



Circular Núm. 17/2019

LEY 5/2019 REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

Barcelona, 24 de julio de 2019

RESUMEN

Tras un mes de la entrada en vigor de la nueva **Ley 5/2019** que regula los **Contratos de Crédito Inmobiliario**, desde Audiconsultores, hemos **analizado todas aquellas novedades** que ha traído consigo esta nueva norma y cómo **afectan a los implicados en el proceso**. Las características más importantes de la ley se centran en la introducción de **cambios en las condiciones de los contratos de hipoteca** y en las **prácticas bancarias** de comercialización, así como en el establecimiento de toda una serie de **nuevas obligaciones de información y asesoramiento**, no solo para las entidades de crédito, sino también para notarios y registradores.

ANTECEDENTES

La nueva Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario entró en vigor el pasado día 16 de junio de 2019. Esta normativa no solo supone la trasposición de la Directiva 2014/17/UE, sobre contratos de crédito celebrados con consumidores, sino que además, **incorpora** a nuestro ordenamiento jurídico los **criterios que en materia de cláusulas abusivas** han establecido la jurisprudencia del Tribunal Supremo y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Asimismo, instaura un **régimen legal ya definitivo** en materia de **vencimiento anticipado** y se han añadido cuestiones conflictivas como el caso de las cláusulas suelo o de los gastos hipotecarios.

A continuación, explicamos las **modificaciones más destacadas** que la Ley ha introducido en este tipo de operaciones.

NUEVO MARCO NORMATIVO

El nuevo marco normativo está formado por:

AUDICONSULTORES

Advocats & Economistes

ÁREA LEGAL 



- Λ **La Ley 5/2019**, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario;
- Λ **El Real Decreto 309/2019**, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera;
- Λ **La Orden ECE/482/2019**, de 26 de abril, por la que se modifican la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios.

AMPLIACIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN

La Ley extiende su régimen jurídico **a todas las personas físicas**, con independencia de que sean o no consumidores (art. 2.1.a); salvo que se trate de una concesión de préstamo cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir (art. 2.1.b), supuesto en el que le Ley aún exige que sea consumidor.

MAYOR PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR

La Ley va más allá de la estricta transposición de la Directiva, y establece una detallada **regulación de la fase precontractual** dirigida, por un lado, a **evaluar en profundidad la solvencia del potencial prestatario**, presente y futura, incluido el nivel previsible de ingresos a percibir tras la jubilación, y por otro, a **facilitar a éste la información personalizada y necesaria** para que pueda **comprender la carga económica y jurídica del contrato de préstamo**. Hay que destacar los nuevos documentos “Ficha Europea de Información Personalizada (FEIN)” y “Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE)”.

En este sentido, el prestatario deberá estar apoyado por un Notario, de su elección, a quienes ahora se les atribuye un nuevo rol de garante del cumplimiento del principio de **transparencia material** en los supuestos de préstamo con garantía hipotecaria.

Además, ahora será **obligatorio depositar las cláusulas contractuales utilizadas en los contratos de préstamo inmobiliario** que tengan **el carácter de condiciones generales de la contratación** en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, así como publicarlas en la página web.



En relación con las cláusulas abusivas, hay que destacar la reciente Sentencia del TJUE, Sala Octava, de 26 junio de 2019, C-407/2018 (ECLI: EU:C:2019:537), en la que el Tribunal reitera que es contrario a la normativa comunitaria que el juez que conoce de una ejecución hipotecaria no pueda examinar la abusividad de las cláusulas.

MODIFICACIONES

Λ **Vencimiento anticipado e intereses de demora**

De acuerdo con las nuevas normas de carácter imperativo, **el vencimiento anticipado solo podrá tener lugar cuando el incumplimiento del deudor sea suficientemente significativo en atención al préstamo** (incluye supuestos del art. 2.1 Ley 5/2019). Además, será preceptivo el requerimiento previo de pago por parte **del prestamista al prestatario, concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento** y advirtiéndole que, en el caso de no ser atendido, se le reclamará el reembolso del total adeudado del préstamo.

