

LA NUEVA LEY HIPOTECARIA: Transparencia y Protección

Una nueva ley hipotecaria, a punto de aprobarse, se presenta como ventajosa para los consumidores. A esperas del texto definitivo, las asociaciones de consumidores se van pronunciando en sentido contrario, considerando que será insuficiente para resolver los problemas creados en España, y es que actualmente los Juzgados especializados en cláusulas abusivas han ingresado más de 57.000 demandas desde su entrada en funcionamiento. En cuanto a los gastos hipotecarios, el criterio firme asentado por el Tribunal Supremo es que los gastos de constitución de hipoteca corresponden al banco. La **controversia jurídica** está en si el **Impuesto de Actos Jurídicos Documentados** es uno de estos gastos que se pueden reclamar, y por lo que estamos comprobando, en la mayoría de los procedimientos, los órganos judiciales está fallando que el banco devuelva los gastos de notario, registro y gestoría, sin embargo, sobre el Impuesto de AJD, de momento vemos que no procede su devolución toda vez que se ha pagado por quien según la norma que rige el impuesto, que es imperativa, le correspondía.

Al mismo tiempo que se comprueba la existencia de abusividad de ciertas cláusulas, se descubre que muchos de los contratos hipotecarios se encuentran titulizados, ya que aparece una cláusula por la que, o bien se renuncia a que el banco ponga en conocimiento del cliente la cesión del préstamo o bien se autoriza a que la entidad ceda dicho préstamo sin necesidad de comunicarlo. Y es que mediante la titulización, la entidad financiera opta por vender o ceder el préstamo hipotecario concedido al firmante del préstamo de hipoteca, a un tercero, que por práctica habitual suele ser un Fondo, convirtiendo el préstamo en líquido, recuperando así toda o gran parte de la inversión inicial y eliminando el riesgo al que se había expuesto, por lo que vuelve a disponer de liquidez para la continuidad de sus operaciones de tráfico habitual. Esto tiene como consecuencia, la aparición de elementos como los Fondos de titulización hipotecaria, gestionados por Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización Hipotecaria. **La titulación de un préstamo supone que la entidad que concedió el mismo deja de ser la acreedora del préstamo**, aunque conserve por Ley la titularidad registral y siga manteniendo, salvo pacto en contrario, su administración, pero no significa que la deuda haya desaparecido, la misma continuará debiendo abonarse, pero ¿contra quién se reclamará la existencia de cláusulas abusivas? La respuesta a esta pregunta es compleja puesto que las hipotecas no se venden individualmente, sino que se agrupan para, ser

divididas en bonos o títulos, adquiridos por varios inversores o bonistas.

Se espera que para el primer semestre de este año entre en vigor la esperada **nueva Ley Hipotecaria**, cuyo objetivo es reducir los gastos asociados a modificaciones en los contratos hipotecarios y **reforzar la transparencia, ofreciendo una mayor protección al consumidor**, de manera que reciba de forma previa toda la información necesaria a la hora de la decisión de su hipoteca. Esta nueva Ley, resultado de la trasposición de la Directiva europea sobre Contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, dará mayor libertad y flexibilidad al usuario, sin existencia de cláusulas confusas. La ley obligará al banco a desglosar en el contrato los gastos de formalización que conlleva la hipoteca: notario, registro y el impuesto Actos Jurídicos Documentados. Sin embargo, no especificará quién debe pagar estos costes asociados, si el banco o el futuro hipotecado, dejando esto a negociación de las partes. Recordamos que el Tribunal Supremo declaró abusivo en 2015, que la entidad financiera repercuta al consumidor todos estos gastos y establecía, que debían repartirse de manera «equitativa», por lo que se está a la espera de un nuevo pronunciamiento del alto tribunal que lo concrete.

La mejora de la transparencia es uno de los pilares de la nueva Ley de Crédito Inmobiliario. En la **fase precontractual**, el prestamista deberá entregar al cliente, con una **antelación mínima de siete días respecto de la firma del contrato**, documentación detallada sobre la 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. Será en esos mismos días, previos a la firma, cuando el cliente deberá **acudir ante un notario**, quien tendrá que hacer un ejercicio didáctico, asesorará de forma gratuita, verificando la comprensión por el prestatario de las condiciones del contrato que va a firmar, adaptado a sus necesidades. Según algunas asociaciones de consumidores, el paso por la notaría va a permitir a los bancos eximirse de las reclamaciones judiciales.

