



/ Normativa. Qué documentos se exigen antes de endeudarse —P12-13

En portada

10 documentos que habrá que exigir antes de endeudarse

La reforma hipotecaria obligará a bancos y notarios a dar más explicaciones al cliente

La entidad deberá facilitar toda la información siete días antes de la firma

JUANDE PORTILLO
MADRID

La reforma hipotecaria en ciernes promete transformar el modelo de contratación de estos préstamos con novedosas exigencias a bancos y notarios sobre la información que deben facilitar a los consumidores antes de la firma. En concreto, la nueva ley introducirá una decena de documentos clave que el cliente deberá exigir antes de hipotecarse. Los cambios vendrán con la entrada en vigor de la norma, que llegará en unos meses una vez concluya la tramitación parlamentaria del proyecto de Ley de Crédito Inmobiliario. La letra pequeña definitiva está por definir, pues partidos como el PSOE aspiran a aprovechar la ampliación concedida sobre el plazo de enmiendas a la norma para modificarla. Sin embargo, el texto promete no experimentar grandes cambios, pues el proyecto remitido por el Consejo de Ministros al Congreso de los Diputados ya contaba con el apoyo de Ciudadanos, PNV y Coalición Canaria. De momento, estas serán las principales novedades:

1 Ficha resumen. Uno de los cambios fundamentales que se espera de la norma, con la que el Gobierno aspira a atajar la elevada

litigiosidad hipotecaria y a cumplir con la directiva europea en la materia que España lleva dos años de retraso en transponer, es la de reforzar la información ofrecida sobre la hipoteca en la fase precontractual, es decir, antes de la firma. Con una antelación de al menos siete días naturales, la entidad financiera deberá facilitar al cliente toda la documentación fundamental sobre el préstamo y una serie de alertas sobre las condiciones más complejas. En primer lugar, el banco debe entregar la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), una oferta vinculante comparable con la de la competencia, que detalle las principales condiciones del contrato.

2 Hoja de advertencias. Además, el Ejecutivo ha previsto que se entregue al cliente una Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE) que alerte al consumidor de las cláusulas y elementos más relevantes del préstamo. Según el texto del proyecto de ley, esta ficha debe incluir al menos una referencia al tipo de interés aplicable (serán aceptables los índices o tipos de interés de referencia que publique el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad o el Banco de España). El documento también deberá es-

2
visitas deberá hacer el consumidor al notario

La reforma hipotecaria dará mayor poder y responsabilidad al notario, que deberá ofrecer asesoramiento gratuito al consumidor en la semana previa a contratar la hipoteca y dar luego fe de la firma de esta.

pecificar si existen cláusulas suelo o algún tipo de límite a la variación de la cuota frente a la evolución del índice, aclarar las condiciones de vencimiento anticipado que permitirían al banco cancelar el crédito y ejecutar la garantía inmobiliaria, los costes derivados, el reparto de los gastos de constitución y la divisa en la que se emite la hipoteca.

3 Simulacros. En paralelo, en el caso de que se trate de una hipoteca a tipo variable, la entidad deberá entregar un documento adicional de simulacros ilustrando cómo variarían las cuotas mensuales en función de diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés.

4 La hipoteca estándar. Aunque el texto de la reforma hipotecaria no detalla su diseño, la norma introduce la creación de un contrato hipotecario estándar, de gran simplicidad, que entidades y consumidores estarán obligados a utilizar si la otra parte así lo solicita. El esquema de este modelo tipo está sujeto a su desarrollo reglamentario y es de esperar que, al no incluir cláusulas que limiten el riesgo de la entidad, sea un contrato muy simple pero con condiciones financieras más costosas que las que diseñe el banco.

5 Copia del contrato. Sea cual sea la modalidad elegida, la entidad debe facilitar también al cliente con una semana de antelación una copia del contrato, desglosando al detalle todas las condiciones mencionadas anteriormente, e incluyendo una hoja con todos los gastos asociados a la firma del contrato, especificando la factura del arancel notarial, los derechos registrales, el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados o las costas de gestoría y a quién corresponde abonarlos.

6 Seguros exigidos. Por otra parte, si el prestamista exige la suscripción de un seguro de cumplimiento de garantías, así como una póliza de daños sobre el inmueble objeto de la hipoteca, deberá entregar al prestatario por escrito las condiciones del seguro que exige por si el interesado quiere buscar uno de esas características en el escaparate de la competencia.

7 Dos presupuestos. La reforma hipotecaria, en cumplimiento de la directiva europea sobre la materia, también pone coto a la venta cruzada de productos por la que el banco actualmente ofrece el crédito asociado a otra serie de activos como se-

guros de vida y hogar. Está previsto que la nueva norma prohíba esta práctica. Aunque la venta combinada de productos estará permitida, se obligará a la entidad a facilitar dos presupuestos, uno solo con el crédito y otro que incluya el coste con estos añadidos. Con todo, es previsible que en la práctica la banca siga vendiendo el paquete completo al hacer esta oferta más asequible que la que incluye solo el crédito pero, en cualquier caso, el cliente tendrá la última palabra y podrá contratar los seguros con otra entidad siempre que su póliza cumpla las exigencias solicitadas por el prestamista.

