

NOVEDADES NUEVA LEY HIPOTECARIA



El pasado 17 junio de 2019, entró en vigor la nueva ley hipotecaria (Ley 5/2019, de 15 de marzo) cuyo cambio normativo introduce mejoras sustanciales para el consumidor.

La Ley transpone parcialmente y con retraso la **Directiva 2014/17/UE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014. Directiva de 2014 sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial. En resumen, sus principales novedades son:

1. **Se distribuyen de forma imperativa los gastos derivados de estos préstamos:** a partir de ahora el banco pagará los referidos a la notaría, el registro y la gestoría, además del IAJD y serán de cuenta del cliente la tasación y las copias de la escritura que solicite.
2. Los préstamos sólo se podrán declarar vencidos **cuando se hubiera dejado de pagar un 3% del principal prestado o el equivalente a 12 cuotas durante la primera mitad del plazo total pactado, y un 7% o 15 cuotas** si los impagos se producen después. Antes de declararlo vencido, el prestamista está obligado a requerir el pago y ofrecer el plazo de un mes desde ese requerimiento para que se regularice el impago.
3. **Las comisiones por amortización total o parcial se reducen:** en los préstamos a interés variable al 0,25% durante los tres primeros años y el 0,15% durante los cinco primeros. Transcurridos estos plazos, ya no habrá comisión por amortización. Si el préstamo es de interés fijo se podrá cobrar hasta un máximo del 2% los diez primeros años, y del 1,5% después. En todo caso solo se podrá cobrar si la amortización supone una pérdida financiera para el banco.
4. **Queda prohibida la cláusula suelo**, previendo igualmente que los intereses nunca serán negativos, es decir, que el Banco no nos va a pagar en situaciones como la actual, en que el Euríbor está en valores negativos.
5. **Se refuerza la información precontractual**, regulándose el contenido de la publicidad del préstamo o crédito, y se obliga al Banco para entregar con una antelación mínima toda la información sobre las condiciones de la financiación. Esta información está modalizada en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), que sustituye a la actual FIPER y que es al mismo tiempo una oferta vinculante. Por otra se crea la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE) que debe incluir especiales advertencias sobre determinadas cuestiones que pueden dar lugar a controversia: los índices oficiales de referencia que se utilizan para fijar el tipo de interés, la explicación sobre el vencimiento anticipado, la distribución de gastos... Además, en el caso de interés variable se tiene que entregar otro documento con cálculo de cuotas en distintos escenarios, el proyecto de contrato, y las condiciones del seguro en su caso y de la obligación que tiene el futuro deudor de acudir al notario antes de la firma.

6. Precisamente y en relación al notario, **este ha de ser elegido por el cliente y su primera obligación es comprobar que se le ha entregado en plazo toda la documentación antes referida.** El deudor (y fiador si lo hay) debe comparecer ante el notario al menos el día antes al de la firma y en esa comparecencia debe informarle de manera individualizada y con constancia en acta (gratuita) que ha prestado asesoramiento sobre las cláusulas que constan en la FEIN y la FIAE y hará al deudor (y fiador) un test sobre la documentación entregada y la información suministrada.

La ley entra en vigor tres meses después de su publicación y es muy importante su régimen transitorio. La Disposición Transitoria 1ª señala que la Ley *“no será de aplicación a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a su entrada en vigor”*, pero se aplicarán las obligaciones de información a las novaciones y subrogaciones de préstamos anteriores.

De extraordinaria importancia práctica es la norma especial relativa al vencimiento anticipado, pues se aplica la nueva normativa *“salvo que la previsión que contengan resulte más favorable para el deudor”* o que se hubiera declarado ya el vencimiento anticipado.

En definitiva, no cabe duda que esta nueva Ley mejora la posición de los deudores y mejora la seguridad en la contratación hipotecaria.

DEVOLUCIÓN DE LA PRESTACIÓN POR MATERNIDAD O PATERNIDAD Cuando existe una resolución previa desestimatoria y firme

Se puede volver a solicitar la devolución de las cantidades que, en su caso, procedan, derivadas de las prestaciones por maternidad o paternidad declaradas exentas, aunque previamente se hubiera presentado otra solicitud de devolución que fue desestimada y haya adquirido firmeza.

