

detener la firma de una hipoteca si detecta algún punto en la escritura hipotecaria que sea abusivo", apunta García. Hasta ahora, el notario se centraba exclusivamente en preguntar al prestatario si entendía lo que firmaba.

5. Tasaciones independientes.

El hipotecado podrá contratar a una tasadora por su cuenta para que fije el valor del inmueble que quiere adquirir y el banco deberá aceptar su tasación. Según García, "éste es un paso de gigante porque hasta ahora la entidad financiera establecía la compañía que tasaba el inmueble, que en muchas ocasiones estaba ligada al propio banco". "Con este cambio de norma", prosigue, "la tasación no se verá alterada por factores externos al valor de la casa y será mucho más real".

6. Acotación de los intereses de demora.

Los intereses que se abonan por el impago en las cuotas hipotecarias quedarán limitados a un máximo del 12%. Actualmente, estos rondan el 20% e incluso pueden llegar al 25%, como denuncia García. "Con esta modificación, se busca que no se incremente la deuda hasta tal punto que no sea posible pagarla, pero sobre todo que estos intereses sean razonables. Además, no están capitalizados. Es decir, los intereses de demora generados no generarán más intereses de demora. Algo que hoy sí se produce", explica el portavoz de Vivienda del PP.

7. Vía libre para la venta extrajudicial. Se posibilitará al deudor en proceso de ejecución hipotecaria la venta del inmueble fuera del proceso judicial. Si éste le encuentra un comprador a la casa -con un precio mayor al de la futura subasta-, la transacción estará avalada por ley. "Se allana el camino a que el propio hipotecado pueda vender por su cuenta la vivienda incluso iniciado el proceso de

ejecución hipotecario. Esto hoy no es posible", informa García, al tiempo que recuerda que en este punto se reducen las costas de dicho proceso a un porcentaje mínimo.

8. Rediseño de la hipoteca inversa. La futura normativa específica que los solicitantes de este producto financiero sean personas "de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia o personas a las que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33%". "Se introduce una mejora de carácter social incluyendo como beneficiarios de esta fórmula a personas dependientes", señala García. "Los cambios no encarecerán el crédito, pero sí harán que cada persona acceda a la casa que pueda pagar". Para García, estas 8 novedades que se introducirán en el **mercado hipotecario** después de **décadas bajo una normativa inmóvil** "no encarecerán el crédito, pero sí **harán que cada persona acceda a la vivienda que pueda pagar**". "Hay que reordenar todo y, además de proteger al 3% que no puede pagar la hipoteca, posibilitar el acceso al crédito introduciendo **prudencia financiera y sin sobreendeudamiento**", afirma. Respecto a la **dación en pago**, recuerda que ésta ya existe en la actual legislación y que el cliente sólo tiene que solicitarla, aunque avisa de que es más cara. "**En un mes y medio o dos**" (para junio), adelanta García, "**estas medidas estarán en vigor** y traerán hipotecas más equilibradas".

¡¡ ASÓCIATE A PAMAC!!



MEDIDAS MERCADO HIPOTECARIO

Por la Co-Responsabilidad Parental



Padres y Madres
en acción

www.padresdivorciados.es

usedimad@gmail.com

649 116 241

**Con tu Ayuda y Colaboración
Conseguiremos como norma general
la Custodia Compartida
de nuestros hijos**

Boletín de Suscripción:

Nombre: _____

Apellidos: _____

Domicilio: _____ n° _____

Población: _____

C.P.: _____ N.I.F.: _____

e-mail.: _____

Tlf.: _____

**Si, deseo pertenecer a la Asociación
Padres y Madres en Acción (PAMAC),
abonando la cantidad de:**

● **84´00 €** Anuales

● _____ € Por Donación

Ingresando en la Cuenta de la Asociación
Nº: **2038-1893-75-6000068701** ó
domiciliando el pago en el Banco/Caja: _____

Calle: _____ n°: _____

Población: _____ C.P.: _____

Entidad Oficina D.C. Cuenta

□□□□ □□□□ □□ □□□□□□□□□□

En _____ a _____ de _____ de 20____

Firmado:

'Medidas de mejora del mercado hipotecario'. Por Jorge Salido Cobo | Madrid | 23/04/2013

Así serán las nuevas hipotecas:

- 1.- El Gobierno modifica varios puntos de la actual Ley, inmóvil desde hace décadas
- 2.- No podrán superar nunca el 80% del valor de tasación ni los 30 años de vida
- 3.- Tasación independiente, interés de demora limitado, más poder a notarios, etc.
- 4.- Se incrementa notablemente el control sobre las polémicas cláusulas abusivas
- 5.- El cliente tendrá que rellenar un formulario ratificando que sabe lo que firma
- 6.- Se facilita el crédito con prudencia financiera y sin sobreendeudamiento'

La llamada **'ley antidesahucios'** aprobada por el Congreso ([por el PP en solitario](#)) va más allá de intentar paliar el drama de la pérdida de casa por impagos (al que le dedica 3 de sus 4 apartados).

También dibuja un horizonte diferente para los nuevos hipotecados e impulsa profundos cambios legislativos (en su capítulo II) para los futuros préstamos.

Unas modificaciones que han quedado eclipsadas por la polvareda social levantada en torno a los desahucios, pero que afectarán a todos los ciudadanos que contraten financiación para la adquisición de vivienda.

Entre estas **importantes novedades**, calificadas por el Ejecutivo como **'Medidas de mejora del mercado hipotecario'** en el texto normativo, cabe destacar el establecimiento de un plazo máximo para la vida de las **hipotecas de 30 años**, la limitación de la cuantía del crédito al **80% del valor de tasación** del inmueble, la **acotación de los intereses de demora**

y varios apartados contra la inclusión de **cláusulas abusivas** en las escrituras hipotecarias. Teodoro García, portavoz de Vivienda del Grupo Popular en el Congreso, ha analizado para ELMUNDO.es estas iniciativas.

1. Préstamos del 80% como máximo del valor de tasación del inmueble. Aunque la anterior normativa ya aludía a este listón, abría la puerta a una flexibilización al alza a través, por ejemplo, de avales u otras garantías. "Ahora, en ningún caso, podrá superarse este máximo ni aportando otras garantías", afirma rotundo García.

2. La vida de una hipoteca nunca no podrá superar los 30 años. En la actualidad, no hay un periodo tope establecido. "Al limitar el plazo de amortización se busca que la gente no sólo mire el factor psicológico de la cuota hipotecaria que paga", aclara el 'popular'. "Resulta", continúa, "un plazo razonable que incluso da la posibilidad de comprar otra casa en el futuro".

3. El hipotecado tendrá que firmar una "expresión manuscrita en la que manifieste que ha sido adecuadamente advertido de los posibles riesgos del contrato", según se lee en el documento elaborado y aprobado por el PP en el Congreso. "Este punto es algo totalmente nuevo y con él se persigue dotar de seguridad al consumidor", indica García. El Banco de España (BE) elaborará un formulario que deberá rellenar el cliente señalando la información recibida y en qué términos se le ha explicado. "Hasta ahora, la gente no era consciente en muchas ocasiones de lo que firmaba", lamenta el diputado 'popular'.

4. Se estrecha el cerco sobre las cláusulas abusivas. Al rebufo de la sentencia europea contra el sistema de desahucios español, se da más poder a los notarios para frenar estas cláusulas. "Además de la expresión manuscrita reseñada, la nueva ley posibilitará al notario