

# LA NUEVA LEY HIPOTECARIA

## EN BREVE

La Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (conocida como “nueva Ley Hipotecaria”) está a punto de ser publicada en el BOE tras la correspondiente tramitación parlamentaria.

Aprovechando dicha circunstancia resulta obligado realizar un recorrido breve por sus antecedentes, los motivos que han llevado a su aprobación y las vicisitudes de su tramitación y, más ampliamente, por las novedades que introduce la ley en una materia tan importante como los contratos de préstamo garantizados mediante hipoteca u otra garantía real sobre bienes inmuebles.



## SUMARIO

1. Antecedentes
2. Tramitación parlamentaria
3. Objetivos
4. Principales novedades que introduce la Ley
  - a. Personas y entidades a las que les resulta de aplicación la Ley
  - b. Concepto de inmueble
  - c. Evaluación de la solvencia del cliente
  - d. Información completa al cliente por parte de la entidad financiera
  - e. Asesoramiento al cliente por parte del Notario
  - f. Reparto de los gastos
  - g. Comisión de apertura
  - h. Cláusula suelo
  - i. Amortización anticipada de una hipoteca de tipo fijo
  - j. Amortización anticipada de una hipoteca de tipo variable
  - k. Intereses de demora
  - l. Ejecución de la hipoteca
  - m. Productos vinculados



**RUBÉN  
DÍAZ**

ABOGADO  
DE SÁEZ ABOGADOS

## ANTECEDENTES

La Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario supone la incorporación parcial, con notable retraso, a nuestro ordenamiento jurídico de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial.

Esta Directiva tiene como objetivos potenciar la seguridad jurídica y la transparencia en la contratación de crédito inmobiliario y poner coto a la litigiosidad derivada del carácter abusivo de determinadas cláusulas incluidas de forma inviable en los contratos por las entidades bancarias.

## TRAMITACIÓN PARLAMENTARIA

La Ley fue presentada por primera vez en el Congreso de los Diputados hace aproximadamente un año siendo su redacción de cargo del entonces Ministro de Economía del Partido Popular, Luis de Guindos, y presentándose según se manifestó con el objetivo de *“incrementar la protección de los consumidores”*.

La tramitación de esta Ley ha coincidido en el tiempo con situaciones que han generado una importante preocupación en la sociedad como es el caso de las cláusulas suelo o la incertidumbre jurídica que se ha generado en torno al impuesto de Actos Jurídicos Documentados y las distintas resoluciones judiciales contradictorias pronunciadas por el Tribunal Supremo y que llevó incluso al Gobierno del Partido Socialista a aprobar un Decreto que fijaba a las entidades bancarias como responsables del pago de dicho impuesto.

Finalmente, el pasado 21 de febrero el Congreso de los Diputados debatió y votó las enmiendas que habían sido introducidas al texto

de la Ley en el Senado. Y, precisamente, una de las enmiendas aprobadas es aquella por la que se establece que la entrada en vigor de la Ley se producirá en un plazo de noventa días desde la fecha de su publicación en el Boletín Oficial del Estado (en sustitución de la anterior redacción según la cual la Ley debía entrar en vigor a los treinta días de su publicación).

En los próximos días se producirá la publicación de la Ley en el Boletín Oficial del Estado por lo que su entrada en vigor tendrá lugar, previsiblemente, a finales del mes de mayo.

## “LA LEY HA PUESTO FIN A LAS DENOMINADAS CLÁUSULAS SUELO AL DISPONER QUE EN LAS OPERACIONES CON TIPO DE INTERÉS VARIABLE NO SE PODRÁ FIJAR UN LÍMITE A LA BAJA DEL TIPO”

### OBJETIVOS

Los objetivos que pretende alcanzar la Ley resultan claramente de la propia nota de prensa emitida por el Congreso de los Diputados nada más aprobarse la Ley y según la cual:

*“Se introducen a lo largo del articulado una serie de disposiciones cuya finalidad es reforzar determinados aspectos del régimen jurídico de contratación hipotecaria y de su vida contractual, referidos a determinadas situaciones que, en contratos de tan larga duración pueden producirse y deben tenerse en consideración, ya sea exigiendo mayores garantías, reforzando las existentes, estableciendo una regulación clara y sencilla que evite dudas interpretativas innecesarias o estableciendo mecanismos de solución de conflictos o situaciones que pudieran variar la situación del prestatario en las condiciones que contrató. El objetivo último es reforzar las garantías para los prestatarios en el proceso de contratación y evitar en última instancia la ejecución de este tipo de préstamos en vía judicial con la consiguiente pérdida de la vivienda”.*

### PRINCIPALES NOVEDADES QUE INTRODUCE LA LEY

Como punto de partida, cabe señalar que, a pesar de que comúnmente se hace referencia a la Ley como “la nueva Ley Hipotecaria” ello no supone, en ningún caso, que se trate de una normativa que venga a derogar y sustituir a la Ley Hipotecaria actualmente vigente (aprobada, recordemos, por Decreto de 8 de febrero de 1946).

