

# Los cambios definitivos y más desconocidos de la nueva ley hipotecaria

(Idealista News, 22-02-2019)



Gtres

Autor: @Ana P. Alarcos  
22 febrero 2019, 7:34  
estadísticas

La ley hipotecaria ha pasado el último trámite parlamentario necesario para entrar en vigor, dando por finalizado un proceso que se ha alargado durante más de un año.

[Las últimas novedades](#)

[Otros puntos clave de la normativa ya previstos](#)

Esta aprobación definitiva por parte del Pleno del Congreso termina con un proceso que ha durado más de un año. Fue el [3 de noviembre de 2017](#) cuando el [Gobierno de Mariano Rajoy](#), con Luis de Guindos al frente del Ministerio económico, aprobó una normativa que no llegó a refrendarse en las Cortes y cayó en saco roto. No obstante, los grupos parlamentarios retomaron el pasado verano las negociaciones para sacar adelante un texto al que [el Senado ha introducido unas enmiendas](#). Algunas han

conseguido el visto bueno definitivo del Congreso, mientras que otras han sido rechazadas.

Durante su intervención en el Pleno, la **ministra de Economía, Nadia Calviño**, ha querido agradecer “el trabajo que han realizado los grupos parlamentarios durante ocho meses para llegar a un consenso en una ley tan importante. Hay que poner en valor el trabajo técnico y político que se ha realizado”, ha recalcado.

Por su parte, **Juan Villén, responsable de [idealista/hipotecas](#)**, sostiene que “lo más importante de la nueva ley es que, por fin, hay certidumbre sobre las reglas del juego en el mercado hipotecario, sin ambigüedades, y que se añade transparencia al proceso de solicitud de una hipoteca, para que sea el consumidor quien disponga de toda la información y asesoramiento para conseguir las condiciones más adecuadas a sus necesidades”.

Repasamos los principales cambios que ha aprobado y frenado el Congreso y las claves que incluye la nueva ley hipotecaria para dar más transparencia a bancos y consumidores:

## 1. Las últimas novedades...

### Faltan tres meses para que entre en vigor

Una de las modificaciones que ha aprobado el Congreso, a instancias de una enmienda del Senado, es que se retrasa la llegada de la normativa. Según establece la Disposición final decimosexta, **los bancos tendrán hasta tres meses para aplicarla desde su publicación** en el Boletín Oficial del Estado (BOE), frente al mes que estaba previsto hasta ahora.

Además, tal y como explican fuentes del Congreso a [idealista/news](#), **para su puesta en marcha definitiva quedan unos actos jurídicos** que el Gobierno debe realizar antes de que acabe la legislatura el próximo 5 de marzo. En concreto, debe aprobar un reglamento y un real decreto.

## El banco paga el AJD, incluso en las primeras viviendas

El PP había introducido una enmienda para eliminar el AJD, el impuesto a las hipotecas, que por ley deben pagar los bancos. Su propuesta era situar en un tipo del 0% el AJD en las compras de primera vivienda, aunque ha sido tumbada en el Congreso. Por tanto, independientemente del inmueble residencial, el sector financiero deberá pagar entre un 0,5% y en 1,5% de la responsabilidad hipotecaria, dependiendo de la CCAA en la que se encuentre el inmueble.

## Baja la comisión por amortización anticipada

Esta es una de las novedades que ha sufrido más cambios en los últimos meses. La normativa que diseñó Luis de Guindos establecía unos **límites a las comisiones que cobran los bancos por la cancelación anticipada (ya sea parcial o total)**, aunque [el consenso político los volvió a rebajar](#). En el caso de las hipotecas variables, el límite es del 0,25% durante los tres primeros años de vida del contrato y del 0,15% entre el tercer año y el quinto año, según el **artículo 23**.

En el caso de las fijas, el Congreso la propuesta del Senado para establecer un límite del 4% durante los primeros 10 años y del 3% a partir de dicho momento, tal y como establecía el proyecto del anterior Gobierno. Por tanto, el texto definitivo incluye una comisión del 2% durante los primeros 10 años y un 1,5% a partir de dicho momento, como pactaron los partidos.

En el caso de la comisión por apertura la norma no establece una limitación concreta. Solo dice al respecto que "si se pacta, se devengará una sola vez y **englobará la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión** del préstamo u otros similares".

