

El lunes 17 de junio será el primer día hábil que estará en vigor la nueva ley hipotecaria que, entre otros aspectos, obliga a las entidades a asumir los gastos de notaría, gestoría y registro, lo que permitirá a los clientes ahorrar una media de entre 500 y 1.000 euros.

El pasado febrero se aprobó en el Congreso de los Diputados la Ley Reguladora de los Contratos del Crédito Inmobiliario, más conocida como ley hipotecaria, que entra en vigor este domingo.

La norma es el resultado de la transposición de una directiva comunitaria que va con casi tres años de retraso, por lo que la Comisión Europea amenazó a España con una multa de más de 100.000 euros diarios.

Aunque ha tardado en aprobarse, España cuenta desde ahora con una nueva ley que, según los expertos, refuerza la protección y seguridad jurídica de los consumidores.

Para el portavoz de la patronal de la banca española, la AEB, José Luis Martínez Campuzano, las entidades españolas "están preparadas" para afrontar los cambios y mantener al mismo tiempo su capacidad de conceder préstamos y la calidad del servicio al cliente.

Entre las novedades más destacadas, el texto establece que desde ahora serán los bancos y no los clientes los que tendrán que hacerse cargo del pago de las primeras copias del notario, los gastos del registro y los de la gestoría.

El cliente, por su parte, abonará las segundas copias del notario y los gastos de tasación.

Estos cambios, según calcula el portal iahorro.com, supondrán para el cliente un ahorro medio de entre 500 y 1.000 euros.

La norma, que también establece que la hipoteca para la primera vivienda quedará gravada con el impuesto de actos jurídicos documentados (AJD) que pagarán las entidades financieras, elimina las cláusulas suelo.

Otra novedad es que el banco solo podrá comenzar el procedimiento de desahucio si hay doce cuotas impagadas o el 3 % del capital de la hipoteca en la primera mitad de la vida del préstamo, o bien 15 cuotas o el 7 % en la segunda mitad del mismo.

Según Martínez Campuzano, "la nueva ley es mucho más exigente que la norma europea que busca trasponer", ya que, entre otras cosas, limita la compensación derivada del derecho de los clientes a amortizar anticipadamente el crédito, lo que "puede tener un coste elevado para los bancos y podría afectar a la disponibilidad de crédito a tipo de interés fijo en el futuro".

"También debilita la garantía de los préstamos, lo que puede encarecer la financiación de los bancos en los mercados y reducir su capacidad de gestionar el riesgo asumido",

dice este experto, que confía, no obstante, en que eleve la seguridad jurídica y reduzca tanto las discrepancias judiciales como la litigiosidad, "que es perjudicial para el cliente y la entidad".

Según la norma, los bancos deberán dar a los clientes diez días para analizar la información precontractual de los préstamos inmobiliarios antes de firmarlos.

Las entidades deberán volcar en la plataforma tecnológica de los notarios las condiciones que ofrezcan a los interesados para que luego los fedatarios públicos puedan informar a sus clientes de forma personalizada y detallada y sin la presencia de representantes del banco.

Los notarios deberán informar a los clientes de forma gratuita sobre las condiciones y cláusulas precisas del préstamo hipotecario que le ofrece el banco en el plazo de 10 días, realizar un test de comprensión al ciudadano y reflejar esa información en un acta notarial, también sin ningún coste.

Todo este proceso es previo a la constitución propiamente dicha de la hipoteca y pretende asegurar que el cliente conoce con claridad los términos del préstamo que firma.

La norma también obliga a los empleados de banca a recibir formación específica sobre hipotecas.

Al respecto, UGT ha denunciado que el retraso en la transposición de la directiva y que ahora haya que actuar "a toda prisa" se traduce en que serán los trabajadores los que pagarán "los platos rotos" pues tendrán que recibir la formación fuera de su horario laboral.