Nuevo reparto de los gastos de hipoteca

Lo más mediático de la Ley reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario propuesta por el Congreso de los Diputados es el [**nuevo reparto de los gastos de constitución de las hipotecas**](https://www.helpmycash.com/hipotecas/gastos-hipoteca/), es decir, de aquellos que hay que abonar por la escrituración y registro del préstamo. Veamos quién paga qué con la nueva ley:

| **A pagar por el banco** | **A pagar por el cliente** |
| --- | --- |
| * La gestoría * El registro de la Propiedad * La notaría * El IAJD * Su copia de la escritura | * La tasación * Su copia de la escritura |

Como vemos, este reparto supone una mejora clara para el consumidor, que por ahora soporta la mayoría de las costas.

Si se produce una [**subrogación de acreedor para trasladar la hipoteca a otro banco**](https://www.helpmycash.com/hipotecas/subrogacion-hipoteca/), el nuevo banco tiene que pagarle una compensación al antiguo, que es la parte proporcional a los gastos de constitución que se abonarían por el importe pendiente.

2. Mayor protección al consumidor

La principal razón por la que se elaboró esta normativa fue la orden de la Unión Europea de aplicar una directiva que **aumenta la protección a los consumidores**. Pero además de las medidas que las Cortes españolas están obligadas a establecer, se añaden otras que son bastante interesantes:

* **Más información para el futuro hipotecado**. El banco le tiene que entregar las condiciones personalizadas recogidas en la Ficha Europea de Información Normalizada (**FEIN**), un documento que tiene carácter de oferta vinculante durante un mínimo de 10 días. Paralelamente, debe facilitar la Ficha de Advertencias Estandarizadas (**FiAE**), en la que se explican de manera genérica cuáles son las cláusulas o elementos más relevantes, una copia del contrato y, si la hipoteca es variable, un documento aparte con las cuotas que habría que pagar en varios escenarios.
* **Visita obligatoria al notario**: tanto los titulares de la futura hipoteca como sus avalistas tienen que pasar por la notaría al menos un día antes de la firma para recibir asesoramiento gratuito y responder a un test. El notario no puede autorizar la escritura si no se pasa el examen y se certifica que el futuro prestatario ha recibido la documentación mencionada antes.
* **Los registradores no podrán inscribir cláusulas abusivas**, es decir, contrarias a las normas imperativas o declaradas nulas por el Tribunal Supremo.
* **Las cláusulas que incumplan la normativa** establecida por la nueva ley hipotecaria se declararán **nulas de pleno derecho**. Esto significa que no existe ningún plazo de prescripción para poder denunciar su abusividad.

También se especifica que la política de remuneraciones de los bancos a sus empleados no puede ligar el salario con el número de préstamos hipotecarios concedidos ni puede provocar que no se estudien las solicitudes adecuadamente.

3. La amortización anticipada, más barata

La llamada comisión o compensación por amortización anticipada, ya sea parcial o total, se abarata. Además, **solo se puede cobrar si al banco se le genera una pérdida financiera**. Los límites son distintos dependiendo de si la hipoteca es variable o fija:

* En una **hipoteca variable**, la comisión máxima puede ser **una de estas dos opciones**:
  + **0,25%** solo durante los **primeros tres años** de vida del contrato
  + **0,15%** solo durante los **primeros cinco años** del plazo del préstamo
* [**En una hipoteca fija**](https://www.helpmycash.com/hipotecas/hipotecas-interes-fijo/), la compensación puede alcanzar los siguientes límites:
  + **2%** durante los primeros 10 años
  + **1,5%** durante el resto del plazo

Entre el banco y el cliente se puede pactar un plazo máximo de un mes para comunicar la [**intención de amortizar la hipoteca antes de tiempo**](https://www.helpmycash.com/hipotecas/amortizar-hipoteca/). A partir de entonces, la entidad tiene un máximo de tres días hábiles para facilitar toda la información necesaria para evaluar esta opción.

4. Incentivos para pasarse al tipo fijo

Ya lo dijo el exministro Luis de Guindos hace casi dos años: que haya tantas hipotecas ligadas al euríbor puede ser contraproducente. Por ello, en la ley nueva se abarata el paso del tipo variable al fijo, ya se realice mediante una novación (un pacto con la propia entidad) o una subrogación de acreedor para irse a otro banco. Así, **la comisión máxima que se puede cobrar en este caso es del 0,15%, aplicable únicamente si el cambio se produce durante los primeros tres años del plazo** del préstamo. En su momento se dijo que esta medida iría acompañada de una reducción de los aranceles notariales y registrales, pero finalmente no es así.

5. Mínimo de 12 impagos para que se embargue la casa

Esta es una de las medidas estrella de la Ley reguladora de Contratos de Crédito Inmobiliario. **El artículo que** [**regula la cláusula de vencimiento anticipado**](https://www.helpmycash.com/hipotecas/clausula-vencimiento-anticipado/), que es la que los bancos aplican tras un impago reiterado para poder pedir el embargo de la vivienda al juzgado, establece unos **requisitos más estrictos para poder activarla**.

