

La Ley Hipotecaria entrará en vigor antes de julio de 2018

El Consejo de Ministros aprueba
el Anteproyecto de Ley **PÁG. 44**



El Ejecutivo prevé que la ley hipotecaria entre en vigor antes de julio de 2018

La norma rebaja comisiones y obliga al banco a dar total transparencia al cliente

Eva Díaz MADRID.

El Ministerio de Economía, Industria y Competitividad prevé que la nueva ley hipotecaria entre en vigor antes de que finalice el primer semestre de 2018. A pesar de la estimación, desde el organismo reconocen que la fecha dependerá de lo que se alargue el debate en el Congreso y el Senado. El Consejo de Ministros aprobó ayer el anteproyecto de ley que a partir de ahora pasa a tramitarse en la Cámara Baja. La normativa rebaja comisiones, exige que el cliente tenga absoluto conocimiento del préstamo que va a firmar bajo garantía de notaría y gestoría y regula el papel de los comerciales para los que se prohíbe el pago de incentivos por la venta de hipotecas y se les exige formación adecuada y una rigurosa evaluación de la solvencia del cliente.

Las claves de la reforma dirigida a particulares y autónomos pasan por seis grandes aspectos. En primer lugar, el Ejecutivo incentiva la conversión de las hipotecas de tipo variable a fijo con una rebaja de la comisión por la transformación que se establece en el 0,25 por ciento del capital reembolsado anticipadamente si el cambio se produce en los tres primeros años del préstamo y después de ese periodo no se cobrarán comisiones. Esta medida es de carácter retroactivo.

Para el vencimiento anticipado, es decir, que la entidad ejecuta la hipoteca por impago, la nueva ley extiende el periodo y la cuantía del impago. Durante la primera mitad de vida del préstamo, el vencimiento anticipado se podrá hacer si el impago de mensualidades suma el 2 por ciento del capital concedido o nueve meses consecutivos. Durante la segunda mitad, la ejecución se hará si el impago supera el 4 por ciento del capital concedido o 12

Principales claves de la nueva ley hipotecaria

1 Reembolso anticipado	
<ul style="list-style-type: none"> Préstamo variable <ul style="list-style-type: none"> Podrá pactarse dos opciones 3 primeros años: comisión del 0,5% del capital reembolsado 5 primeros años: comisión del 0,25% del capital reembolsado Préstamo fijo <ul style="list-style-type: none"> 10 primeros años: comisión del 4% del capital reembolsado Después: comisión del 3% 	
2 Vencimiento anticipado	
<ul style="list-style-type: none"> Primera mitad de vida del préstamo <ul style="list-style-type: none"> Tras el impago de mensualidades que superen el 2% del préstamo o 9 cuotas mensuales Segunda mitad del préstamo <ul style="list-style-type: none"> Tras el impago de mensualidades que superen el 4% del préstamo o 12 cuotas mensuales 	
3 Conversión de tipo variable a fijo	
<ul style="list-style-type: none"> 3 primeros años: comisión del 0,25% del capital reembolsado Después: cero comisiones 	
4 Conversión de préstamos en moneda extranjera a euros	
<ul style="list-style-type: none"> En cualquier momento 	
5 Prohibición de las ventas vinculadas	
6 Transparencia al cliente controlada por notarios y registradores	

Fuente: Ministerio de Economía.

elEconomista

cuotas. Para el reembolso anticipado, la entidad no podrá cobrar comisiones salvo excepciones: en las hipotecas variables cobrará un máximo del 0,5 por ciento del capital reembolsado si la operación se realiza en los tres primeros años, y del 0,25 por ciento, en los cinco prime-

ros años. Para los préstamos a tipo fijo, se cobrará una comisión máxima del 4 por ciento en los primeros 10 años, o, superado este tiempo, del 3 por ciento.

La ley permite a las nuevas hipotecas en moneda extranjera su conversión a euros en cualquier mo-

mento. Además, prohíbe la venta con productos vinculados, como seguros, aunque sí obliga a la entidad a dar dos presupuestos al cliente: uno con productos y otro sin ellos.

Finalmente, en materia de transparencia, obliga al banco a dar al cliente una ficha estandarizada, aún por realizar, que contenga una listado de cláusulas abusivas. El consumidor también deberá acudir al menos siete días antes de la firma del contrato, y de forma gratuita, a un notario para que compruebe si la información dada por el banco es suficiente y si el préstamo contiene alguna cláusula declarada abusiva por los tribunales.

Respecto a los gastos de gestoría y notaría, la ley deja a elección de las partes a quién corresponde asumirlos, pero obliga a que se indique en el contrato quién se hace cargo.

Economía confía en que finalmente no habrá sanción por parte de la UE

El Tribunal de Justicia de la UE tramita una denuncia presentada por Bruselas contra España por no actualizar la ley hipotecaria en base a la normativa europea. La fecha para la trasposición culminó en marzo de 2016. Fuentes del Ministerio de Economía creen, sin embargo, que finalmente España no será sancionada porque confían que la nueva ley entre en vigor antes de que termine el procedimiento sancionador, hecho que anularía la multa. De momento, el Gobierno ya tiene el apoyo de Ciudadanos, PNV y Coalición Canaria para aprobar la ley.