## Sin alternativas para los seguros

Otra de las enmiendas que ha echado para atrás el Parlamento es la que proponía el Partido Popular y varios senadores del Grupo Mixto en el **artículo 17.3**, para "sustituir la obligación de que las pólizas de seguro sean de carácter anual renovable, por la obligación de que el prestamista ofrezca la **posibilidad de contratar pólizas de carácter temporal**, permitiendo al cliente optar entre los seguros de prima única o

periódica”. No obstante, los bancos no estarán obligados a ofrecer al consumidor una alternativa.

## Unas tasaciones profesionales e independientes

La enmienda del PP que sí ha respaldado la Cámara es la referente al **artículo 13** de la ley, relacionada con la necesidad de seguir **dotando a las tasaciones hipotecarias de una especial seguridad** frente al resto de valoraciones. Para ello, se introduce la referencia al Real Decreto 775/1997 para determinar qué profesionales homologados pueden realizar dicha tasación. Y, según el texto, “la tasación se realizará por una sociedad de tasación, servicio de tasación de una entidad de crédito y/o un profesional homologado, independiente del prestamista o del intermediario de crédito inmobiliario, utilizando normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente”.

## Las hipotecas verdes, rechazadas

A pesar de que el Senado había incluido en el texto la regulación de la figura del **crédito verde**, el Plano rechazó la propuesta. La medida iba destinada a fomentar y apoyar la eficiencia energética y el uso de fuentes de energía renovable en los edificios, y que buscaba canalizar el capital privado para financiar proyectos de inversión en eficiencia energética, ahorro de agua, y uso y almacenamiento de energías renovables.

## 2. Otros puntos clave de la normativa ya previstos...

### A quién afecta esta ley

La ley establece en su **artículo 2** que, una vez que entre en vigor, será de aplicación a los contratos de **nuevos préstamos concedidos por personas físicas o jurídicas** que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto la compra de un inmueble de uso residencial (vivienda, trastero, garaje...) o bien, comprar o conservar los derechos de la propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor.

Se entenderá que la actividad de concesión de préstamos hipotecarios se desarrolla con carácter profesional cuando el prestamista, sea persona física o jurídica, intervenga en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional o, aun de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora.

## **El cliente debe acudir al notario, que debe redactar un acta**

Otra de las claves de la normativa es que el cliente está obligado a acudir al notario antes de la firma del préstamo para que éste se cerciore de que el contenido se ajusta a la legalidad y el consumidor pueda resolver cualquier duda que pueda tener con el contrato que le ha entregado el banco (y que debe recibir al menos 10 días antes de la firma). En [la visita, que es gratuita para el cliente](#), éste deberá firmar un documento para que quede constancia de que entiende todos los apartados. Según expone el **artículo 15**, “en presencia del notario, **el prestatario responderá a un test** que tendrá por objeto concretar la documentación entregada y la información suministrada”.

La normativa no establece un plazo concreto para acudir al notario, aunque sí recalca que “el prestatario, o quien le represente a estos efectos, deberá comparecer ante el notario, para que este pueda extender el acta, como tarde el día anterior al de la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo. **Si no quedara acreditado documentalmente el cumplimiento en tiempo y forma** de las obligaciones previstas, el notario expresará en el acta esta circunstancia. En este caso, **no podrá autorizarse la escritura pública** de préstamo”.

## **Obstáculos para los embargos**

Como estaba previsto, la normativa da cierta protección a los hipotecados que, por el motivo que sea, no pueden afrontar de forma temporal el pago de la cuota mensual. [Para evitar que haya un embargo](#), los partidos han pactado que una entidad pueda activar la llamada **cláusula de vencimiento anticipado por impago** del cliente cuando la mora supere las 12 mensualidades o el 3% del préstamo durante la primera mitad de vida de la hipoteca. Pasado dicho plazo, el límite es de 15 mensualidades o del 7% del importe del préstamo, tal y como detalla el **artículo 24**.

De haberse cumplido estos plazos, la normativa establece un requisito más: que el prestamista haya requerido el pago al prestatario **concediéndole un plazo de al**



**menos un mes para su cumplimiento** y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

Esta es una de las pocas novedades que va a tener efectos retroactivos: es decir, será válido para aquellos préstamos anteriores a la entrada en vigor que contengan la cláusula de vencimiento anticipado. Será el deudor el que decida acogerse a las nuevas directrices o a las que incluya su contrato.

## **Se limita el interés por impago**

Otra de las limitaciones de la normativa se produce cuando el cliente se demora en el pago de la cuota hipotecaria. En este caso, el texto es muy claro: el interés a pagar no puede ser superior al interés remuneratorio (el que paga el cliente) más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte exigible". Además, aclara el documento, "el interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago".

