

1. Las comisiones por cancelación anticipada están limitadas. Con la nueva ley, la cancelación parcial o total estará sujeta a una penalización máxima. En el caso de las hipotecas variables, el límite es del 0,5% en los primeros 3 años y del 0,25% hasta el quinto año. A partir de entonces, la cancelación no tendrá comisión. En el caso de las hipotecas fijas, la penalización es del 4% en los primeros 10 años, porcentaje que se reduce al 3% a partir de entonces. Estos límites solo se aplicarán a las nuevas hipotecas que se firmen tras la entrada en vigor de la normativa.

2. Se prohíben las ventas vinculadas. Tal y como explica Economía, "con carácter general, se prohíben las denominadas ventas vinculadas, es decir, aquellas que obligan al consumidor a aceptar una serie de productos financieros como condición para obtener la hipoteca". Ahora bien, sí que está permitido que la entidad ofrezca al cliente la posibilidad de contratar algún producto (seguro de hogar, de vida...) a cambio de ofrecerle una mejora en las condiciones del préstamo (por ejemplo, una rebaja del tipo de interés). Esto es lo que se conoce como ventas combinadas. A partir de ahora, las entidades financieras deberán plantear al consumidor las ofertas alternativas en diferentes presupuestos: con o sin productos asociados. En estas ventas combinadas, la entidad financiera informará de los distintos presupuestos, como una medida de transparencia obligatoria.

3. Se facilita la reconversión de hipotecas en divisas extranjeras a hipotecas en euros, a petición del deudor. La legislación actual no reconoce ningún derecho a convertir en moneda nacional unilateralmente la deuda de un préstamo inmobiliario denominado en divisas. Sin embargo, la nueva directiva contempla la posibilidad de que el consumidor pueda solicitar en cualquier momento de la vida del préstamo la conversión -en euros o en la divisa en la que percibe la mayoría de los ingresos-, del crédito en moneda extranjera, y como tal se traslada a la normativa española.

4. Se eliminan los incentivos para la plantilla de los bancos que estén relacionados a captar hipotecas. Este cambio en la política retributiva responde, según el ministro Luis de Guindos, a que "prime la calidad, y no la cantidad, de las hipotecas que se conceden".

5. Cambia el régimen jurídico de los intermediarios financieros. Economía alerta de que todos aquellos que operen en más de una CCAA estarán bajo la supervisión del Banco de España, mientras que si solo operan en una región, su 'vigilante' será el órgano competente en la región.

### **Medidas añadidas:**

6. La necesidad de que los futuros hipotecados visiten al notario antes de firmar el préstamo para que éste verifique que las condiciones del contrato se ajustan a la legalidad (es decir, que no existen cláusulas potencialmente opacas o abusivas) y el usuario pueda resolver todas las dudas que le genere el documento. La visita será gratuita, el cliente podrá elegir el notario que desee y tendrá un plazo de siete días antes de la firma del contrato. Esta es la llamada "etapa precontractual", a la que están obligados a cumplir los notarios y registradores. De hecho, habrá sanciones para aquellos que no ejerzan sus labores de información y supervisión.

7. La normativa también establece un límite al interés de demora, que a partir de la entrada en vigor de la normativa no podrá superar el 9%.

8. Se facilita la conversión de hipotecas variables a fijas. Actualmente no existe ningún tipo de incentivo para que una hipoteca a tipo de interés variable se convierta en una fija, aunque todo cambiará con la nueva

regulación, siempre que así lo pacten banco y cliente. ¿Y cómo se llevará a cabo? Hay dos maneras de lograr el cambio: negociar con tu entidad o irte con otra. Esta última opción es la más cara y, por ello, la que va a vivir el principal cambio: la comisión de reembolso que puede cobrar un banco a modo de compensación será del 0,25% y solo se podrá cobrar durante los tres primeros años de vida de la hipoteca que se quiere cambiar. Además, los gastos de notaría y registro estarán bonificados en un 90%.

9. Se crea una lista negra de cláusulas abusivas. La lista de las cláusulas problemáticas incluirá todas las que hayan sido abusivas por los tribunales y, en caso de que aparezca una en el contrato hipotecario, el notario puede solicitar al banco que la retire en la etapa precontractual.

