



Comparativa respecto de la situación actual		
	Normativa vigente	Proyecto de Ley
Reembolso anticipado	<p>Dos comisiones, una por desistimiento y otra por riesgo de tipo de interés:</p> <p>1/ Compensación por desistimiento: Máximo 0,5% de lo amortizado anticipadamente, si la amortización se produce dentro de los cinco primeros años de vida de la operación; 0,25% de lo amortizado anticipadamente, si la amortización se produce en un momento posterior.</p> <p>2/ Compensación por tipo de interés: Con carácter general se aplica para los préstamos con tipo de interés fijo; Pérdida financiera o lo que se haya pactado con la entidad (sin límite) sobre el capital pendiente de desembolsar.</p>	<p>Como norma general, el prestamista no podrá cobrar ninguna comisión salvo en los siguientes casos:</p> <p>(i) en el caso de préstamos a tipo variable, podrá pactarse una de estas dos opciones: Durante los primeros 3 años de vigencia del contrato: máximo 0,5% del capital reembolsado anticipadamente. Durante los primeros 5 años: máximo 0,25% del capital reembolsado anticipadamente</p> <p>(ii) en el caso de préstamos a tipo fijo: Durante los 10 primeros años: máximo 4% del capital reembolsado anticipadamente Posteriormente: máximo de 3%</p>

<p>Conversión de préstamos en moneda extranjera</p>	<p>La legislación actual no reconoce ningún derecho a convertir en moneda nacional unilateralmente la deuda de un préstamo inmobiliario denominado en divisas.</p>	<p>El Proyecto de Ley establece (a) el derecho de conversión a otra moneda para prestatarios consumidores (b) la posibilidad de establecer contractualmente otro sistema de cobertura del riesgo de cambio para prestatarios no consumidores.</p>
<p>Ventas vinculadas</p>	<p>En la actualidad, los prestamistas pueden ofertar a sus clientes préstamos hipotecarios que lleven inevitablemente vinculados uno o varios productos (seguro de vida, hogar, etc.) sin ofertar el préstamo hipotecario por separado.</p>	<p>El Proyecto de Ley prohíbe las ventas vinculadas (que incluyen obligatoriamente otros productos) y habilita al Banco de España para autorizar excepciones mediante circular. Respecto a las ventas combinadas, se obliga a la entidad de crédito prestamista (como medida de transparencia) a presentar dos presupuestos: uno que incluya los productos que se comercializan junto al préstamo (por ejemplo, seguros) y otro sin ellos.</p>
<p>Incentivos a la conversión de hipotecas a tipo variable en hipotecas a tipo fijo</p>	<p>Actualmente no existe ningún tipo de incentivos.</p>	<p>La norma incentiva la conversión de préstamos de tipo variable a tipo fijo. Para ello se favorece la novación del préstamo y la subrogación del acreedor estableciendo, en este tipo de casos, una comisión menor que en el caso del reembolso anticipado. En concreto, las comisiones máximas serán: Del 0,25% del capital reembolsado anticipadamente si se produce durante los 3 primeros años de vigencia del contrato (vs. 0,5% si no hay conversión a tipo fijo). Del 0% si se produce con posterioridad (vs. 0,25% el cuarto y quinto año si no hay conversión a tipo fijo).</p>

<p>Transparencia formal y material</p>	<p>Actualmente sólo hay obligación de entregar información precontractual que se concreta fundamentalmente en la entrega de unas fichas normalizadas. También existe el deber genérico de control de legalidad de los notarios, pero este ha sido cuestionado en los tribunales.</p>	<p>Además de la ficha normalizada, que ahora será europea, se añade: Una ficha con cláusulas especialmente sensibles Se establece un periodo de 7 días en los que el prestatario deberá acudir al notario para recibir asesoramiento gratuito. Control reforzado por parte de notarios y registradores que no permitirán contratos que incluyan cláusulas que hayan sido declaradas abusivas por los tribunales Asimismo, el proyecto habilita al Gobierno para aprobar un contrato tipo-sencillo y fácil de entender- al que pueden acogerse las partes si lo consideran oportuno.</p>
<p>Vencimiento anticipado</p>	<p>La declaración de vencimiento anticipado se produce ante un número de cuotas insatisfechas que será el que pacten las partes, que en ningún caso podrá ser inferior a las tres cuotas mensuales.</p>	<p>La declaración de vencimiento anticipado dependerá del número de cuotas del préstamo vencidas y no satisfechas y de la fase de la vida del préstamo en la que se produzca el impago: Durante el transcurso de la primera mitad de vida del préstamo, el vencimiento anticipado se producirá tras el impago de mensualidades que conjuntamente superen el 2% del capital concedido o de 9 cuotas mensuales. Durante la segunda mitad de la vida del préstamo, se producirá tras el impago equivalente a mensualidades que superen el 4% del capital concedido o de 12 cuotas mensuales.</p>