



► 16 Junio, 2019

SECTOR FINANCER

## El nou préstec per a la casa

La llei de contractes immobiliaris entra avui en vigor amb més de tres anys de retard

|| P. ALLENDESALAZAR  
MADRID

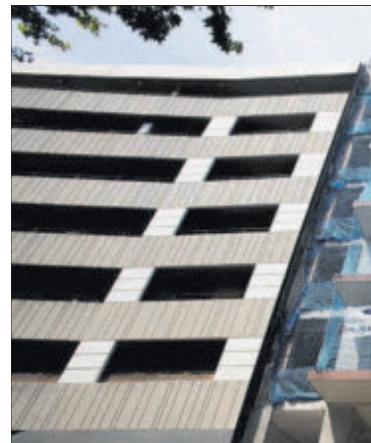
Subscriure una hipoteca no tornarà a ser el mateix. Aquest diumenge entra en vigor la nova llei de contractes hipotecaris, que incorpora a la normativa espanyola una directiva europea del 2014 que havia d'haver-se adoptat a tot tardar el març del 2016. La nova norma protegirà més els clients, però alhora

allargarà el procés de contractació i donarà lloc a menys hipotèques i més cares.

Els bancs passaran a haver d'assumir la majoria de les despeses de constitució dels préstecs (gestoria, notaria i registre), mentre que el pagament de la taxació l'haurà d'abonar el client, que també haurà de pagar les còpies addicionals de les escriptures que sol·liciti, però

**La protecció del client augmentarà, però hi haurà menys crèdits i a un preu més alt**

no la primera. La llei també recull l'opció que tenen les parts de pactar la dació en pagament (l'entrega de l'immoble o dels ingressos obtinguts per la seva venda per saldar el deute), una possibilitat que ja està reconeguda en la llei hipotecària de 1946 que es vol reforçar ara amb una exigència de més transparència en la informació al consumidor.





► 16 Junio, 2019



FERRAN NADEU

Promoció de vivendes a Diagonal-Selva de Mar, a Barcelona.

Les entitats també tindran més difícil iniciar els tràmits per executar les hipoteques en cas d'impagament i desnonar el client. Així, s'han endurit les condicions perquè puguin declarar el venciment anticipat del crèdit per incompliment de l'hipotecat. Només ho podran fer si el client ha deixat de pagar 12 quotes (fins al 2013 eren tres) o la quantitat en mora equival al 3% del capital del crèdit en la primera part de la vida del préstec, i durant 15 quotes o el 7% en la seva segona part.

Els interessos en cas de demora en els pagaments de les quotes, així mateix, s'han reduït a l'interès del crèdit més

## Les entitats assumiran la majoria de les despeses i cobraran menys comissions

tres punts percentuals. Pagar per endavant les hipoteques també serà més barat. En els crèdits a tipus variable suposarà un cost del 0,25% en els tres primers anys del préstec o del 0,15% en els cinc primers anys. Passat aquests terminis serà gratuït. Per a les de tipus fix, la comissió serà del 2% en els 10 primers anys i de l'1,5% en la resta. Així mateix, s'ha

fixat una comissió del 0,15% per canviar la hipoteca de tipus variable a tipus fix (sigui a la mateixa entitat o canviant el crèdit a un altre banc) durant els tres primers anys.

Aquestes novetats poden encariar les hipoteques i reduir-ne la concessió, segons han advertit el Banc d'Espanya i el sector. A més, s'allargaran els tràmits: els bancs hauran de donar als clients 10 dies per analitzar la informació precontractual dels préstecs immobiliaris abans de firmar-los i hauran d'oferir una fitxa estandarditzada perquè puguin comparar les condicions hipotecàries que els ofereix cada entitat. ≡