Ya no será obligatorio contratar productos vinculados a las hipotecas para adquirirla o cualquier otro tipo de producto bancario. Con la nueva norma, las entidades financieras deberán plantear al consumidor ofertas alternativas, es decir, con o sin productos asociados (con y sin bonificaciones), ya que puede ser que desconozca la existencia de sus ventajas o característi-



cas, pero no será obligatorio para el cliente contratarlo todo en el mismo momento ni en la misma entidad, aunque cabe la posibilidad de que la entidad informe de los distintos presupuestos, como una medida de transparencia obligatoria, para que el cliente se acoja a aquello que le sea más beneficioso.

Los **nuevos porcentajes** se aplican a las hipotecas firmadas tras la entrada en vigor de la nueva Ley, **abatrándose las comisiones** de cancelación anticipada de los préstamos a tipo variable hasta eliminarlas a partir de los cinco años de vigencia del contrato, donde el límite será del 0,25% del capital desembolsado anticipadamente, o del tercer año, en función de lo que se hubiera pactado, siendo el límite del 0,50%. Por tanto, la comisión máxima será del 0,25% 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. En el caso de los préstamos a tipo fijo, los porcentajes máximos que el Proyecto de Ley establece serán del 4% de la cantidad anticipada si esta se efectúa en los 10 primeros años y del 3% si es con posterioridad.

La normativa **eleva los umbrales de impago** para que la entidad financiera pueda iniciar la ejecución del préstamo, durante la primera mitad de la vigencia del contrato, el impago debe ser mayor al 2% del capital concedido, considerándose cumplido con el impago de 9 plazos o cuotas que equivalgan a 9 meses y, a partir de la segunda mitad del contrato, el impago debe ser del 4% considerándose cumplido con el impago de 12 plazos o cuotas que equivalgan a 12 meses, ya que se entiende que el cliente habrá pagado una buena parte del crédito religiosamente, por lo que **se merece un margen mayor**. Con esta medida, el ministerio pretende elevar el margen de las familias para hacer frente al pago de la hipoteca cuando estén pasando una situación complicada. Según fuentes de Economía, la nueva normativa **no contempla la dación en pago**, no hay referencia alguna a la posibilidad de entregar la casa al banco como pago por la deuda pendiente. Se prevé, que con estas medidas, los pleitos se reduzcan notablemente, ya que las partes conocerán cuáles son

sus derechos y sus deberes. Esta parte de la normativa **se aplicará de forma retroactiva**, de modo que cualquier vencimiento anticipado, una vez que se apruebe la norma en las Cortes, será de obligada aplicación a todos los clientes.

Con el cambio de la Ley Hipotecaria, los **intereses por demora** en los pagos van a disminuir, ya que únicamente deberá penalizarse con **máximo tres veces el interés legal del dinero**, y no habrá cobro de compensación salvo acuerdo, dependiendo del tipo de interés fijo o variable. Con esta

decisión, el ministerio pretende mantener la cultura de pago, ya que el retraso en las cuotas encarece la factura de intereses que tiene que pagar el hipotecado.

El préstamo hipotecario **podrá realizarse en una divisa extranjera**, si el consumidor así lo desea, asumiendo el riesgo del cambio de divisa, y se reconoce el derecho del prestatario a convertir el préstamo en euros.

El ministerio también dedica un esfuerzo importante a **mejorar las prácticas de comercialización** de las hipotecas en las oficinas bancarias, la norma incluye la prohibición de la remuneración de los trabajadores de los bancos en función del número de hipotecas colocadas. Actualmente los empleados de las entidades tienen un **gran incentivo para vender** más productos, ya que mejoran sus ingresos, pero esta reforma prohibirá esta retribución. Además, obligará a que los trabajadores de las sucursales **estén bien formados**, de modo que puedan valorar el tipo de cliente al que venden el producto y expliquen con claridad las características del contrato.

Esperemos que a lo largo de este semestre tengamos la ley que aporte transparencia a los consumidores. Estas modificaciones a la ley hipotecaria de 2015 pretenden evitar las demandas judiciales por parte de los consumidores y aplicar la Directiva, aunque muchas voces opinan que no lo consigue. Veremos cómo se desarrolla.

ROCIO ESPINOSA GARRIDO

Abogada
ADADE Albacete