Los contratos anteriores a la entrada en vigor de la Ley 5/2019 en los que se incluyan cláusulas de vencimiento anticipado será de aplicación lo previsto en la nueva normativa, salvo que el deudor alegara que la previsión que contiene resulta más favorable para él. Sin embargo, no será de aplicación a los contratos cuyo vencimiento anticipado se hubiera producido con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva ley, se hubiese instado o no un procedimiento de ejecución hipotecaria para hacerlo efectivo, y estuviera este suspendido o no.

Del mismo modo, se establece de **forma imperativa la fijación de un interés de demora fijo**, el cual será siempre el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales, en cualquier contrato de préstamo o crédito garantizado por una hipoteca sobre un bien inmueble para uso residencial, concluido por una persona física.

Λ **Nulidad de las cláusulas por falta de transparencia**

Se modifican los arts. 5 y 83 de la Ley de Ley de Condiciones Generales de la Contratación y la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios respectivamente, en el sentido que **“Las condiciones incorporadas de modo no**



transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho", por lo que se abre la posibilidad a que una cláusula se considere nula sin entrar a valorar si genera un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato, o si vulnera cualquier otro precepto de la Ley.

Λ Distribución de los gastos

El **prestatario asumirá los gastos de tasación del inmueble**, mientras que los consistentes en el impuesto sobre el impuesto de AJD, la gestoría, los aranceles notariales y la inscripción al registro corresponderán al prestamista.

Λ Comisión de apertura

No se prohíbe pactar comisión de apertura, pero como condición está **devengará una sola vez**, e incluirá todos los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo. Esta posibilidad se prevé tanto para los préstamos hipotecarios del art. 2.1.a) como para la concesión de préstamos del art. 2.1.b), ambos de la Ley 5/2019.

Λ Variación en el tipo de interés

El **tipo de interés no podrá ser modificado en perjuicio del prestatario** durante la vigencia del contrato, salvo acuerdo mutuo de las partes.

Λ Cláusulas e interés remuneratorio

Se prohíbe específicamente la aplicación de un interés mínimo en las hipotecas con tipo de interés variable e igualmente se establece que el interés remuneratorio no podrá ser negativo.

Λ Seguro

Se permite al prestamista exigir al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, así como seguro de daños, pero deberá aceptar pólizas alternativas.

Λ Reembolso anticipado

El **prestatario tendrá derecho a reembolsar todo o parte del préstamo sin tener que soportar comisiones**. Únicamente se compensará al prestamista la pérdida financiera estableciendo contractualmente unos porcentajes máximos sobre el capital amortizado, distintos en función de que el préstamo sea a tipo fijo o tipo variable.



^ Subrogación

Se **facilita la subrogación activa por cambio de acreedor en los préstamos hipotecarios**, debido a que ya no será necesario el consentimiento de la entidad acreedora para la subrogación a otra entidad financiera.

En aquellos supuestos de subrogación pasiva o de deudor en las cuales se trata de **transmisiones empresariales**, será **necesario efectuar una comunicación previa** al acreedor al menos con **30 días de antelación a la firma**, de acuerdo con la Disp. Ad. 7ª Ley 5/2019.

EFFECTIVIDAD DE LA NORMA

La ley 5/2019 no se aplicará a los contratos de préstamos suscritos con anterioridad a su entrada en vigor, eso es a día 16 de junio de 2019, excepto (i) en lo que afecta al vencimiento anticipado en caso de impago, (ii) o bien si son objeto de novación o de subrogación con posterioridad a su entrada en vigor. Por tanto, los procedimientos de ejecución hipotecaria que actualmente se encuentran en vigor en los juzgados no podrán acogerse a esta reforma.

Los profesionales del área legal están a su entera disposición para cualquier aclaración o ampliación del contenido de la presente circular.

Atentamente,

AUDICONSULTORES

La presente Circular tiene como única y exclusiva pretensión la de facilitar a sus destinatarios una selección de contenidos de información general sobre novedades o cuestiones de carácter laboral, tributario o jurídico, sin que ello pueda constituir asesoramiento profesional de ningún tipo ni pueda ser suficiente para la toma de decisiones personales o empresariales. © 2019 "Audiconsultores

Advocats i Economistes, S.L.P.". Todos los derechos reservados.

AUDICONSULTORES

Advocats & Economistes

ÁREA LEGAL