

## COM AFECTARÀ LA PRÒXIMA LLEI DE CRÈDIT IMMOBILIARI A LES HIPOTEQUES?

*El Consell de Ministres ha aprovat la remissió a les Corts Generals del Projecte de llei de crèdit immobiliari (coneguda com la nova "Llei hipotecària") que té com objectiu de reduir les despeses associades a modificacions en els contractes hipotecaris i reforçar la transparència. Entre altres mesures, s'abarateixen les comissions d'amortització anticipada dels préstecs a tipus variable, fins a la seva anul·lació a partir de cinc anys; les comissions per conversió de tipus variable a fix se suprimeixen a partir del tercer any i es rebaixen les despeses de notaria i registre, i s'amplia a 9 impagaments o al 2% del capital el requisit perquè els bancs puguin iniciar l'execució del préstec.*

Benvolgut/da client/a:

El Consell de Ministres del 3 de novembre, aprovà la remissió a les Corts Generals del Projecte de llei de crèdit immobiliari (coneguda com la nova "Llei hipotecària") que té com objectiu de reduir les despeses associades a modificacions en els contractes hipotecaris i de reforçar la transparència.

La norma s'envia ara al Congrés per iniciar-ne la tramitació parlamentària i compta amb un ampli consens polític. És el resultat de la transposició de la Directiva europea sobre contractes de crèdit subscrits amb els consumidors per a béns immobles d'ús residencial, encara que en alguns aspectes va més enllà amb l'objectiu de reforçar la seguretat jurídica i l'equilibri contractual entre prestador i prestatari. En concret, el projecte de llei inclou incentius per a la transformació de crèdits hipotecaris que passin de variables a fixos i és més ambiciós quant al reforçament dels requisits de transparència. A més, la Directiva circumscriu l'àmbit d'aplicació als consumidors, mentre que el projecte de llei aprovat l'amplia als autònoms.

### Principals novetats

- La norma abarateix les comissions de cancel·lació anticipada dels préstecs a tipus variable fins a eliminar-les a partir dels cinc anys de vigència del contracte.
- La conversió de tipus variable a fix no pagarà comissió a partir del tercer any i es rebaixaran les despeses d'aranzels i de notaria.
- Durant els set dies previs a la signatura del contracte, l'hipotecat haurà de ser informat del seu contingut i de l'existència de clàusules potencialment abusives o opaques.
- Perquè es pugui iniciar l'execució d'un préstec hipotecari, s'han d'haver produït nou impagaments mensuals o del 2 per 100 del capital concedit, durant la primera meitat de la vida del préstec.

## **Persones físiques i jurídiques**

Aquesta llei regirà els contractes que subscriuguin els prestataris amb persones físiques o jurídiques que de manera professional realitzin activitats de concessió de préstecs o crèdits amb garantia hipotecària sobre un habitatge sota la forma de pagament ajornat, obertura de crèdit o qualsevol altre mitjà equivalent de finançament.

També, s'inclouen en la regulació els qui es dediquen a la concessió de préstecs o crèdits la finalitat dels quals sigui l'adquisició o conservació de terrenys o edificis construïts o per construir, així com la intermediació per a la subscripció d'aquests tipus de contractes.

### **Rebaixa de comissions**

La norma abarateix les comissions de cancel·lació anticipada dels préstecs a tipus variable fins a eliminar-les a partir dels cinc anys de vigència del contracte.

La conversió de tipus variable a fix no pagarà comissió a partir del tercer any i es rebaixaran les despeses d'aranzels i notaria. Durant els set dies previs a la signatura del contracte, l'hipotecat haurà de ser informat del seu contingut i de l'existència de clàusules potencialment abusives o opaques.

En el cas de la comissió de cancel·lació, els nous percentatges s'apliquen a les hipoteques signades després de l'entrada en vigor de la nova llei, mentre que les relatives a la conversió de variables a fixos afecten als contractes hipotecaris vius.

Els incentius per a la conversió a tipus d'interès fixos en els préstecs immobiliaris són superiors als de les comissions de cancel·lació. La comissió màxima serà del 0,25 per cent del capital pendent d'amortitzar si la novació o subrogació del préstec es produeix durant els tres primers anys de vigència del contracte i de zero si es produeix amb posterioritat.

