



Alfredo García López
Ana Conde de Cossío Toyos

ABOGADOS

GUÍA PARA ENTENDER LA NUEVA LEY HIPOTECARIA. Ya entró en vigor la nueva ley hipotecaria, cuyo cambio normativo introduce mejoras sustanciales para el consumidor. Se pretende dar más seguridad a los ciudadanos, que desde ahora contarán con más libertad para elegir, y dispondrán de información más transparente antes de firmar la hipoteca.

Por ejemplo, la nueva ley obliga a los bancos a enviar la documentación al comprador con 10 días de antelación para que los notarios puedan explicar a los clientes el préstamo y estos conozcan los detalles del texto, y además se regula el nuevo reparto de los gastos hipotecarios. Un hito importante en nuestro país después de años de batallas judiciales, muchas de ellas escaladas a nivel europeo, y que muchas de ellas todavía quedan por dilucidar. En este sentido, reclamador.es despeja las principales dudas de los usuarios en el sprintfinal de la implantación de esta norma, la cual trae consigo numerosas incógnitas:

1. ¿Qué supone la entrada en vigor de esta ley?

La Ley transpone parcialmente y con retraso la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014. Directiva de 2014 sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y cuya finalidad última es proteger al consumidor de las malas prácticas bancarias que se han venido dando en el campo de los



Alfredo García López
Ana Conde de Cossío ToyoS

ABOGADOS

préstamos y créditos concedidos para la adquisición de bienes inmuebles de uso residencial.

En cumplimiento de ese mandato, los expertos en Derecho Bancario de reclamador.es resumen las novedades de la norma en los siguientes puntos:

1. Se distribuyen de forma imperativa los gastos derivados de estos préstamos: a partir de ahora el banco pagará los referidos a la notaría, el registro y la gestoría, además del IAJD y serán de cuenta del cliente la tasación y las copias de la escritura que solicite.
2. Los préstamos sólo se podrán declarar vencidos 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 requerir el pago y ofrecer el plazo de un mes desde ese requerimiento para que se regularice el impago.
3. Las comisiones por amortización total o parcial se reducen: en los préstamos a interés variable al 0,25% durante los tres primeros años y el 0,15% durante los cinco primeros. Transcurridos estos plazos, ya no habrá comisión por amortización. 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.

2

De conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo en materia de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo que exista una obligación legal. Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si en ALFREDO GARCIA LOPEZ estamos tratando sus datos personales, por tanto, tiene derecho a acceder a sus datos personales, rectificar los datos inexactos o solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, dirigiéndose a ALFREDO GARCIA LOPEZ, con domicilio en URÍA 13, 4ºD, OVIEDO - 33001 (ASTURIAS), o bien a la siguiente dirección electrónica: DPO@PROTOCOLOSLEGALES.ES, a la atención del Delegado de Protección de Datos.



Alfredo García López
Ana Conde de Cossío Toyo S

ABOGADOS

4. Queda prohibida la cláusula suelo, previendo igualmente que los intereses nunca serán negativos, es decir, que el Banco no nos va a pagar en situaciones como la actual, en que el Euríbor está en valores negativos.

5. Se refuerza la información precontractual, regulándose el contenido de la publicidad del préstamo o crédito, y se obliga al Banco para entregar con una antelación mínima toda la información sobre las condiciones de la financiación. Esta información está modalizada en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), que sustituye a la actual FIPER y que es al mismo tiempo una oferta vinculante. Por otra se crea la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE) que debe incluir especiales advertencias sobre determinadas cuestiones que pueden dar lugar a controversia: los índices oficiales de referencia que se utilizan para fijar el tipo de interés, la explicación sobre el vencimiento anticipado, 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, y las condiciones del seguro en su caso y de la obligación que tiene el futuro deudor de acudir al notario antes de la firma.

6. Precisamente y en relación al notario, este ha de ser elegido por el cliente y su primera obligación es comprobar que se le ha entregado en plazo toda la documentación antes referida. El deudor (y fiador si lo hay) debe comparecer ante el notario al menos el día antes al de la firma y en esa comparecencia debe informarle de manera individualizada y con constancia en

3

De conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo en materia de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo que exista una obligación legal. Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si en ALFREDO GARCIA LOPEZ estamos tratando sus datos personales, por tanto, tiene derecho a acceder a sus datos personales, rectificar los datos inexactos o solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, dirigiéndose a ALFREDO GARCIA LOPEZ, con domicilio en URÍA 13, 4ºD, OVIEDO - 33001 (ASTURIAS), o bien a la siguiente dirección electrónica: DPO@PROTOCOLOSLEGALES.ES, a la atención del Delegado de Protección de Datos.



Alfredo García López
Ana Conde de Cossío ToyoS

ABOGADOS

acta (gratuita) que ha prestado asesoramiento sobre las cláusulas que constan en la FEIN y la FIAE y hará al deudor (y fiador) un test sobre la documentación entregada y la información suministrada.