En concreto, **el banco no puede iniciar el proceso de ejecución hipotecaria** hasta que no se alcancen los siguientes límites:

* **Durante la primera mitad del plazo**: hasta que la demora no exceda un 3% del capital concedido o se alcance un equivalente a **12 cuotas impagadas**.
* **Durante la segunda mitad del plazo**: el porcentaje del capital impagado asciende al 7%, mientras que las **mensualidades en demora** mínimas son **15**.

Asimismo, se establece un **interés de demora máximo de 3 puntos por encima del interés remuneratorio**, es decir, del de la propia hipoteca.

6. Límites a los productos vinculados

Este es, seguramente, uno de los puntos peor comprendidos del proyecto de ley hipotecaria. La normativa prohíbe las ventas vinculadas, es decir, **no permite que los bancos obliguen al cliente a contratar otros productos para poder acceder a sus hipotecas,** [**como los seguros hipotecarios**](https://www.helpmycash.com/hipotecas/seguro-hipotecario/)**, planes de pensiones, tarjetas de crédito, etc.**Sin embargo, **sí permite las combinadas**, esto es, que la entidad se ofrezca a reducir el interés a cambio de que se suscriban varios de sus servicios.

Además, la prohibición de las ventas vinculadas prevé dos **excepciones**:

* Los bancos **sí pueden exigir** que se contrate un **seguro de hogar** y/o un **seguro** **de vida o de protección de pagos**. Eso sí, el cliente puede suscribirlos con la empresa que quiera sin que la entidad pueda subirle el interés por ello.
* También pueden vincular la hipoteca a **productos que se demuestren que benefician al cliente**. Se da al Banco de España la potestad de decidir qué servicios se incluyen dentro de esa categoría.

En cuanto a las ventas combinadas, para que el cliente pueda comparar precios adecuadamente, se obliga a las entidades a facilitar dos ofertas por separado: una con la bonificación y otra sin ella.

7. Suelo del 0% por defecto

En la nueva regulación de las hipotecas **se prohíbe específicamente** **la aplicación de un interés mínimo** en las hipotecas variables. Por lo tanto, los bancos no pueden volver a incorporar nunca más las conocidas cláusulas suelo y tampoco se les permite considerar un euríbor al 0% cuando este cotice en negativo. Sin embargo, **se establece por defecto un tipo mínimo del 0%** para todos los préstamos hipotecarios.

8. Se regulan las hipotecas multidivisa

Las [**hipotecas multidivisa, es decir, préstamos concedidos en otras monedas**](https://www.helpmycash.com/hipotecas/hipoteca-multidivisa/), también tienen su protagonismo en la nueva ley. Los titulares de estos productos tienen **el derecho de convertirlas a euros siempre que quieran**. Además, los bancos deben informar periódicamente de los incrementos de la deuda que se produzcan por el aumento del valor de la divisa respecto al euro y, en caso de no existir un límite sobre ese riesgo, en la FEIN tiene que incluirse cómo aumentaría la deuda en caso de que el tipo de cambio sufriera una fluctuación del 20%.

Otro punto interesante sobre la regulación de estas hipotecas es que, **si no se cumplen las exigencias mencionadas, el contrato se considerará nulo**. En consecuencia, el titular podrá exigir que la hipoteca se pase a euros desde el principio y se le reste del capital pendiente todo lo que haya pagado de más con la otra moneda.

9. Más regulación para los intermediarios financieros

En la nueva ley hipotecaria también se dedica un capítulo entero a los intermediarios financieros (también llamados brókeres inmobiliarios) y a los prestamistas privados. Veamos cuáles son los puntos más destacados de este apartado:

* **Creación de un registro de intermediarios financieros** gestionado por el Banco de España y por las Comunidades Autónomas (solo para aquellos que operen únicamente a nivel regional).
* Los intermediarios y prestamistas privados **no pueden tener antecedentes delictivos ni haber sido declarados en concurso** si quieren operar en España.
* **Su remuneración debe incluirse en la tasa anual equivalente** de la hipoteca. Dicho de otra manera, no se puede ocultar la comisión por intermediación fuera del cálculo de la TAE.

La actividad de estas agencias y compañías será supervisada por el Banco de España, aunque las que solo trabajen en una región concreta estarán controladas por la comunidad autónoma correspondiente.

10. Nuevo organismo para resolver quejas y reclamaciones

Y para terminar, destacamos que **las quejas y reclamaciones relacionadas con los préstamos hipotecarios se tramitarán a través de una nueva entidad de resolución de litigios** de consumo en el sector financiero. Sin embargo, esta agencia todavía no ha empezado a funcionar, así que hasta entonces será el Servicio de Reclamaciones del BdE el encargado de gestionarlas.

¿La nueva ley hipotecaria es retroactiva?

**Solo dos artículos muy concretos tienen carácter retroactivo**: el que abarata el paso del tipo variable al fijo y el que establece cuándo se puede aplicar la cláusula de vencimiento anticipado. Por lo tanto, estas son las únicas medidas que también se aplicarán en los contratos formalizados antes de la entrada en vigor de la ley. Además, en el caso del vencimiento anticipado, los clientes que quieran podrán mantener la cláusula del contrato original si consideran que les resulta más conveniente.

En cambio, **el resto del** [**contenido de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario**](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-3814) **no tiene carácter retroactivo**, así que tiene validez únicamente para las hipotecas formalizadas a partir de su entrada en vigor, que se producirá **el 16 de junio**.