



ADVOCADA



info@huguetadvocats.com
 www.huguetadvocats.com

ANA HUGUET
L'ADVOCAT US INFORMA

Les noves hipoteques seran més cares

EL GOVERN de l'Estat va aprovar fa uns dies la nova llei hipotecària. Amb aquesta es busca reduir el risc dels préstecs hipotecaris, però tots els experts diuen que s'incrementaran els interessos a pagar.

Aquesta nova llei és conseqüència de les bases establertes arran de l'esclat de la bombolla immobiliària i la incertesa jurídica creada pels diversos criteris interpretatius establerts per nombroses sentències judicials sobre clàusules de préstecs hipotecaris.

Segons l'Institut d'Estudis

Econòmics, la situació creada amb el recurs cada vegada major als tribunals per resoldre els conflictes generats amb aquests contractes fa que resulti obligatori oferir una seguretat jurídica més gran a totes les parts del contracte.

L'esmentada entitat també aposta per "evitar les males pràctiques que s'han produït perquè no es repeteixin". La nova llei busca establir unes pautes molt més clares i concises, intentant evitar en el major possible els problemes interpretatius de les clàusules d'aquests contractes.

L'Institut d'Estudis Econòmics diu que el mercat hipotecari, i malgrat la crisi, ha funcionat "relativament bé", ja que va oferir l'oportunitat perquè moltes persones poguessin accedir al mercat de l'habitatge a través d'uns tipus d'interès baixos. L'Institut considera que

el nivell de morositat proporcionalment ha estat baix.

Malgrat això, la nova llei hipotecària té una doble cara. D'una banda, els canvis introduïts en la norma contribuiran a evitar les males pràctiques que s'han produït fins ara, però de l'altra suposarà també un encariment de les hipoteques. És a dir, la nova llei implicarà que el preu de les hipoteques augmenti, però també aquestes seran més transparents.

Nous canvis

Amb aquests nous canvis és molt probable que creixi més el percentatge de crèdits de tipus fix. Amb les limitacions imposades es busca impedir recuperar el cost complet del risc imponent comissions, de forma que això comportarà que el preu a pagar pel préstec (tipus d'interès) s'encarixi al contemplar l'esmentada

diferència, és a dir, s'eleva el tipus d'interès que haurà de pagar el prestatari.

L'operació se centrarà en el cost real per al consumidor, en el tipus d'interès pactat, sent aquest un element fonamental del contracte fàcilment comprensible per al consumidor. S'entén que els bancs efectuaran una anàlisi més precisa del risc de cada operació hipotecària, per tal d'evitar pèrdues.

Segons paraules del catedràtic de la Universitat Pompeu Fabra (UPF) García Montalvo, "l'objectiu és garantir, implícitament, que el preu del risc assumit en cada operació és adequat.

El banc és el professional de la gestió del risc i, per tant, ha de prestar aquest servei... És preferible que aquest augment de cost es transfereixi de forma transparent al preu del préstec hipotecari al fet que es dissol-

gui en forma de transferència al client hipotecari d'una part gran del risc de l'operació".

En qualsevol cas, i sent que el contracte de préstec hipotecari és el contracte més important que faran molts ciutadans corrents en tota la seua vida, hauria de ser habitual que en l'esmentat tràmol fos assessorat, tant en la negociació com en la firma del corresponent préstec, per un advocat expert.

Desgraciadament no existeix una cultura gaire estesa de confiar aquestes operacions tan importants a experts, i evidentment la conseqüència d'això l'hem viscut recentment i molts consumidors en carns pròpies.

Atès el panorama actual, i en el cas que us trobeu afectats pel que s'ha exposat, us aconsellem que busqueu un advocat especialista que pugui informar-vos i assessorar-vos adequadament.