De hecho, ni siquiera supondrá una reforma profunda de la Ley Hipotecaria. La nueva Ley lo que hará, entre otras cuestiones, es modificar y dar nueva redacción a diversos preceptos de la Ley Hipotecaria, como también sucederá con otras normas como es el caso de la Ley 7/1998, de 13 de abril sobre Condiciones Generales de la Contratación, la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil o el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

Antes de entrar en el análisis de las novedades más relevantes que introduce la Ley es necesario tener en cuenta dos cuestiones importantes:

– La Ley utiliza en diversas ocasiones la técnica de la delegación reglamentaria reservando, por tanto, a un posterior desarrollo reglamentario la concreción de determinadas cuestiones (por ejemplo, la información postcontractual periódica que debe facilitarse al prestatario).

No se trata, por ello, de un texto cerrado ya que algunas cuestiones, como la indicada, deberán ser desarrolladas y concretadas con posterioridad.

– La aplicación de la Ley no tiene carácter retroactivo ya que en la misma se establece expresamente que no se aplicará “a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a su entrada en vigor”.

Las únicas excepciones a esta regla afectan a aquellos supuestos en los que existan cláusulas de vencimiento anticipado en caso de impago, así como cuando se produzca la novación o subrogación en el contrato después de la entrada en vigor de la nueva normativa.

De esta forma, los procedimientos de ejecución hipotecaria que actualmente se están tramitando en los Juzgados no se verán afectados por la nueva Ley y, seguramente, estos procedimientos seguirán suspendidos a la espera de la resolución por parte del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de la cuestión prejudicial elevada sobre el vencimiento anticipado.

Teniendo en cuenta lo anterior, las novedades que introduce la Ley son, fundamentalmente, las siguientes:

### Personas y entidades a las que les resulta de aplicación la Ley

La Ley resulta aplicable, de una parte, a las personas físicas o jurídicas que de forma profesional se dedican a conceder préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble; préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles; o intermediar en la concesión de los préstamos antes indicados.

Y, de otra parte, resulta aplicable a las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes de los préstamos antes indicados.

Por tanto, el ámbito de aplicación resulta más amplio que el anteriormente existente.

### Concepto de inmueble

La Ley amplía también la tipología de los inmuebles sobre los que puede recaer la hipoteca u otro derecho real de garantía. Se hace referencia, concretamente, a los inmuebles de uso residencial, entendiéndose por tales también a los trasteros, garajes y cualesquiera otros que, aunque no constituyan vivienda puedan cumplir tal función doméstica.

### Evaluación de la solvencia del cliente

Se establece la obligación a cargo de la entidad bancaria de evaluar en profundidad la solvencia del cliente con carácter previo a la contratación.

De esta forma, el Banco deberá tener en cuenta circunstancias tales como la profesión del cliente, sus ingresos presentes y los que presumiblemente tendrá durante la vida del préstamo, sus activos y ahorros, los gastos fijos y los compromisos ya asumidos.

Por ello, incluso, se establece que la entidad deberá valorar el nivel previsible de ingresos a percibir tras la jubilación, en el caso de que el préstamo se continúe reembolsando una vez finalizada la vida laboral del prestatario.

“LA LEY ESTABLECE  
EXPRESAMENTE A QUIÉN LE  
CORRESPONDE EL PAGO DE LOS  
GASTOS RELACIONADOS CON LA  
HIPOTECA”



### Información completa al cliente por parte de la entidad financiera

Las entidades financieras deberán proporcionar al cliente información exhaustiva en la publicidad y en la concesión de los préstamos.

En este sentido, las entidades deberán informar de forma personalizada al cliente sobre las condiciones y consecuencias jurídicas y económicas del contrato que pueda firmarse. Esta información personalizada se formalizará a través de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), que tendrá el carácter de oferta vinculante durante un plazo mínimo de diez días.

También se entregará una ficha de advertencias estandarizadas en la que se explicarán de forma sencilla las cláusulas o elementos más relevantes.