10. Se crea un modelo tipo de hipoteca. La ley contempla la creación de un modelo de hipoteca que sea muy sencillo, para que cualquier persona, incluso las que no tienen nociones de finanzas o el mercado hipotecario, puedan entender el contrato. Este modelo de contrato estará regulado por Real Decreto y podrá usarse si las partes (banco-cliente) así lo acuerdan.

11. Se endurece la cláusula de vencimiento anticipado. Hasta ahora, un banco podría activar esta cláusula que consiste en dar por vencido el préstamo antes del plazo acordado si el deudor incumplía su obligación de pago con el simple impago de tres mensualidades. Con la nueva normativa, que afectará a las hipotecas nuevas y vigentes (excepto a las que estén inmersas en un litigio), cambian los límites.

La duración del contrato se va a dividir en dos partes y a cada una de ellas se le aplicará un umbral. En la primera mitad será necesario el impago de al menos el 2% del importe prestado para activar esta cláusula (el impago no puede superar las 9 mensualidades), mientras que en la segunda mitad dicho mínimo pasará al 4% (o un impago máximo de 12 mensualidades). Para una hipoteca a 20 años, por ejemplo, cada mitad serían 10 años.

### **Si ya tienes una hipoteca :**

Para todos aquellos que ya estén pagando un préstamo hipotecario (actualmente en España la deuda hipotecaria de las familias ronda los 532.000 millones de euros), las modificaciones de la Ley de Crédito Inmobiliario tendrán un impacto reducido. Solo podrán beneficiarse de la posibilidad de convertir una hipoteca variable en una fija y de la ampliación de plazo y cantidades que se pueden impagar sin que el banco pueda activar la llamada cláusula de vencimiento anticipado y, como consecuencia, que se inicie el procedimiento de ejecución hipotecaria, el paso previo al desahucio.

En el caso de reconvertir una hipoteca variable en una fija, desde el Ministerio de Economía explican que "los actuales tipos de interés negativos son una excepción. En el futuro los intereses volverán a terreno positivo y para los que tienen una hipoteca variable es una incertidumbre no saber cuándo ni cuánto subirán, por eso se han tomado estas decisiones. Además, pensamos que las medidas aumentarán la competencia hipotecaria entre los bancos, lo que también beneficia al consumidor".

En concreto, la ley va a abaratar el coste de cambiar una hipoteca por otra, ya sea en la misma entidad o en una de la competencia. "Para ello se favorece la novación del préstamo y la subrogación del acreedor estableciendo una comisión máxima del 0,25% del capital reembolsado anticipadamente si se produce en los tres primeros años de vigencia del contrato y del 0% si se produce con posterioridad". Además, se reducen en un 90% los gastos de notaría y registro.

Si ya tienes una hipoteca

En el caso del vencimiento anticipado, que es una cláusula por la que el banco puede dar por concluido el préstamo por impago y que deriva en un procedimiento de ejecución hipotecaria, la normativa establece unos nuevos límites que dependen del tiempo que dure la hipoteca. En la primera mitad de vida del préstamo, el banco solo puede aplicar esta cláusula si el impago supera el 2% del capital concedido o nueve mensualidades. En la segunda mitad, el impago debe superar el 4% del capital o las 12 mensualidades.

Veamos un ejemplo práctico: una hipoteca a 20 años por un importe de 100.000 euros. En el caso de en los 10 primeros años, la cláusula solo podría activarse si la cantidad pendiente de pago supera los 2.000 euros o nueve cuotas mensuales, mientras que en los 10 posteriores, la cifra mínima a deber serían 4.000 euros o 12 mensualidades.

Pero todo ello tiene una excepción: aunque tiene carácter retroactivo, estas condiciones solo se podrán aplicar en aquellos préstamos donde todavía no se haya activado la cláusula de vencimiento anticipado, por tanto, no exista un litigio. "Lo que se pretende con esta medida es dar margen a aquellas personas que tengan dificultades puntuales para pagar la hipoteca", recalcan desde el Ministerio liderado por Luis de Guindos.

Por último, y aunque sea de forma indirecta, los actuales hipotecados también se beneficiarán de la "lista negra" de cláusulas abusivas que contiene la ley. Su simple reflejo normativo será un pilar para que los tribunales fallen a favor de los consumidores en las demandas que hay en esta materia.

