

Benvolgut/da,

S'ha publicat en el BOE 65 de 16 de març de 2019, la Llei 5/2019 de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari.

ENTRADA EN VIGOR

Serà als 3 mesos des de la publicació, és a dir, el **16 de Juny de 2019**.

PUNTS IMPORTANTS

Els bancs que concedeixin una hipoteca, pagaran l'impost d'AJD, les primeres còpies del Notari, les despeses del Registre i de la gestoria, mentre que el client haurà de pagar les segones còpies i les despeses de la taxació.

Per executar judicialment un impagament, s'amplien a 12 les quotes mínimes que han d'ésser impagades o, al 3% del capital principal prestat en la primera meitat de vida del préstec i la ràtio augmenta a 15 quotes impagades o al 7%, en la segona meitat del crèdit.

S'eliminen les clàusules sòl i serà voluntària la dació en pagament si així ho acorden les parts, malgrat no es contempli l'obligació de garantir la responsabilitat patrimonial al bé hipotecat.

La Llei establirà una disposició addicional perquè la nova clàusula de venciment anticipat no afecti als embargos actualment suspesos i pendents de resolucions del TSJUE i no reculli la prohibició dels desnonaments forçosos sense alternativa habitacional per col·lectius vulnerables.

Les comissions d'amortització anticipada per hipoteques fixes baixaran a la meitat i seran del 2% durant els 10 primers anys i del 1,5% a partir d'aquest període, mentre que el client haurà de triar el tipus d'amortització a 3 o 5 anys quan la seva hipoteca sigui de tipus variable, quines comissions seran del 0,25% o del 0,15%, respectivament.

El client podrà contractar amb una altra entitat diferent, a la que concedeix el préstec, les assegurances o pòlisses de la llar, vida o protecció del crèdit sempre que compleixi els requisits que marca el contracte i el prestamista no podrà cobrar comissió o despesa de cap classe per l'estudi/ anàlisi de les pòlisses. És a dir, queda prohibida la venda obligada de productes vinculats a la hipoteca. Els bancs hauran d'oferir dos pressupostos del crèdit, amb o sense assegurances. També podrà subrogar sense costos i lliurement la seva hipoteca i entre les entitats bancàries s'establirà un mecanisme de compensació basat en els interessos cobrats i els pendents de cobrament vinculats al cost per les despeses de constitució de la hipoteca.

L'entitat no podrà cobrar comissions per novacions (modificacions) del préstec. Les caixes rurals i les cooperatives de crèdit, exemptes actualment de pagar el AJD, podran pagar-ho en el cas de que concedeixin un crèdit.

El Banc donarà al client **DEU DIES** per analitzar la informació precontractual dels préstecs immobiliaris abans de la seva signatura.

CODI DE BONES PRÀCTIQUES BANCÀRIES serà permanent per tal de què totes les entitats hagin d'aplicar-lo a tots els préstecs, sense excepció, i no només als signats abans de 2012. El Banc haurà d'oferir una fitxa "estàndard" perquè el client pugui comparar les condicions hipotecaries que li ofereix cada entitat. Es crearà una Autoritat independent que cuidi per la protecció i la transparència en la contractació immobiliària i es reforçarà la supervisió bancària, (per garantir la solvència de l'hipotecat).

La Comissió per interès de demora queda fixada en l'interès remuneratori més el 2% front al triple de l'interès legal del diner que establia el projecte de Llei propiciat pel PP.

Els taxadors seran independents i podran ser no només societats de taxació, sinó també, persones físiques. Endemés, el client podrà triar-lo. **ATENCIÓ, DONCS AQUESTA NORMA DÓNA O FACILITA UN NOU NIXOL DE TREBALL PER ALS API.**

Per últim, els tràsters, garatges i altres elements que sense constituir habitatge com a tal, compleixin una funció domèstica, també tindran la plena consideració d'immobles.

Ben cordialment,

40461569S Firmado
JOAN digitalmente por
COMPANY 40461569S JOAN
AGUSTI (R: COMPANY AGUSTI
1775002G) (R: Q1775002G)
Fecha: 2019.03.21
15:04:56 +01'00'

Joan Company Agustí
President