

El Gobierno reduce las comisiones y refuerza la transparencia de los créditos inmobiliarios

- Se abaratan las comisiones de amortización anticipada de los préstamos a tipo variable, hasta anularse a partir de cinco años
- Las comisiones por conversión de tipo variable a fijo se suprimen a partir del tercer año y se rebajan los gastos de notaría y registro
- El hipotecado recibirá asesoramiento gratuito del notario sobre el contenido del contrato durante los siete días previos a la firma
- Se amplía a nueve impagos o al 2% del capital el requisito para que la entidad financiera pueda iniciar la ejecución del préstamo

3 de Noviembre de 2017.- El Consejo de Ministros ha aprobado el Proyecto de Ley (PL) de Crédito Inmobiliario cuyo objetivo es reducir los gastos asociados a modificaciones en los contratos hipotecarios y reforzar la transparencia. La norma abarata las comisiones de cancelación anticipada de los préstamos a tipo variable hasta eliminarlas a partir de los cinco años de vigencia del contrato. La conversión de tipo variable a fijo no pagará comisión a partir del tercer año y se rebajarán los gastos de aranceles y notaría. Durante los siete días previos a la firma del contrato, el hipotecado deberá ser informado de su contenido y de la existencia de cláusulas potencialmente abusivas u opacas. Para que se pueda iniciar la ejecución de un préstamo hipotecario, deben haberse producido nueve impagos mensuales o del 2% del capital concedido, durante la primera mitad de la vida del préstamo.

La norma se envía ahora al Congreso para iniciar la tramitación parlamentaria y cuenta con un amplio consenso político. Es el resultado de la trasposición de la Directiva europea sobre Contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, aunque en algunos aspectos va más allá con el objetivo de reforzar la seguridad jurídica y el equilibrio contractual entre prestamista y prestatario. En concreto, el PL incluye incentivos para la transformación de créditos hipotecarios que pasen de variables a fijos y es más ambicioso en cuanto al reforzamiento de los requisitos de transparencia.

Además, la Directiva circunscribe el ámbito de aplicación a los consumidores, mientras que el PL aprobado lo amplía a los autónomos.

La rebaja de las comisiones que contempla la norma aprobada por el Consejo de Ministros se centra en las operaciones de cancelación anticipada y en la conversión de contratos a tipo variable que pasen a fijo. En el caso de la comisión de cancelación, los nuevos porcentajes se aplican a las hipotecas firmadas con posterioridad a la entrada en vigor la nueva Ley, mientras que las relativas a la conversión de variables a fijos afectan a los contratos hipotecarios vivos. También para los contratos en vigor se amplía a nueve cuotas mensuales impagadas o a una cuantía que supere el 2% del capital concedido el requisito para que la entidad financiera pueda iniciar la ejecución del préstamo durante la primera mitad de su vigencia. Durante la segunda mitad, el porcentaje es del 4% o de 12 cuotas mensuales impagadas.

La comisión de cancelación para los préstamos a tipo variable será cero a partir del quinto o del tercer año de vigencia del contrato, en función de lo que se hubiera pactado. En el primer caso (cinco años), el límite será del 0,25% del capital desembolsado anticipadamente. En el segundo (tres años) será del 0,50%. En la actualidad, estos porcentajes son del 0,50% de lo amortizado anticipadamente, si esta se produce dentro de los cinco primeros años de vida del contrato, o del 0,25% si se produce en un momento posterior. En el caso de los préstamos a tipo fijo, los porcentajes máximos que el PL establece serán del 4% de la cantidad anticipada si esta se efectúa en los 10 primeros años y del 3% si es con posterioridad. En la actualidad no existe límite legal alguno para los préstamos a tipo fijo.

Los incentivos para la conversión a tipos de interés fijos en los préstamos inmobiliarios son superiores a los de las comisiones de cancelación. La comisión máxima será del 0,25% del capital pendiente de amortizar si la novación o subrogación del préstamo se produce durante los tres primeros años de vigencia del contrato y de cero si se produce con posterioridad. Además, se rebajan los aranceles de notarios y registradores que se corresponderían con los vigentes para un documento sin cuantía (unos 30 euros) y una inscripción mínima (unos 24 euros).

La Directiva contempla también la posibilidad de que el consumidor pueda solicitar en cualquier momento de la vida del préstamo la conversión -en euros o en la divisa en la que percibe la mayoría de los ingresos-, del crédito en moneda extranjera, y como tal se traslada a la normativa española. Se prohíben, por otra parte, con carácter general, las denominadas ventas vinculadas, es decir, aquellas que obligan al

consumidor a aceptar una serie de productos financieros como condición para obtener la hipoteca. Con la nueva norma, las entidades financieras deberán plantear al consumidor ofertas alternativas; es decir, con o sin productos asociados. En estas ventas combinadas, la entidad financiera informará de los distintos presupuestos, como una medida de transparencia obligatoria.

La mejora de la transparencia es uno de los pilares de la nueva Ley de Crédito Inmobiliario. En la fase precontractual, el prestamista deberá entregar al cliente, con una antelación mínima de siete días respecto de la firma del contrato, documentación detallada sobre oferta vinculante para la entidad, sobre la existencia de cláusulas potencialmente sensibles, escenarios de evolución de cuotas en función de previsiones sobre tipos de interés y seguros asociados. Durante esos siete días previos a la firma del contrato, el notario asesorará de forma gratuita y verificará mediante acta que el consumidor ha recibido y comprende las consecuencias jurídicas y económicas del contrato que va a firmar. Esta es una condición necesaria para que el notario autorice la escritura.