## **Las cláusulas abusivas, nulas**

La ley también recoge entre sus páginas que "las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho". Así, las cláusulas abusivas quedan prohibidas por ley. Otra de las consideraciones que destaca el texto es que **el interés remuneratorio que paga el cliente no podrá ser negativo**, ya que sería un perjuicio para el banco (el prestamista tendría que pagar intereses al prestatario).

## **El cliente solo paga la tasación y las copias que pida de las escrituras**

La normativa es clara al respecto. [Tal y como han pactado las diferentes formaciones parlamentarias](#), "los gastos de tasación del inmueble corresponderán a prestatario y los de gestoría, al prestamista, quien también asumirá el coste de los aranceles notariales de la escritura de préstamo hipotecario y la inscripción de las garantías en el Registro de la Propiedad". Los gastos de las copias, sin embargo, los asumirá quien las solicite.

**En el artículo 29** de la normativa, relativa al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) y Actos Jurídicos Documentados (AJD), se deja claro que “se realizará de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable”. En este sentido, el texto detalla que “será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan”.

## **Los productos vinculados y combinados, prohibidos**

Otro de los puntos más interesantes de la normativa es la prohibición para la banca de ‘colocar’ al cliente productos como el seguro de hogar o el de vida a cambio de concederle la hipoteca. En todo caso, la oferta debe suponer un beneficio para el consumidor (por ejemplo, que si contrata un seguro el banco le baja el diferencial).

Según establece el artículo 17 de la ley, sí están autorizadas las “prácticas de ventas vinculadas concretas cuando el prestamista pueda demostrar que los productos vinculados o las categorías de productos ofrecidos, en condiciones similares entre sí, que no se presenten por separado, acarrear un **claro beneficio a los prestatarios**, teniendo debidamente en cuenta la disponibilidad y los precios de los productos pertinentes ofrecidos en el mercado. A estos efectos, el Banco de España podrá establecer mediante Circular criterios para la aplicación homogénea de las prácticas relativas a las ventas vinculadas permitidas”.

## **Convertir una hipoteca variable en fija, más barato**

La normativa también brinda favorece la subrogación y la novación de los préstamos cuando tengan por finalidad reconvertir del tipo de interés variable en uno fijo. "El objetivo es lograr que los prestatarios puedan conocer con exactitud el coste que en el medio y largo plazo les va a suponer la financiación que contratan, lo que les permitirá realizar una planificación y favorece la simplicidad en la redacción de los contratos y en consecuencia la transparencia con los prestatarios. En todo caso, la regulación trata de facilitar a las personas físicas el reembolso de sus préstamos y no generar escenarios adversos en los prestamistas respecto de la oferta de contratos de préstamo a tipo fijo, en los que el riesgo de tipo de interés es mayor", recalca el texto.

En el caso de que se produzca esta reconversión, **la comisión límite es del 0,15%** del capital reembolsado anticipadamente durante los 3 primeros años de vigencia del contrato (el proyecto de De Guindos situaba el límite en el 0,25%). La penalización desaparecerá a partir del cuarto año.

## **Las hipotecas multidivisa se pueden reconvertir**

Otra de las claves de la nueva ley es que, por primera vez, **se incorpora al ordenamiento jurídico español el derecho del consumidor a convertir el préstamo** denominado en moneda extranjera a la moneda en la que el prestatario reciba sus ingresos o la del Estado miembro en el que resida. Por regla general, se usará el euro.

En concreto, el texto establece que el tipo de cambio utilizado en la conversión será el tipo de cambio vigente en la fecha en que se solicite la conversión, salvo que contractualmente se establezca otra cosa. Además, **el banco estará obligado a informar al cliente del saldo pendiente de pago y del derecho a reconvertir la divisa** cuando el importe difiera en más de un 20% respecto al que pagaría con el euro.

## **El banco deberá analizar la solvencia del cliente**

Otra de las novedades de la normativa es que el sector financiero está obligado a analizar la solvencia del cliente antes de concederle la hipoteca. “El prestamista deberá consultar el historial crediticio del cliente **acudiendo a la Central de Información de Riesgos del Banco de España**, así como a alguna de las entidades privadas de información crediticia en los términos y con los requisitos y garantías previstos en la legislación de protección de datos personales. En caso de que el prestamista conceda el préstamo, podrá comunicar los siguientes datos a las oficinas privadas de información crediticia: importe original, fecha de inicio, fecha de vencimiento, importes pendientes de pago, tipo de préstamo, garantías existentes y valor al que estas



alcanzan, así como cualquier otro que establezca la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa”, detalla el texto.