### **Si vas a firmar una hipoteca próximamente:**

Los mayores cambios de la normativa beneficiarán a quienes firmen una hipoteca después de su entrada en vigor (en verano a más tardar, si no hay cambios de última hora). Así, todo futuro hipotecado podrá beneficiarse de las medidas anteriores (paso de hipoteca variable a fija y nuevas condiciones en la cláusula de vencimiento anticipado) y de otras muchas.

Para empezar, y antes de firmar el préstamo, deberá acudir al notario que elija en los siete días anteriores a la firma para asegurarse de que el contrato que le ha entregado el banco se ajusta a la legalidad y no incluye cláusulas potencialmente abusivas, y para preguntarle todas las dudas que pueda tener acerca de la hipoteca. Esta "visita" al notario será gratuita y necesaria para poder firmar la hipoteca, y debe ir acompañada de un acta firmada por el cliente para dejar claro que comprende y conoce todas las condiciones y consecuencias.

Además, la nueva normativa contempla la creación de un modelo tipo de hipoteca, a la que banco y cliente se podrán acoger si están de acuerdo (está previsto que sea un "prototipo" muy sencillo para que cualquier persona lo pueda entender), así como la creación de un documento anexo en el que se detallarán las cláusulas potencialmente abusivas (como las famosas cláusulas suelo), que será algo así como una lista negra de las que ya están siendo analizadas y anuladas por los juzgados de toda España.

También juega a favor del futuro hipotecado que el banco no podrá colocarle los llamados "productos vinculados". Y es que las entidades tendrán prohibido obligar a los clientes a contratar productos como seguros de hogar o vida a cambio de concederles la hipoteca. Lo que sí podrán seguir usando son los "productos combinados", que son aquellos que ofrecen al cliente una mejora en las condiciones de la hipoteca (por ejemplo, contratando el seguro de hogar el diferencial te baja en una décima y otra adicional

si también contratas el seguro de vida). Economía ha dejado muy claro que el Banco de España estará muy atento a las praxis de la banca para evitar que las ofertas vinculadas puedan disfrazarse de combinadas.

En el caso de quién debe asumir los gastos que acarrea la formalización de la hipoteca, las noticias ya no son tan buenas: la normativa se limita a exigir transparencia a la hora de plasmar en el contrato qué gastos paga cada parte, pero no delimita cuáles deben recaer en el banco y cuáles en el cliente. A pesar de que muchas sentencias judiciales ya están obligando a los bancos a que asuman buena parte de los gastos, Economía asegura que también hay tribunales que se han inclinado a favor del sector financiero. Por eso, simplemente apuesta por la negociación entre las partes. El consuelo es que muchos bancos ya están moviendo ficha y asumen parte de los gastos.

Otra novedad de la que sí se beneficiarán los consumidores es la de la rebaja de las comisiones por la amortización de forma anticipada, ya sea parcial o totalmente. En el caso de las hipotecas variables, el límite será del 0,5% del capital reembolsado anticipadamente en los primeros tres años de vida del préstamo y del 0,25% hasta el quinto año. A partir de entonces no pagará penalización por la cancelación. Para las hipotecas fijas, el porcentaje es algo más elevado: el 4% en los primeros 10 años y el 3% pasado dicho plazo.

¿Y qué sucede en caso de impago? Al margen del nuevo plazo y cantidad previstos en el vencimiento anticipado, la norma establece un interés máximo que puede cobrar el banco al cliente si se retrasa en el pago de la cuota mensual (el conocido como interés de demora) no podrá superar tres veces el precio legal del dinero. Actualmente, hablaríamos de un máximo del 9%.

Por último, y a pesar de la cantidad de beneficios que tendrán los consumidores, la norma no incluye ningún apartado especial sobre la dación en pago, que se produce cuando el cliente entrega la casa al banco y se da por pagada su deuda. El silencio de la normativa en este sentido no es ninguna sorpresa: en el anteproyecto que se presentó en verano, el Gobierno ya dejó claro que la nueva ley hipotecaria no trataría este caso.

Con todo, las hipotecas del futuro serán más transparentes, tendrán el visto bueno de los notarios y de los registradores, podrán cambiarse sin apenas coste, estarán sujetas a menos comisiones y darán mayor margen temporal a todos aquellos que por problemas puntuales no puedan pagar la cuota mensual del préstamo.