

Así es la nueva ley hipotecaria que entrará en vigor en tres meses (La Razón, 16-03-2019)

El BOE publica hoy la norma que equilibra el reparto de los gastos entre banco y cliente.

El Boletín Oficial del Estado (BOE) publica este sábado la ley reguladora de los contratos del crédito inmobiliario. /

Jesús G. Feria

larazon.es.

Tiempo de lectura **2 min.**

16 de marzo de 2019. 11:24h

El Boletín Oficial del Estado (BOE) publica este sábado la ley reguladora de los contratos del crédito inmobiliario que añade elementos de protección al consumidor y equilibra el reparto de los gastos que conlleva la constitución de una hipoteca, y que entrará en vigor dentro de tres meses.

La publicación en el BOE se produce casi un mes después de que la norma fuera aprobada finalmente en el Congreso de los Diputados.

En concreto, fue el pasado 21 de febrero, cuando el Parlamento dio completamente el visto bueno a la ley, que es el resultado de la transposición de una directiva europea que va con casi tres años de retraso, por el que la Comisión Europea amenazaba a España con una multa de más de 100.000 euros diarios.

La norma establece, entre otras cuestiones, que la hipoteca para la primera vivienda quedará grabada con el impuesto de actos jurídicos documentados (AJD), que pagarán las entidades financieras.

Además, los bancos deberán pagar las primeras copias del notario, los gastos del registro y los de la gestoría, mientras que el cliente abonará las segundas copias del notario y los gastos de tasación.

La ley también elimina las cláusulas suelo y es más exigente con el inicio del procedimiento de desahucio, que solo podrá comenzar si hay doce cuotas impagadas o el 3 % del capital prestado en la primera mitad de la vida del préstamo, o 15 cuotas o el 7 % en la segunda mitad del crédito.

Las comisiones de amortización anticipada bajan a la mitad para las hipotecas de tipo fijo (2 % durante los 10 primeros años y 1,5 % a partir de este período) mientras el cliente deberá elegir el tipo de amortización a tres o cinco años cuando su hipoteca sea a tipo variable, cuyas comisiones serán del 0,25 % o del 0,15 %, respectivamente.

Los bancos deberán dar a los clientes diez días para analizar la información precontractual de los préstamos inmobiliarios antes de firmarlos, y tendrán que ofrecer una ficha estandarizada para que el cliente pueda comparar las condiciones hipotecarias que le ofrece cada entidad.

La comisión por interés de demora ha quedado en el interés remuneratorio más el 2 %.

La norma también establece que la banca podrá vender seguros ligados a la hipoteca, aunque deberá aceptar pólizas alternativas sin empeorar por ello las condiciones del préstamo y el cliente podrá renovarlas cada año.

El cliente podrá subrogar sin costes y libremente su hipoteca y entre las entidades se establecerá un mecanismo de compensación basado en los intereses cobrados y los pendientes de cobro vinculados al coste por los gastos de constitución de la hipoteca.