

LEY DE CRÉDITO INMOBILIARIO

Principales cambios normativos sobre los contratos de crédito inmobiliario celebrados con los consumidores para bienes e inmuebles de uso residencial

La Nueva Directiva Europea 2014/17/UE

Objetivo de la nueva directiva



Fomentar un mercado interior cada vez más transparente, eficiente y competitivo



Promover la estabilidad en la concesión y contratación de créditos



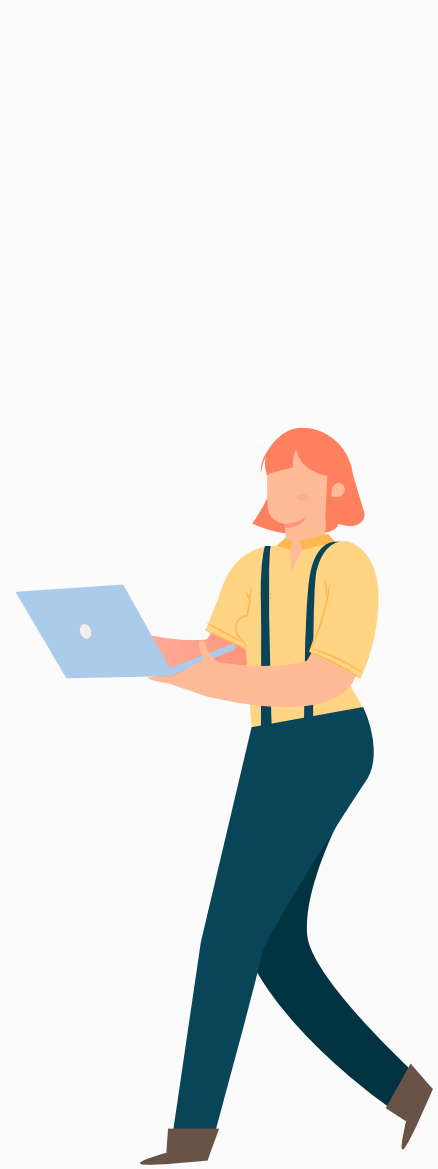
Fomentar el incremento de la protección del consumidor

Requerimientos de obligatoria observancia



Las entidades deben invertir en la **formación de sus empleados en materia de crédito inmobiliario**, con la finalidad de garantizar que los mismos poseen los conocimientos y competencia adecuados para alcanzar un alto nivel de profesionalidad valores y principios

Actores implicados en la nueva regulación



El personal que preste servicios accesorios incluidos en los contratos de préstamo y respecto de los **productos de venta vinculada o combinada**



Las notarías toman un papel más relevante en la nueva fase precontractual **prestando asesoramiento gratuito** al prestatario sobre el préstamo que va a firmar

Las personas físicas que dirijan o supervisen directamente a dicho personal (i.e. al personal afectado del prestamista, intermediario de crédito y representante designado)



El personal afectado es aquel que intervenga en la **comercialización**, en el **diseño del producto**, en la **oferta o concesión** de créditos inmobiliarios, en la prestación de servicios de **asesoramiento** y en su **ejecución**

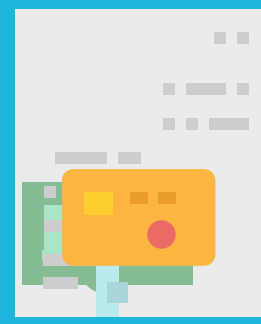
¿Cuáles son los cambios?



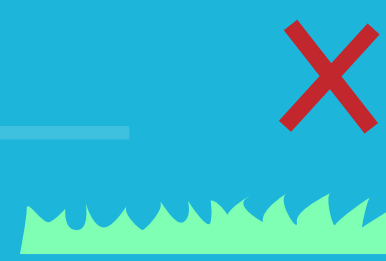
Las entidades prestamistas pagarán todos los gastos, excepto la tasación



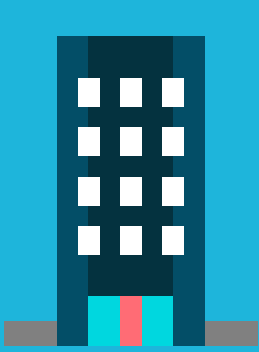
Posibilita y abarata la conversión de una hipoteca variable a otra a tipo fijo



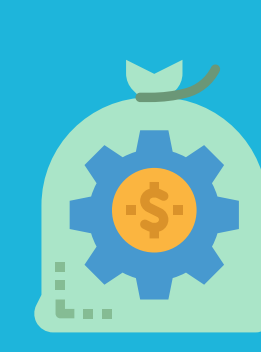
El banco deberá dar una ficha estandarizada para que el cliente pueda comparar las condiciones hipotecarias que le ofrece cada entidad



Prohibición las cláusulas suelo



Los tasadores serán independientes y pueden ser no sólo sociedades de tasación sino también personas físicas. Además el cliente podrá elegirlo



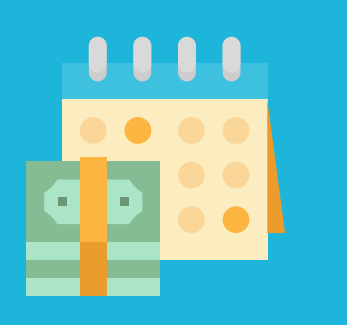
Se establece una Comisión por interés de demora



La entidad no podrá cobrar comisiones por novación en el préstamo



Prohibición de las ventas vinculadas



Establecimiento de nuevos plazos e importes adeudados para iniciar un proceso de ejecución hipotecaria

También será recogidos por la ley los trasteros, garajes... elementos que sin constituir vivienda como tal cumplan una función doméstica



Una Autoridad Independiente velará por la contratación y se reforzará la supervisión que garantice la solvencia del hipotecado



El cliente podrá subrogar sin costes y libremente su hipoteca. Entre las entidades se establecerá un mecanismo de compensación



Comisiones de amortización más baratas



El banco dará al cliente 10 días para analizar la información contractual antes de su firma y el notario deberá asesorar sobre el préstamo



El Código de Buenas Prácticas bancario será de aplicación a todos los préstamos, no solo a los firmados antes de 2012



Crea la figura de la hipoteca verde