



Mayo de 2017

QUÈ TIENES QUE SABER SOBRE LA NUEVA LEY HIPOTECARIA

El pilar principal de la reforma de la ley hipotecaria es la **protección del consumidor ante posibles cláusulas abusivas o poco transparentes**. El [comparador de hipotecas HelpMyCash.com](http://HelpMyCash.com), en colaboración con habitaclia, analiza las principales líneas del proyecto para adaptar el ordenamiento jurídico español al régimen de protección previsto por la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo.

MÁS TRANSPARENCIA Y SEGURIDAD

La nueva ley quiere reforzar la fase previa a la firma del contrato hipotecario, es decir, la parte precontractual, para dar más transparencia y seguridad al consumidor. Así, se van a incluir una serie de **mecanismos que garanticen la transparencia** del préstamo hipotecario y la **comprensión** del cliente de dichas cláusulas.

- **Los bancos** En una fecha previa al contrato hipotecario, los bancos **deberán advertir de las cláusulas sensiblemente más conflictivas** e incluir una simulación con la posible evolución de los tipos de interés en el plazo que dure el préstamo hipotecario.
- **Los notarios** Su papel tendrá **más presencia** en el proceso de contratación. Los notarios dejarán de limitarse a dar fe de las condiciones y tendrán que tener un **encuentro previo con los clientes** para explicarles las características de la hipoteca y sus consecuencias. Para garantizar que el consumidor comprende todos los apartados del préstamo hipotecario, el cliente deberá hacerlo constar por escrito, antes de firmar el contrato. En la misma línea, la reforma de la ley hipotecaria incluirá una **lista con las cláusulas que son ilegales**, de manera que los notarios podrán rechazar una cláusula de un contrato si está declarada ilegal. Estos no tienen la potestad de declarar si una cláusula es abusiva, puesto que esa labor les corresponde a los jueces, pero sí pueden determinar si una cláusula no debe figurar en el contrato porque no es legal.

Por último, en aras de remar en favor de la sencillez y de la mejor comprensión del contrato hipotecario, la nueva ley incluirá la creación de un **contrato estándar, claro y transparente**.

DELIMITAR LOS INTERESES DE MORA Y EL VENCIMIENTO ANTICIPADO

En la reforma de la ley hipotecaria se pretende, por un lado, fijar un **interés de demora fijo y proporcionado** que determine lo que una entidad puede cobrar a su cliente en caso de impago.

De esta forma se evitará la imposición de intereses moratorios de hasta el 19 % en los contratos hipotecarios.

Por otro lado, también se determinará **cuándo los bancos pueden activar la cláusula de vencimiento anticipado**, que permite a la entidad dar por vencido el préstamo hipotecario antes de plazo si el cliente incurre en un impago.

Según el ministro de economía, Luis de Guindos, la ley establecerá “clara y tajantemente cuándo existe la posibilidad de activar esa cláusula y no tendrá nada que ver con el número de cuotas impagadas, sino con el **porcentaje que suponga la deuda sobre el capital principal del préstamo**”. Esto significa que no se tendrá en cuenta si el hipotecado tiene tres o seis cuotas sin pagar, sino si la cantidad adeudada alcanza o no el porcentaje sobre el capital que fije la normativa.

LA BANCA NO PODRÁ VENDER SEGUROS A COSTA DE LA HIPOTECA

La reforma de la ley hipotecaria también abordará la contratación de productos vinculados. Cuando la ley entre en vigor, los bancos **no podrán aprovechar la ocasión de conceder un préstamo hipotecario para vender otros productos** financieros de la propia entidad, como seguros o planes de pensiones.

Sin embargo, los bancos **sí que podrán exigir la contratación de seguros para garantizar la devolución de la deuda**, aunque el cliente siempre podrá elegir el proveedor con el que firmar la póliza.

AMORTIZAR ANTICIPADAMENTE SERÁ MÁS BARATO

Actualmente, los consumidores que adelantan el pago de su hipoteca y cuentan con una comisión de amortización anticipada (total o parcial) deben abonar hasta el 0,50 % del capital amortizado en los primeros cinco años y hasta un 0,25 % si la amortización se produce a partir del sexto año.

Con la modificación de la ley el pago de esta comisión se verá recortado y podrán darse dos escenarios. Cuando entre en vigor la ley los hipotecados con comisión de amortización anticipada pagarán por adelantar los pagos hasta un 0,50 % durante los tres primeros años, pero si la amortización se realiza a partir del cuarto año no tendrá coste alguno. La otra opción será pagar hasta un 0,25 % si se amortiza durante los primeros cinco años y a partir del sexto año nada.

Más información:
Comunicació - Nina Garcia
nina.garcia@habitaclia.com
937 903 833
Síguenos: [Facebook](#), [Twitter](#) i [G+](#)

Acerca de habitaclia:

En 2017, [habitaclia](#) se ha integrado en Schibsted Spain, la compañía de anuncios clasificados y de ofertas de empleo más grande y diversificada de España, que cuenta con los portales de referencia InfoJobs, Fotocasa, milanuncios, coches.net y vibbo.

Con esta buena noticia, habitacía sigue avanzando con la voluntad de mejorar la experiencia de las personas en la búsqueda de vivienda y de ayudar a los profesionales inmobiliarios en el éxito de su empresa.

Así, habitacía sigue ofreciendo un espacio de interacción para los que buscan y los que quieren vender, para compartir información y fomentar la participación activa en el mercado inmobiliario.

El portal sigue aumentando su presencia en Catalunya, las Illes Balears, la Comunidad Valenciana, Murcia y Andorra. Actualmente, presenta una oferta de más de 330.000 anuncios procedentes de más de 5.000 empresas inmobiliarias.