

Novedades en los contratos hipotecarios

POR RAQUEL MOLINA Abogada del área de Derecho Procesal de Broseta

El Consejo de Ministros ha aprobado la remisión a las Cortes Generales del Proyecto de Ley de Crédito Inmobiliario, cuyo objetivo es reducir las comisiones asociadas a modificaciones en los contratos hipotecarios y reforzar la transparencia. El proyecto se envía ahora al Congreso para iniciar la tramitación parlamentaria y cuenta con un amplio consenso político. La norma es el resultado de la trasposición de la Directiva europea 2014/14/UE sobre Contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, aunque en algunos aspectos va más allá e introduce una serie de previsiones con el objetivo de reforzar la seguridad jurídica.

El Consejo de Ministros ha aprobado la remisión a las Cortes Generales del Proyecto de Ley de Crédito Inmobiliario, cuyo objetivo es reducir las comisiones asociadas a modificaciones en los contratos hipotecarios y reforzar la transparencia.

El proyecto se envía ahora al Congreso para iniciar la tramitación parlamentaria y cuenta con un amplio consenso político. La norma es el resultado de la trasposición de la Directiva europea 2014/14/UE sobre Contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, aunque en algunos aspectos va más allá e introduce una serie de previsiones con el objetivo de reforzar la seguridad jurídica, transparencia y el equilibrio contractual entre las partes en los contratos de préstamo o crédito con

garantía inmobiliaria. Además, la Directiva circunscribe el ámbito de aplicación a los consumidores, mientras que el Proyecto de Ley aprobado lo amplía a los autónomos.

Tras la problemática judicial creada por las cláusulas suelo y otras cláusulas hipotecarias abusivas, el Gobierno ha querido aprovechar la actualización de la norma para elevar la exigencia de transparencia en la fase de contratación del préstamo.

Así en fase precontractual, la norma establece que el prestamista deberá entregar al cliente, con una antelación mínima de siete días respecto a la firma del contrato, documentación detallada sobre oferta vinculante para la entidad, sobre la existencia de cláusulas potencialmente sensibles, escenarios de evolución de cuotas en función de previsiones sobre tipos de interés y seguros asociados. Durante esos siete días previos a la firma del contrato, el notario asesorará de forma gratuita y verificará mediante acta que el consumidor ha recibido y comprende las consecuencias jurídicas y económicas del contrato que va a firmar. Esta es una condición necesaria para que el notario autorice la escritura.

Además, se exige a la entidad financiera que desglose en el contrato los gastos de formalización que conlleva la hipoteca -notario, registro y el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados-, pero no especifica quién debe abonarlos sino que deberán ser ambas partes las que lo acuerden. Asimismo, la nueva norma exige a los intervinientes en la concesión del préstamo hipotecario que cuenten con conocimientos y competencias necesarias y actualizadas para ofrecer al consumidor todo tipo de información sobre los productos que comercializan. Al mismo tiempo, se ponen límites a la política retributiva de los trabajadores de las entidades financieras, evitando incentivos adversos que favorezcan una posible contratación masiva de contratos de préstamos hipotecarios.

De igual modo, se prohíben, con carácter general, las denominadas ventas vinculadas, es decir, aquellas que obligan al consumidor a aceptar una serie de productos financieros como condición para obtener la hipoteca. Con la nueva norma, las entidades financieras deberán plantear al consumidor ofertas alternativas, es decir, con o sin productos asociados. En estas ventas com-

Se exige a la entidad financiera que desglose en el contrato los gastos de formalización que conlleva la hipoteca

El Proyecto de Ley pretende facilitar la conversión del préstamo hipotecario en divisa extranjera a otra moneda

binadas, la entidad financiera informará de los distintos presupuestos, como una medida de transparencia obligatoria.

Por otra parte, la nueva norma establece que las entidades financieras no podrán declarar el vencimiento anticipado de la hipoteca hasta que el impago por parte del consumidor supere el 2 por ciento del capital concedido, incluidos los intereses, o alcance nueve cuotas impagadas durante la primera mitad de vigencia del contrato.

Durante la segunda mitad del contrato, el porcentaje que se establece es del 4 por ciento del capital concedido o doce cuotas impagadas. De esta forma, se aumenta el umbral a partir del cual la entidad financiera puede declarar el vencimiento anticipado de un préstamo e iniciar la ejecución hipotecaria, frente al sistema actual en el que es posible declarar el vencimiento anticipado e iniciar la ejecución hipotecaria del préstamo a partir del tercer mes de impago.

Además, el proyecto de ley pretende facilitar la conversión del préstamo hipotecario en divisa extranjera a otra moneda, así como el cambio de préstamo hipotecario con interés variable a fijo. Para ello se favorece la novación del préstamo y la subrogación del acreedor estableciendo una comisión máxima que será del 0,25 por ciento del capital pendiente de amortizar si la novación o subrogación del préstamo se produce durante los tres primeros años de vigencia del contrato, y de cero si se produce con posterioridad. Además, se rebajan los aranceles de Notarios y Registradores que corresponderían con los vigentes para un documento sin cuantía y una inscripción mínima.

También se reducen las comisiones de cancelación, así en el caso de préstamos a tipo variable, la comisión por reembolso anticipado será de cero a partir del quinto o el tercer año de vigencia del contrario, en función de lo pactado. En el caso de que sea cinco años, el límite será del 0,25 por ciento del capital desembolsado anticipadamente, mientras que, si se pactan tres años, se limitará al 0,50 por ciento. En la actualidad, estos porcentajes son del 0,50% de lo amortizado anticipadamente, si esta se produce dentro de los cinco primeros años de vida del contrato, o del 0,25 por ciento si se produce en un momento posterior. En el caso de los préstamos a tipo fijo, la comisión por reembolso anticipado será de un 4 por ciento como máximo en los diez primeros años y del 3 por ciento a partir de entonces. En la actualidad no existe límite legal alguno para los préstamos fijos.

Por último, se establece que los intereses de demora serán, como máximo, tres veces el interés legal del dinero vigente a lo largo del periodo en el que sean exigibles y se aplicarán sobre el principal pendiente de pago, y no podrán ser capitalizados en ningún caso.

En definitiva, habrá que ver si esta nueva Ley cumple su objetivo de reducir la litigiosidad y refuerza la transparencia en el marco de los contratos hipotecarios.

En el caso de los préstamos a tipo fijo, la comisión por reembolso anticipado será de un 4 por ciento como máximo en los diez primeros años y del 3 por ciento a partir de entonces. En la actualidad no existe límite legal alguno para los préstamos fijos. Por último, se establece, que los intereses de demora serán, como máximo, tres veces el interés legal del dinero vigente a lo largo del periodo en el que sean exigibles y se aplicarán sobre el principal pendiente de pago, y no podrán ser capitalizados en ningún caso. En definitiva, habrá que ver si esta nueva Ley cumple su objetivo de reducir la litigiosidad y refuerza la transparencia en el marco de los contratos hipotecarios.