La ley entra en vigor tres meses después de su publicación y es muy importante su régimen transitorio. La Disposición Transitoria 1ª señala que la Ley “no será de aplicación a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a su entrada en vigor”, pero se aplicarán las obligaciones de información a las novaciones y subrogaciones de préstamos anteriores.

De extraordinaria importancia práctica es la norma especial relativa al vencimiento anticipado, pues se aplica la nueva normativa “salvo que la previsión que contengan resulte más favorable para el deudor” o que se hubiera declarado ya el vencimiento anticipado.

Un problema inmediato lo plantea la Disposición Transitoria 4ª, que dice que la FIPER se podrá utilizar hasta el 21 de marzo de 2019 en sustitución de la FEIN. Se plantea entonces si eso significa que a partir del 22 habrá que utilizar la FEIN.

Sobre este y otros temas dudosos habrá que volver con más detalle. Analizada la ley por los expertos de reclamador.es, se puede establecer que tiene carencias que habrá que corregir, pero no cabe duda de que esta Ley mejora notablemente la posición de los deudores y contribuirá a devolver la seguridad jurídica a este ámbito de la contratación tan importante.

4

De conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo en materia de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo que exista una obligación legal. Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si en ALFREDO GARCIA LOPEZ estamos tratando sus datos personales, por tanto, tiene derecho a acceder a sus datos personales, rectificar los datos inexactos o solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, dirigiéndose a ALFREDO GARCIA LOPEZ, con domicilio en URÍA 13, 4ºD, OVIEDO - 33001 (ASTURIAS), o bien a la siguiente dirección electrónica: DPO@PROTOCOLOSLEGALES.ES, a la atención del Delegado de Protección de Datos.

URÍA 13 4ºD 33003 OVIEDO
984 186 927
698 797 566
www.alfredogarcialopez.es



Alfredo García López
Ana Conde de Cossío ToyoS

ABOGADOS

2. ¿Qué pasa con los usuarios que firmen la hipoteca el lunes 17? ¿El banco tendría que haberles enviado la documentación previamente?

La Ley entra enteramente en vigor el día 25 de junio, por lo que el Consejo General del Notariado ha emitido una nota en la que aclara que la Disposición Transitoria 1ª no es aplicable tampoco hasta esa fecha, y por lo tanto pueden firmarse préstamos y créditos entregando la FIPER y no la FEIN.

3. ¿Se acabarán con las prácticas abusivas de las entidades bancarias y se dejarán de ‘colar’ otros productos?

Por desgracia, no. La ley prohíbe la vinculación de otros productos a la concesión del préstamo, pero al mismo tiempo permite su “comercialización” si eso representa una ventaja para el prestatario. Lo que no deja de ser una forma encubierta de seguir imponiendo la contratación de productos propios del grupo bancario (tarjetas, seguros...)

4. ¿Qué pasa si con esta nueva ley los bancos siguen introduciendo cláusulas abusivas en las hipotecas? ¿Se perdería el derecho a reclamar en el futuro?

En absoluto, la última palabra siempre la van a tener los jueces, quienes habrán de examinar si, pese al cumplimiento formal de todas las obligaciones impuestas a los bancos, realmente hubo transparencia o no en la información facilitada.

5. ¿Estarán verdaderamente más protegidos los consumidores?

5

De conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo en materia de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo que exista una obligación legal. Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si en ALFREDO GARCIA LOPEZ estamos tratando sus datos personales, por tanto, tiene derecho a acceder a sus datos personales, rectificar los datos inexactos o solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, dirigiéndose a ALFREDO GARCIA LOPEZ, con domicilio en URÍA 13, 4ºD, OVIEDO - 33001 (ASTURIAS), o bien a la siguiente dirección electrónica: DPO@PROTOCOLOSLEGALES.ES, a la atención del Delegado de Protección de Datos.



Alfredo García López
Ana Conde de Cossío Toyo S

ABOGADOS

Hay que tener en cuenta que esta Ley, al contrario de lo que se ha extendido, no es una Ley general sobre préstamo hipotecario, ni sobre préstamo con consumidores, sino sobre una modalidad específica de préstamo o crédito, identificada como Contrato de Crédito Inmobiliario —CCI—, que no siempre contará con garantía hipotecaria. Así por ejemplo, señalan en reclamador.es, llama la atención que esta Ley no es aplicable precisamente a los supuestos más habituales de la llamada hipoteca inversa, cuando su campo subjetivo es un sector especialmente vulnerable como las personas mayores.

Por otra parte, explican en la compañía de servicios legales online, es censurable que la Ley no atienda a la doctrina tanto europea como del Tribunal Supremo en determinadas materias. Así, pese a que el Tribunal Supremo ya declaró el año pasado que cuando los intereses de demora superan el 2,5% del interés vigente son abusivos y, por lo tanto, no pueden aplicarse, la Ley establece un interés de demora resultado de la suma del remuneratorio y el 3%.

