



El pasado día 8 de febrero el Senado aprobó el dictamen sobre **la nueva Ley Hipotecaria**, y hoy, 21 de febrero,

se votan en el Pleno del Congreso de los Diputados

las enmiendas introducidas durante su tramitación en la Cámara Alta. Por tanto, su debate no se ve afectado por el adelanto electoral, como en un principio se temía.

Al analizar el recorrido de esta ley, debemos recordar que es una **directiva europea** que debería haberse traspuesto antes del 21 de marzo del año 2016. No obstante, esta ley no llegó al Congreso hasta el 6 de noviembre de 2017. Lo que unido a las divisiones de opiniones e iniciativas conllevó que,

hasta marzo de 2018, no se pudiesen plantear enmiendas

. Todo este retraso provocó que el actual ejecutivo tuviese que situarlo como una prioridad, pues seguir demorándolo suponía un

riesgo de sanción de Bruselas

(105.991,6 euros diarios).

Prohibición de las ventas vinculadas

El objetivo principal de esta nueva ley es **reforzar la protección del consumidor** de una hipoteca, a la vez que se

mejora la comercialización

de este préstamo. Lo que, a largo plazo, implicaría, según José Luis Diego, vocal de la Comisión de Marco jurídico y prácticas de mercado del Consejo General, la “liberalización” de los consumidores y usuarios de la “tiranía del comportamiento irresponsable de los participantes en el mercado financiero bancario, sobre todo, desde el comienzo de la crisis financiera”.

Esta “liberalización” vendría dada, entre otras enmiendas, señala Diego, por la “**prohibición de cláusulas abusivas**

a los consumidores en los contratos mercantiles”. No obstante, si nos centramos en el sector asegurador y mediador, la

“prohibición de las ventas vinculadas”

(artículo 15) es una de las que más le afectan, pero de forma positiva. Pues, como puntualiza el vocal del CG: “Las entidades financieras bancarias, como prestamistas, en sus ofertas de seguros, tendrán que

vender los contratos de seguros con vencimiento anual

, y el

tomador

en tiempo y forma, con plena libertad,

podrá optar por renovarlos o cambiar de entidad aseguradora

, sin que le pueda afectar de forma desfavorable las condiciones del crédito”.

Los cambios de la nueva Ley Hipotecaria

Dejando de lado este artículo 15 hemos de destacar algunas de las enmiendas y cambios que se votan hoy:

1 Supresión el impuesto de actos jurídicos documentados (IAJD), se aplica en la escritura de la hipoteca y desde noviembre lo paga la banca. Su eliminación supondría un ahorro de entre el 0.5 y el 1.5%. A ello se suma que el cliente no debe sufragar tampoco el coste del notario ni del registro, pero sí el de la tasación.

2 Aplicación de un nuevo mecanismo por el que el banco podrá iniciar el proceso de reclamación de la deuda tras 12 impagos

o tras un acumulado del 3% del capital sin abonar, aplicable a la primera mitad del préstamo. Se ampliaría el plazo de tres a 12 impagos. Este lapso se amplía a 15 y a un 7% si el préstamo está en su segunda mitad.

3 Mejora en la comercialización de la hipoteca. Se ha de garantizar que el cliente sepa qué está contratando y ello se logra acabando con la alta litigiosidad (cláusula suelo, de vencimiento anticipado, gastos de constitución o IRPF). Para ello se han de tomar una serie de medidas extras:

- 1 Realización de un estudio de solvencia del cliente.
- 2 Asesoramiento gratuito por parte del notario.
- 3 Se destacarán las cláusulas más conflictivas de la hipoteca.

4 Limitación de los **intereses moratorios** y topa las **comisiones de amortización anticipada** al 1,5% dentro de los primeros diez años o al 2% si es después, al tratarse, en ambos casos, de tipo fijo. En el caso de que sea variable, el tope será de 0,25% y 0,15% de comisión en los primeros tres y cinco años, respectivamente.

Aplicación de la Ley de Hipotecas e IDD

Para terminar, si **la nueva Ley Hipotecaria** se aprueba, debido a la enmienda del Senado, ésta **se aplicaría en mayo y no en sus 30 días iniciales**. Lo que, unido a la tramitación y aprobación de la IDD, implicaría que los mediadores puedan ofrecer “confianza a los usuarios prestatarios a la hora de contratar sus seguros”, concluye Diego.