de vida a cambio de concederle la hipoteca. En todo caso, la oferta debe suponer un beneficio para el consumidor (por ejemplo, que si contrata un seguro el banco le baja el diferencial).
- Por último, el sector financiero está obligado a analizar la solvencia del cliente antes de concederle la hipoteca. “El prestamista deberá consultar el historial crediticio del cliente **acudiendo a la Central de Información de Riesgos del Banco de España**, así como a alguna de las entidades privadas de información crediticia en los términos y con los requisitos y garantías previstos legislación de protección de datos personales. En caso de que el prestamista conceda el préstamo, podrá comunicar los siguientes datos a las oficinas privadas de información crediticia: importe original, fecha de inicio, fecha de vencimiento, importes pendientes de pago, tipo de préstamo, garantías existentes y valor al que estas alcanzan, así como cualquier otro que establezca la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa”, detalla el texto.

Esperamos que esta información haya sido de su interés.

Quedamos a su disposición para cualquier duda al respecto.

Atentamente.

MARTIN CORROTO Y ASOCIADOS.-