

z:\documentos de trabajo\estudios\novedades ley hipotecaria3.doc

LEY DEL CRÉDITO INMOBILIARIO

LEY 5/2019 DE 15/III, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.

La Ley que regula los Contratos de Crédito Inmobiliario, ha entrado en vigor el 16/6/2019 y transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4/2/2014, cuyo objetivo es potenciar la **seguridad jurídica, la transparencia y comprensión de los contratos y de las cláusulas** que los componen, así como el justo equilibrio entre las partes.

Se extiende la protección de la ley a **todo tipo de personas físicas**, no solo a los consumidores sino también a autónomos.

En primer lugar, se refuerzan las obligaciones de transparencia, concretamente en el ámbito de la **publicidad y la información precontractual**.

Por un lado, se regula la **información básica que deberá figurar en la publicidad** de los préstamos inmobiliarios (art. 6) así como la obligación del Banco (prestamista o del intermediario) de ofrecer la **información personalizada** (art. 10) y, en particular, la **documentación e información precontractual** que debe proporcionarse necesariamente con una antelación mínima de diez días a la firma del contrato a fin de que el consumidor pueda tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de celebrar o no el contrato de préstamo (art. 14).

Se da mayor relevancia a la figura de los **notarios** – que serán quien el prestatario haya elegido (art. 15.1) – y se les obliga a velar por el cumplimiento de los requisitos del proceso y garantizar que el prestatario sepa qué está contratando y bajo qué condiciones. En este sentido el art. 15.6 de la Ley, indica que el notario, a fin de cumplir con el principio de transparencia material, expedirá un acta notarial –gratuita– poniendo de manifiesto y bajo su responsabilidad, que el prestatario comprende y acepta el contenido de los documentos descritos, además de dar fe del cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley.

La ley impone al prestamista el deber de **evaluar la solvencia del prestatario** previamente a la concesión del préstamo (art. 11), de tal manera que no se concederá el crédito en caso de que no se supere el test de solvencia.

En cuanto a los **gastos hipotecarios**, se establece una regla imperativa de distribución de los gastos derivados del préstamo (art. 14.1 [e]) por lo que todos los gastos, por tanto el Impuesto de Actos Jurídicos Documentos (AJD), copias del notario, los gastos del registro y de la gestoría, excepto el de tasación, tendrán que ser asumidos por las entidades financieras. Una novedad es que los tasadores podrán ser escogidos por el cliente entre independientes que sean sociedades de tasación o personas físicas.

Finalmente, otras de las novedades que incorpora la nueva Ley a destacar son:

- ❖ **Préstamos en moneda extranjera**: Con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley, no existía un derecho unilateral a convertir el contrato de préstamo en otra moneda. Ahora con la nueva ley, es posible la **conversión el préstamo a una moneda alternativa** que podrá ser (a) la moneda en que el prestatario perciba la mayor parte de los ingresos o tenga la mayoría de activos o (b) del Estado miembro en que fuera residente en la fecha del contrato o en el momento de la conversión. (Art. 20).

- ❖ **Vencimiento anticipado**: ahora para poder exigir el vencimiento anticipado será necesario que concurren conjuntamente una **serie de condiciones**, además de que el prestatario se encuentre en mora:

Requerimiento previo mínimo de un mes
 - a) Que las cuantías vencidas y no pagadas asciendan como mínimo al: 3% del capital o 12 mensualidades —en la 1ª mitad del préstamo—
 - b) O al 7 % del capital o 15 mensualidades —en la 2ª mitad del préstamo—. (Art. 24).

- ❖ **Cláusulas suelo**: Las cláusulas de limitación a la baja del tipo de interés (cláusulas suelo) quedan totalmente **prohibidas** (art. 21.3).

- ❖ **Ventas vinculadas**: Hasta el momento las ventas de determinados **productos** que decidía el banco, estaban vinculadas al crédito, y se permitían siempre que se informara al prestatario. Ahora con la nueva Ley quedan prohibidas, salvo en determinados casos, entre ellos, la contratación de seguros para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del préstamo. En este caso, el prestamista debe aceptar pólizas alternativas de cualquier proveedor que ofrezca condiciones y prestaciones equivalentes (art. 17). Esta medida está orientada a favorecer la elección del producto más adecuado por parte del cliente y fomentar la competencia entre prestamistas.

- ❖ **Reembolso anticipado**: Hasta ahora solo estaban regulados los reembolsos anticipados en préstamos a tipo variable, cuyas comisiones, que ya estaban establecidas por ley, se reducirán. En concreto, se introducen límites máximos a las comisiones por reembolso anticipado en los préstamos a tipo de interés fijo de hasta un 2% del capital amortizado los primeros diez años de vigencia del préstamo y de 1,5 % pasados los diez primeros años.