### Asesoramiento al cliente por parte del Notario

La Ley contempla que el Notario está obligado a asesorar e informar al cliente (y a los avalistas) de forma gratuita, debiendo resolver todas sus dudas, comprobar que no hay cláusulas abusivas y constatar que el cliente entiende lo que está contratando.

De hecho, se establece una visita obligatoria al Notario antes de la firma del contrato, debiendo el cliente responder ante el Notario a un test.

“LA LEY DISPONE QUE LOS INTERESES DE DEMORA, EN EL CASO DE RETRASO EN EL PAGO DE LA HIPOTECA, SERÁN LOS CORRESPONDIENTES AL INTERÉS REMUNERATORIO MÁS TRES PUNTOS”

### Reparto de los gastos

La Ley establece expresamente a quién le corresponde el pago de los gastos relacionados con la hipoteca.

Todos los gastos serán de cuenta del banco (gestoría, aranceles notariales correspondientes al otorgamiento de la escritura, inscripción en el Registro de la Propiedad y el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados) mientras que la tasación del inmueble deberá ser abonada por el cliente.

### Comisión de apertura

Según la nueva ley, las entidades financieras podrán establecer comisiones de apertura, si bien se indica que únicamente se puede cobrar una vez una comisión por este concepto que englo-

bará todos los servicios efectivamente prestados o gastos que se puedan acreditar, y siempre que hayan sido solicitados o aceptados por el cliente.

Concretamente, se indica que la citada comisión deberá comprender “la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo u otros similares”.

### Cláusula suelo

La ley ha puesto fin a las denominadas cláusulas suelo al disponer que “en las operaciones con tipo de interés variable no se podrá fijar un límite a la baja del tipo”.

Asimismo, también se señala que el interés remuneratorio no podrá ser negativo.

### Amortización anticipada de una hipoteca de tipo fijo

El titular de una hipoteca de tipo fijo tiene la posibilidad de amortizar su deuda total o parcialmente de forma anticipada, en cuyo caso si el pago se realiza dentro de los diez primeros años de vigencia del contrato, el cliente deberá abonar una comisión que tendrá un importe máximo equivalente al 2% del capital reembolsado anticipadamente.

Y si la amortización tuviera lugar después de los primeros diez años, la comisión máxima a abonar sería del 1,5 %.

### Amortización anticipada de una hipoteca de tipo variable

En el caso de una hipoteca variable el titular pagará una comisión por amortizarla de forma anticipada que tendrá un importe máximo del 0,15% del capital reembolsado, para el caso de que el reembolso tenga lugar durante los cinco primeros años del contrato, o del 0,25% si se hiciera durante los tres primeros años.

### Intereses de demora

La Ley dispone que los intereses de demora, en el caso de retraso en el pago de la hipoteca, serán los correspondientes al interés remuneratorio más tres puntos.



## Ejecución de la hipoteca

El Banco solamente podrá iniciar el proceso de ejecución hipotecaria:

- En la primera mitad de la vida del préstamo cuando se hayan dejado de abonar 12 cuotas o el 3% del capital prestado.
- En la segunda mitad de la vida del préstamo cuando se hayan impagado 15 cuotas o el 7% del capital prestado.

## Productos vinculados

La Ley pone término a esta práctica habitual de las entidades bancarias ya que prohíbe obligar al cliente a contratar junto con la hipoteca otros productos tales como seguros, planes de pensiones o tarjetas de crédito o débito como condición necesaria para la concertación del préstamo o para la fijación de las condiciones económicas del mismo.

Sin perjuicio de lo anterior, la Ley ampara que el Banco exija al cliente la suscripción de algún seguro como el de garantía de cumplimiento de sus obligaciones o el de daños al inmueble hipotecado, aunque el cliente tendrá la posibilidad de presentar pólizas de similares prestaciones y condiciones de otras entidades.

Por otra parte, lo que sí está admitido es que las entidades puedan aplicar bonificaciones en la hipoteca concertada para el caso de que el cliente contrate determinados productos vinculados.

## CONCLUSIONES

- No cabe duda de que la nueva normativa incrementará la seguridad jurídica y la transparencia en la contratación de crédito inmobiliario, aunque la regulación no parece estar exenta de deficiencias o, al menos, de cuestiones que necesitarán de posterior desarrollo reglamentario
- En todo caso, será la aplicación de la Ley la que permitirá comprobar hasta que punto ha mejorado el funcionamiento del sistema en el ámbito del crédito inmobiliario, no debiendo perderse de vista la interpretación que los tribunales de justicia harán de la nueva normativa según se vayan produciendo litigios y las consecuencias que se derivarán de ello

