



LAS NUEVAS NORMAS PARA CONTRATAR HIPOTECAS

El Gobierno aprueba un proyecto de ley que reduce las comisiones y mejora la transparencia contractual

El hipotecado deberá ser informado de su contenido.

Principales medidas

- *Los bancos no podrán determinar el vencimiento anticipado de una hipoteca hasta que **el impago suponga el 2% del préstamo**, incluidos los intereses, o alcance nueve cuotas durante la primera mitad del contrato. En cuanto a la segunda mitad del contrato, el límite se establece en el 4% del préstamo o doce mensualidades.*
- *El proyecto de ley pretende facilitar la conversión del **préstamo hipotecario en divisa extranjera a otra moneda**, así como el cambio de préstamo hipotecario con interés variable a fijo. En este último caso, la comisión máxima de reembolso anticipado para una novación o cambio de entidad fijo será del 0,25%.*
- *En el caso de hipotecas a tipo variable la **comisión por reembolso anticipado** será de cero a partir del quinto o el tercer año de vigencia del contrario, en función de lo pactado. En el caso de que sea cinco años, el límite será del 0,25% del capital desembolsado, mientras que si se pactan tres años, se limitará al 0,5%.*
- *La norma exigirá que los intervinientes en la concesión de un crédito cuenten con una profesionalización y una capacitación para ofrecer toda la información requerida al consumidor y evaluar su solvencia, al tiempo que **prohibirá a los bancos ofrecer incentivos** a sus trabajadores por la concesión de contratos.*
- *Se prohíbe ofrecer la **venta vinculada de productos con las hipotecas**, como en el caso de seguros del hogar, salvo excepciones autorizadas por el Banco de España. No están permitidas las operaciones en las que solamente es posible contratar el préstamo hipotecario si se hace conjuntamente con una serie de productos.*
- *A la hora de firmar un préstamo hipotecario, el consumidor deberá recibir con siete días naturales de antelación respecto a la fecha de firma no solamente una ficha de información normalizada con las principales características del contrato, sino también otra con advertencias sobre cláusulas sensibles.*

*El Consejo de Ministros ha aprobado hoy el proyecto de Ley de Crédito Inmobiliario, cuyo objetivo es **reducir los gastos asociados** a modificaciones en los **contratos hipotecarios** y reforzar su transparencia.*

La norma abarata, entre otras cosas, las comisiones de cancelación anticipada de los préstamos a tipo variable, hasta eliminarlas a partir de los **cinco años de vigencia del contrato**, explica el Ministerio de Economía.

La conversión de tipo variable a fijo no pagará comisión a partir del tercer año y **se rebajarán los gastos de aranceles y notaría**, al tiempo que se prohíbe a la entidad la venta de productos vinculados a las hipotecas, como los seguros de vida.

El ministro de Economía, Luis de Guindos, ha explicado hoy en la rueda de prensa posterior al Consejo que la norma eleva la transparencia de las hipotecas, con el objetivo de evitar situaciones como las que se han producido en los últimos años, como las relacionadas con las **cláusulas suelo**.

La norma, ha añadido el ministro, se remite ahora al Congreso y cuenta con un amplio consenso con los **grupos canario, vasco y Ciudadanos**, pero no con el PSOE, aunque el Gobierno está abierto a las aportaciones que pueda hacer en el trámite parlamentario.

La nueva ley establece, asimismo, que 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. También amplía el plazo para que se pueda iniciar la ejecución de un préstamo, ya que deben haberse producido nueve impagos mensuales frente a los tres actuales, o equivalentes al 2 % del capital concedido en la primera mitad del préstamo.

En cuanto a la **prohibición de las ventas vinculadas**, que son las que obligan al consumidor a comprar una serie de productos financieros como condición para obtener la hipoteca, se permite a la entidad ofertas alternativas, con o sin productos asociados. En estas ventas combinadas, la entidad financiera informará de los distintos presupuestos, como una medida de transparencia obligatoria.

LEVANTE EL MERCANTIL VALENCIANO