Tampoco se entiende la diferente eficacia del valor de tasación, según nos encontremos ante una subasta judicial o venta extrajudicial: mientras que en esta última siempre ha de respetarse el 100% de dicho valor como importe mínimo de la venta, sin embargo la ley, al no modificar el artículo 682.2,1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, permite rebajar el tipo al 75%. Resulta así que el

6

De conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo en materia de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo que exista una obligación legal. Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si en ALFREDO GARCIA LOPEZ estamos tratando sus datos personales, por tanto, tiene derecho a acceder a sus datos personales, rectificar los datos inexactos o solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, dirigiéndose a ALFREDO GARCIA LOPEZ, con domicilio en URÍA 13, 4ºD, OVIEDO - 33001 (ASTURIAS), o bien a la siguiente dirección electrónica: DPO@PROTOCOLOSLEGALES.ES, a la atención del Delegado de Protección de Datos.



Alfredo García López
Ana Conde de Cossío ToyoS

ABOGADOS

deudor sometido a una ejecución hipotecaria y que, en principio, podría pensarse que goza de mayores garantías en su defensa, resulta perjudicado.

6. El problema en la comunicación telemática entre bancos y notarios saca a la luz la necesidad de transformación digital de la justicia en España. ¿Qué opináis desde reclamador.es?

La Justicia es la “Cenicienta” de todos los gobiernos, ya sea el estatal o los autonómicos en aquellos territorios donde tienen la competencia transferida y eso se nota en la falta de medios de todo tipo, incluido un verdadero avance en el uso de la tecnología. Lexnet y el resto de los sistemas autonómicos de notificación se han revelado absolutamente insuficientes y obsoletos, además de incompatibles entre sí, con caídas continuas e incluso como sucedió en 2017 con respecto al primero, con brechas de seguridad muy graves que han merecido la apertura de un expediente en la Agencia Española de Protección de Datos. El tan anunciado y publicitado expediente digital no existe, tratándose de meras carpetas donde se archivan como se puede las resoluciones y escritos y no es accesible a los profesionales ajenos al juzgado, salvo en unas pocas comunidades autónomas.

El despropósito llega cuando a pesar del mantra del “papel 0”, los juzgados siguen requiriendo la aportación de escritos en ese formato, y la propia Ley los exige cuando son iniciadores de un procedimiento. No hay más que darse un paseo por cualquier Juzgado, señala reclamador.es, para comprobar que esa

7

De conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo en materia de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo que exista una obligación legal. Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si en ALFREDO GARCIA LOPEZ estamos tratando sus datos personales, por tanto, tiene derecho a acceder a sus datos personales, rectificar los datos inexactos o solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, dirigiéndose a ALFREDO GARCIA LOPEZ, con domicilio en URÍA 13, 4ºD, OVIEDO - 33001 (ASTURIAS), o bien a la siguiente dirección electrónica: DPO@PROTOCOLOSLEGALES.ES, a la atención del Delegado de Protección de Datos.



Alfredo García López
Ana Conde de Cossío ToyoS

ABOGADOS

soflama no es más que una entelequia o un mensaje publicitario sin ninguna validez en la vida real.

Sorprende este nivel de atraso si lo comparamos con el funcionamiento de todas las Agencias Tributarias, ya sea la estatal o las autonómicas: precisamente el desarrollo tecnológico a nivel tributario nos demuestra que es posible en el ámbito de la Justicia y que lo que hay que hacer es tener verdadera voluntad de ponerse a ello.

7. ¿Se encarecerán las hipotecas como se viene hablando?

Ha sido la gran “amenaza” de los bancos, pero más que un problema de encarecimiento, la pelota está en el tejado de la concesión de préstamos. La Ley, aunque deje esta materia a su desarrollo reglamentario, impone la obligación de examinar la solvencia del solicitante, y se prevén sanciones en caso de incumplimiento. Es evidente, explican desde el Departamento de Banca de reclamador.es, que esto va a repercutir en un menor número de préstamos concedidos, pero también más seguros en cuanto a su cobro, evitando así lo que fue el origen de la gran crisis de las hipotecas a partir de 2007-2008: el que la concesión irresponsable y de cualquier manera de financiación desembocó en una crisis generalizada de la propia solvencia de los bancos y a la vez en una oleada de ejecuciones y desahucios.

8

De conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo en materia de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo que exista una obligación legal. Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si en ALFREDO GARCIA LOPEZ estamos tratando sus datos personales, por tanto, tiene derecho a acceder a sus datos personales, rectificar los datos inexactos o solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, dirigiéndose a ALFREDO GARCIA LOPEZ, con domicilio en URÍA 13, 4ºD, OVIEDO - 33001 (ASTURIAS), o bien a la siguiente dirección electrónica: DPO@PROTOCOLOSLEGALES.ES, a la atención del Delegado de Protección de Datos.