La Directiva contempla la possibilitat que el consumidor sol·liciti en qualsevol moment de la vida del préstec la conversió -en euros o en la divisa en la qual percep la majoria dels ingressos- del crèdit en moneda estrangera i, com a tal, es trasllada a la normativa espanyola.

### **Més seguretats enfront de les execucions**

També per als contractes en vigor s'amplia a nou quotes mensuals impagades o a una quantia que superi el 2 per 100 del capital concedit el requisit perquè l'entitat financera pugui iniciar l'execució del préstec durant la primera meitat de la seva vigència. Durant la segona meitat, el percentatge és del 4 per 100 o de dotze quotes mensuals impagades.

### **Comissió de cancel·lació**

La comissió de cancel·lació per als préstecs a tipus variable serà zero a partir del cinquè o del tercer any de vigència del contracte, en funció del que s'hagués pactat: en el primer cas (cinc anys), el límit serà del 0,25 per 100 del capital desemborsat anticipadament; en el segon (tres anys) serà del 0,50 per 100. En l'actualitat, aquests percentatges són del 0,50% de l'amortitzat anticipadament, si es produeix dins dels cinc primers anys de vida del contracte, o del 0,25 per 100 si es produeix en un moment posterior.

En el cas dels préstecs a tipus fix, els percentatges màxims que el projecte de llei estableix seran del 4 per 100 de la quantitat anticipada si s'efectua en els deu primers anys i del 3 per 100 si és amb posterioritat. En l'actualitat no hi ha cap límit legal per als préstecs a tipus fix.

### **Conversió a tipus fixos**

Els incentius per a la conversió a tipus d'interès fixos en els préstecs immobiliaris són superiors als de les comissions de cancel·lació. La comissió màxima serà del 0,25 per 100 del capital pendent d'amortitzar si la novació o subrogació del préstec es produeix durant els tres primers anys de vigència del contracte i de zero si es produeix amb posterioritat. A més, es rebaixen els aranzels de notaris i registradors que es correspondrien amb els vigents per a un document sense quantia (uns trenta euros) i una inscripció mínima (uns vint-i-quatre euros).

La Directiva contempla també la possibilitat que el consumidor pugui sol·licitar en qualsevol moment de la vida del préstec la conversió -en euros o en la divisa en la qual percep la majoria dels ingressos- del crèdit en moneda estrangera i, com a tal, es trasllada a la normativa espanyola.

### **Vendes vinculades**

Es prohibeixen, d'altra banda, amb caràcter general, les denominades vendes vinculades, és a dir, aquelles que obliguen al consumidor a acceptar una sèrie de productes financers com a condició per obtenir la hipoteca. Amb la nova norma, les entitats financeres hauran de plantejar al consumidor ofertes alternatives, és a dir, amb productes associats o sense. En aquestes vendes combinades, l'entitat financera informarà dels diferents pressupostos, com una mesura de transparència obligatòria.

### **Transparència**

La millora de la transparència és un dels pilars de la nova Llei de crèdit immobiliari. En la fase precontractual, el prestador haurà de lliurar al client, amb una antelació mínima de set dies respecte de la signatura del contracte, la documentació detallada sobre l'oferta vinculant per a l'entitat, sobre l'existència de clàusules potencialment sensibles, escenaris d'evolució de quotes en funció de previsions sobre tipus d'interès i assegurances associades.

Durant aquests set dies previs a la signatura del contracte, el notari assessorarà de forma gratuïta i verificarà mitjançant acta que el consumidor ha rebut i comprèn les conseqüències jurídiques i econòmiques del contracte que signarà. Aquesta és una condició necessària perquè el notari autoritzi l'escriptura.

**Atenció.** Juntament amb la fitxa normalitzada d'informació precontractual (Fein), es lliurarà al prestatari una fitxa d'avertiments estandarditzats (Fiae) en la qual s'informarà de l'existència de les clàusules o elements rellevants (clàusules terra, possibilitat de venciment anticipat, distribució de despeses associades a la concessió del préstec i préstecs en divises) i els riscos que s'hi associen.

Vegeu: [\(Comparativa respecte a la situació actual\)](#)

Font: La Moncloa

Es poden posar en contacte amb aquest despatx professional per qualsevol dubte o aclariment que puguin tenir sobre aquest tema.

Una salutació cordial,

**Departament tècnic i de comunicació ASSESSORIA TEIXIDOR, S.A.**