La reforma hipotecaria también regula al detalle las comisiones que puede cobrar la entidad por el préstamo. En primer lugar establece que solo podrán repercutirse al consumidor costas asociadas al crédito cuando hayan sido aceptados expresamente y siempre que correspondan a servicios efectivamente prestados o gastos acreditados. Más allá, la entidad solo podrá aspirar a pactar una única comisión de apertura, que englobe tanto los gastos de estudio, tramitación y concesión del préstamo, u otros similares que actualmente se cobran por separado, así como las posibles comisiones por el





PABLO MONGE

Nuevas facilidades para cambiar un préstamo de tipo variable a tipo fijo

► La oleada de litigios relacionados con cláusulas suelo hipotecarias, aquellas que limitan la rebaja máxima de la cuota frente al descenso del tipo de interés de referencia, ha terminado poniendo en cuestión los préstamos a tipo variable. Las fuertes fluctuaciones de precio que puede generar en la factura una crisis como la de la última década, unido al fatal impacto en el mercado laboral, han hecho inasumibles las hipotecas para miles de consumidores durante unos años y la banca no parece dispuesta a asumir el riesgo de volver a sufrir tipos de interés negativos sin imponer salvaguardas a sus ingresos. El sector viene apostando ahora por la concesión de hipotecas a tipo fijo, una vía hasta hace poco minoritaria en España en las que ambas partes conocen de antemano lo que se abonará mensualmente durante toda la vida del crédito.

► El Gobierno dará un paso más allá con la reforma hipotecaria planteada para introducir en la legislación incentivos a la conversión a tipo fijo de las hipotecas a tipo variable. Para ello se favorecerá la novación del préstamo y la subrogación del acreedor estableciendo una comisión menor en el caso de reembolso anticipado. En concreto, el banco no podrá cobrar más del 0,25% del capital reembolsado anticipadamente si la conversión se produce durante los tres primeros años de vigencia de la hipoteca (mientras que si no hay cambio a tipo fijo, la comisión por amortización anticipada será del 0,5%). De producirse con posterioridad a los tres primeros años de la hipoteca, el coste será cero (mientras que si no hay conversión de variable a fijo, el cuarto y quinto año la comisión por amortización anticipada sería del 0,25%).

cambio de moneda en el caso de las hipotecas multivalentes.

8 La copia del notario. El banco debe informar al potencial cliente de que está obligado a recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que elija antes de obtener la autorización para inscribir públicamente el contrato de préstamo. Así, la entidad debe preparar otra copia íntegra de la documentación anteriormente citada para entregarla al fedatario público. De hecho, el banco debe remitir al notario elegido por el consumidor toda la documentación de forma telemática mediante la interconexión de plataformas entre los prestamistas y el Consejo General del Notariado.

9 El acta. Una vez recibida toda esta información del banco y dentro del plazo de siete días previos a la firma del contrato, el consumidor debe visitar al notario para que este verifique que la documentación está completa, es correcta y ha sido comprendida por el interesado. El fedatario debe levantar un acta, avalando el cumplimiento de forma y plazos, en la que también consten las dudas planteadas por el consumidor así como las pruebas prácticas realizadas para asegurar que entiende los

efectos de las cláusulas del contrato en diversos escenarios económicos, especialmente en el caso de la variación de los tipos de interés y las coberturas de riesgo incluidas por la entidad. El notario debe informar específicamente al consumidor de las condiciones incluidas en la ficha de advertencia de cláusulas complejas (la FIAE), haciendo referencia expresa a cada una de ellas en el acta y sin que sea válida una afirmación genérica sobre la explicación prestada.

10 Test y aceptación. Ante el notario, el cliente será sometido a un test para que detalle la documentación recibida y las aclaraciones que se le han hecho. Finalmente, el consumidor deberá firmar de forma manuscrita ante el fedatario público que ha recibido toda la información al menos siete días antes de la firma y manifestar "que comprende y acepta su contenido y que entiende los riesgos jurídicos y económicos de la operación". Esta primera visita al notario debe realizarse como tarde el día anterior a la fecha de autorización de escritura pública de la hipoteca. El asesoramiento y el acta no generará coste arancelario alguno.

Para la fecha de la firma, el notario deberá haber comprobado que las cláusulas incluidas en el contrato son válidas. Para ello, las cotejará con el Registro de Condiciones Generales en el que deberán inscribirse las sentencias firmes dictadas en litigios individuales o colectivos que aludan a cláusulas declaradas nulas por su abusividad. Más allá, el proyecto de ley prevé modular algunas cláusulas hipotecarias que más controversia judicial venían despertando y cuya nueva redacción conviene conocer. En primer lugar, los intereses de demora ya no podrán pactarse entre las partes y equivaldrán al triple del precio del dinero. Por otro lado, el deudor tendrá derecho a convertir a euros las hipotecas emitidas en otras divisas a lo largo de la vida útil de la hipoteca. Además, la cláusula de vencimiento anticipado, que permite al banco ejecutar el préstamo e iniciar los trámites de desahucio, no podrá activarse al menos hasta que se sumen nueve meses de impago, o el 2% del capital, en la primera mitad del contrato, o 12 mensualidades, o el 4% del monto, después.

Solo tras realizar estas comprobaciones, y una vez revisada y comprendida la documentación, será momento de firmar la hipoteca.

El banco estará obligada a advertir al consumidor de las cláusulas más complejas, a avanzarle copia del contrato y al menos dos presupuestos