AEAT nota 19-6-19

A raíz de la sentencia del **Tribunal Supremo de 3 de octubre de 2018**, que declaraba exentas las prestaciones públicas por maternidad percibidas de la Seguridad Social, el **RDL 27/2018** amplió el alcance de la exención en el IRPF a las prestaciones por maternidad o paternidad percibidas de los regímenes públicos de la Seguridad Social y clases pasivas y las derivadas de situaciones idénticas de los empleados públicos (**LIRPF art.7.h redacc RDL 27/2018**). La referida ampliación resulta aplicable, con **efectos retroactivos**, para los ejercicios anteriores no prescritos.



El carácter retroactivo de la modificación señalada ha permitido que los servicios jurídicos del Ministerio de Hacienda consideren posible realizar las devoluciones que procedan por el motivo de maternidad o paternidad incluso en los casos en que, habiendo sido presentada con anterioridad otra solicitud, esta fue **desestimada** y haya adquirido **firmeza**, bien por no haber interpuesto ningún tipo de recurso o reclamación contra la resolución, bien porque se han desestimado todos los recursos o reclamaciones interpuestos.

En este contexto, la presente nota de la AEAT recoge el procedimiento para la solicitud de la devolución de la prestación por maternidad o paternidad, en función de si el beneficiario de la prestación aún no ha presentado una segunda solicitud o, por el contrario, ya ha presentado la misma:

1) El potencial beneficiario todavía no ha presentado una segunda solicitud. Podrá presentar esta segunda solicitud siempre que no haya prescrito el ejercicio fiscal en que obtuvo la prestación/retribución de maternidad o paternidad.

Hay que tener en cuenta que tanto la presentación de la primera solicitud como la notificación de la resolución desestimatoria de la misma habrán interrumpido la prescripción, por lo que, a día de hoy, el ejercicio fiscal no estará prescrito si no han transcurrido cuatro años desde la fecha de notificación al interesado de la resolución o sentencia desestimatoria que devino firme.

La presentación de esta segunda solicitud se efectúa:

a) Si la **prestación/retribución** corresponde a los **años 2014, 2015, 2016 o 2017**, a través del formulario específico disponible al efecto en la página web de la Agencia Tributaria (www.agenciatributaria.es), en el que debe indicar en cuáles de esos años percibió la renta y un número de cuenta bancaria de su titularidad, donde se abonará la devolución que proceda.

b) Si la prestación/retribución corresponde a **años anteriores a 2014**, mediante una solicitud ordinaria, no sujeta a modelo, en la que debe facilitar su nombre, apellidos y NIF, junto con el año de percepción de la prestación y el número IBAN de una cuenta bancaria de la que sea titular.

En ninguno de los dos casos es necesario adjuntar a la solicitud un certificado de la Seguridad Social, de la Mutualidad de previsión social o de la entidad pagadora, acreditativo de las prestaciones o retribuciones por maternidad o paternidad percibidas, porque si dicho certificado no se encuentra en el expediente de la primera solicitud, la AEAT recabará directamente del pagador toda la información precisa para la resolución del procedimiento.

2) El potencial beneficiario ya ha presentado una segunda solicitud dentro del plazo de prescripción, que puede haber sido o no resuelta.

a) Si esta segunda solicitud **aún no ha sido resuelta**, se resolverá en sentido positivo, acordando las devoluciones que procedan.

b) Si esta segunda solicitud ha sido **resuelta** acordándose la **denegación de la devolución** de la prestación, el interesado puede presentar un escrito, que solo debe contener los apellidos, nombre y número de DNI del interesado, solicitando de nuevo la devolución del IRPF del año en el que percibió la prestación exenta y el número IBAN de una cuenta bancaria de la que sea titular, por uno de estos medios:

- por registro electrónico, en el siguiente enlace: «Rectificación de autoliquidaciones de Gestión Tributaria». Una vez que se ha accedido, la presentación se hace en el apartado «Presentación de recurso o solicitud»;
- en cualquier registro de cualquier Administración, mostrando su oposición a lo resuelto, al que la Administración contestará positivamente en caso de que proceda.



Ayuntamiento de
Tres Cantos