

# Entra en vigor la norma que refuerza la protección de los hipotecados

La nueva ley retrasa los embargos, obliga a que los contratos sean más transparentes y prohíbe las cláusulas suelo

:: FERNANDO SEGURA

**SAN SEBASTIÁN.** La nueva ley hipotecaria entrará en vigor mañana aunque, como es lógico, se aplicará a partir del lunes. La normativa pretende reforzar la protección de los consumidores ante prácticas bancarias que han provocado una cascada de litigios y polémicas, como las derivadas de las cláusulas suelo, las comisiones o los gastos derivados de las hipotecas.

La ley incide en profundizar en la transparencia de la información que los bancos transmiten a los clientes, con especial protagonismo de los notarios, al tiempo que establece nuevas normas para los impagos, de manera que se retrasan los embargos, o las comisiones.

A continuación detallamos algunas de las principales novedades de la nueva legislación que se aplicará a partir del lunes.

**Gastos del préstamo.** A partir ahora el banco pagará los referidos a la notaría, el registro y la gestoría, además del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. Serán de cuenta del cliente la tasación y las copias de la escritura que solicite.

**Créditos vencidos.** Sólo se podrán declarar como tales cuando se hubiera dejado de pagar un 3% del principal prestado o el equivalente a 12 cuotas durante la primera mitad del plazo total pactado, y un 7% o 15 cuotas si los impagos se producen después. Antes de declararlo vencido, el prestamista está obligado a solicitar el pago y ofrecer el plazo de un mes desde ese requerimiento para que se regularice el impago.

**Comisiones de amortización.** Tanto las parciales como las totales se reducen en los préstamos a interés variable al 0,25% los tres primeros años y el 0,15% durante los cinco primeros. Transcurridos estos plazos, ya no habrá comisión por amortiza-



Un cliente firma ante un notario una escritura hipotecaria. :: R. C.

ción. Si el préstamo es de interés fijo se podrá cobrar hasta un máximo del 2% los diez primeros años, y del 1,5% después. En todo caso, solo se podrá cobrar si la amortización supone una pérdida financiera para el banco.

**Cláusulas suelo.** Quedan prohibidas, previendo igualmente que los intereses nunca serán negativos, es decir, que el Banco no nos va a pagar en situaciones en las que el Euríbor está en valores negativos.

**Transparencia.** Se refuerza especialmente la información precontractual, regulándose el contenido de la publicidad del préstamo o crédito, y se obliga al Banco para entregar, con una antelación mínima de diez días, toda la información sobre las condiciones de financiación. Esta última sigue el modelo de la ficha europea de información y es una oferta vinculante. La ley prohíbe la vinculación de otros productos a la concesión del préstamo, pero al mismo tiempo permite su «comercialización» si eso representa una ven-

taja para el prestatario.

**Advertencias.** Se crea la ficha de advertencias estandarizadas, que debe incluir cuestiones que pueden dar lugar a controversia, como los índices oficiales de referencia que se utilizan para fijar el tipo de interés, la explicación sobre el vencimiento anticipado o la distribución de gastos. Además, en el caso de interés variable se tiene que entregar otro documento con cálculo de cuotas en distintos escenarios, el proyecto de contrato, en su caso las condiciones del seguro, así como la obligación que tiene el futuro deudor de acudir al notario antes de la firma.

**Solvencia.** Si al cliente le ha convenido la información recibida y pide la hipoteca, la entidad debe evaluar «en profundidad» su solvencia teniendo en cuenta, entre otros aspectos, «la situación de empleo, los ingresos presentes y los previsibles durante la vida del préstamo, los activos en propiedad, el ahorro, los gastos fijos y los compromisos ya asumidos». Si se prevé que el pago

del crédito se va a prolongar más allá de la jubilación, se debe tener en cuenta el nivel previsible de ingresos entonces.

**Notaría.** El papel que la reforma hipotecaria ha otorgado a los notarios es una de las grandes novedades. Dos veces habrá que acudir a sus despachos. El notario tiene que aclarar todas las dudas que el consumidor tenga antes de firmar el contrato. Lo hará en una primera visita, gratuita para el cliente, en la que éste debe ser informado de las cláusulas del préstamo de forma exhaustiva y donde debe completar un test sobre la información entregada. Esta primera visita debe efectuarse como tarde el día anterior al de la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo. Si el notario considera que está todo correcto y que el cliente entiende lo que significa la documentación, entonces extenderá un acta sin coste. Es el momento de fijar una segunda visita al notario para cerrar definitivamente la hipoteca.

---

# Se aplaza la puesta en marcha del sistema informático

## ■ F. S.

**SAN SEBASTIÁN.** La nueva ley hipotecaria entrará en vigor sin el soporte informático que debe comunicar a los bancos con los notarios, cuya puesta en marcha se retrasa al 31 de julio. Su objetivo es remitir a los fedatarios públicos las condiciones de las hipotecas para que puedan ser analizadas con sus clientes. El retraso en el proceso de adhesión de una parte de los bancos a la plataforma del Consejo General del Notariado ha obligado al ministerio de Justicia a ampliar el actual procedimiento por el cual las entidades se comunican con los notarios. De esta forma, podrán seguir realizándose como hasta ahora: la entrega de la documentación en papel, la remisión por correo postal o la utilización del correo electrónico.

En Euskadi el aplazamiento tendrá una repercusión parcial. El Colegio Notarial del País Vasco dispone de una plataforma propia que, según informaron ayer miembros de este organismo a **DV**, estará operativa el lunes. No obstante, señalan que si el Ministerio plantea una moratoria para todas las aplicaciones, en ese caso se seguirán utilizando los cauces empleados hasta ahora.

Kutxabank tiene previsto utilizar la plataforma del Colegio Notarial del País Vasco. Portavoces del banco indicaron que las pruebas previas han dado un resultado óptimo. Laboral Kutxa, sin embargo, se ha conectado al canal del Colegio General. En su caso los ensayos realizados también se han ejecutado sin incidencias. «Estamos preparados para utilizarlo el lunes. Si hay moratoria, los expedientes se llevarán a los notarios en mano o como se determine» En el Banco Sabadell también se respira tranquilidad. «Si no funcionan los canales telemáticos o se aplaza su puesta en marcha, seguiremos utilizando los procedimientos hasta ahora en activo».