



# laffer

A B O G A D O S

Newsletter nº 3/2019

1 de julio de 2019

## **PRINCIPALES NOVEDADES EN MATERIA DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS** **(LA NUEVA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO)**

*El pasado 16 de marzo de 2019 fue publicada en el BOE la nueva Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (en adelante, la “Ley”), que recientemente ha entrado en vigor (concretamente, el 16 de junio), junto con el Real Decreto 309/2019, de 26 de abril que desarrolla algunos aspectos de la misma, y que ha venido a trasponer parcialmente, aunque con bastante retraso, la Directiva 2014/17/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014.*

*Su finalidad, según reza la propia Exposición de Motivos de la Ley, es la de “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.”*

*Asimismo, la Ley no persigue tan sólo el amparo del deudor, fiador o garante, cuya posición queda reforzada al establecerse determinadas normas de protección y, especialmente, de información precontractual, sino que procura además, asegurar la transparencia en la contratación, de forma que el prestatario tenga una cabal comprensión del coste, términos y consecuencias jurídico-económicas del contrato, procurando solventar así la disparidad de la posición jurídica de las partes en la relación contractual.*

### **1. ÁMBITO DE APLICACIÓN E IMPERATIVIDAD DE LA LEY**

La Ley tiene un ámbito de aplicación notablemente amplio, pues extiende su régimen jurídico a todas las personas físicas, con independencia de que tengan o no la condición de consumidor.

De esta manera, busca configurar determinadas normas de protección para personas físicas que sean (i) deudores, (ii) fiadores, (iii) garantes, e incluso (iv) hipotecantes no deudores, de préstamos concedidos por profesionales (personas físicas o jurídicas):

- que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial (incluidos trasteros, garajes u otros que sin constituir vivienda tengan una función doméstica); ó
- cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que, en estos casos, el prestatario, fiador o garante sí sea un consumidor.



# laffer

A B O G A D O S

La Ley será igualmente de aplicación a la intermediación para la contratación en cualquiera de los dos supuestos anteriores.

Cuestión fundamental es que las disposiciones de la Ley y las contenidas en sus normas de desarrollo, tendrán carácter imperativo e indisponible para las partes, salvo expresa previsión legal en otro sentido.

## **2. PRINCIPALES NOVEDADES QUE INTRODUCE LA LEY**

Como cuestiones más novedosas para la concesión de créditos o préstamos hipotecarios, cabe destacar las siguientes:

### **2.1) Mayor exhaustividad en la información precontractual**

Uno de los aspectos especialmente relevantes es el establecimiento de una regulación detallada de la fase precontractual y de la información que, por un lado, debe recabar el prestamista y, por otro, debe recibir el prestatario.

Especifica la Ley que ha de tratarse de una información personalizada, mediante la entrega al prestatario de la siguiente documentación:

- La Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), que tendrá la consideración de oferta vinculante.
- La Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE), en la que se informará de la existencia de las cláusulas o elementos relevantes.
- Una simulación de cuotas y su variación, en caso de préstamos a interés variable.
- Una copia del proyecto de contrato.
- Información clara y veraz de la distribución de gastos.
- Las condiciones de las garantías del seguro exigido.
- La advertencia al prestatario de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito por parte del Notario que libremente elija para la formalización del préstamo.

Dicha documentación debe ser facilitada con una antelación de 10 días respecto del momento en que el prestatario quede vinculado por cualquier contrato u oferta de préstamo y remitida igualmente al Notario designado para su cotejo.

### **2.2) Reparto de gastos en la constitución de hipoteca**

Se esclarecen las dudas en torno a esta cuestión, tras el gran número de sentencias que recientemente, y tras la polémica Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015, se han ido dictando en este sentido.



# laffer

A B O G A D O S

- Así, corresponderán al prestamista: los gastos de gestoría, aranceles notariales y los gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Corresponderán al prestatario: los gastos de tasación.

El pago del Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITPAJD) seguirá correspondiendo al prestamista, conforme a lo dispuesto por el Real Decreto-Ley 17/2018, de 8 de noviembre, que vino a modificar la regulación contenida en el artículo 29 de la Ley del ITPAJD, considerando como sujeto pasivo en escrituras de préstamo con garantía hipotecaria al prestamista, y que viene siendo aplicable desde el pasado mes de noviembre.

## **2.3) Comisión de apertura**

No se ha limitado ni suprimido la misma, pero en caso de pactarse, se abonará una sola vez y englobará todos los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo (y similares).

## **2.4) El protagonismo del papel del Notario**

Esta es, sin duda, otra de las novedades significativas de la nueva Ley, pues se refuerza el papel del Notario en el proceso de contratación del préstamo. Y ello por cuanto se configura como el encargado de confirmar el cumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley para los prestamistas, verificando la documentación recibida a estos efectos, y el cumplimiento de los plazos legalmente establecidos.

Además, la comparecencia del prestatario al objeto de obtener asesoramiento personalizado se configura como una obligación, que se extiende igualmente a fiadores y garantes. Más aún cuando el prestatario deberá responder a un test con objeto de concretar la documentación entregada y la información suministrada.

Tras lo anterior, el Notario deberá levantar Acta Notarial, que será de carácter gratuito, en la que dejará constancia de que ha informado individualizadamente al prestatario y se constatará el cumplimiento de las obligaciones precontractuales.

El Acta se extenderá, como tarde, el día anterior al de la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo, y tendrá eficacia probatoria (a los efectos del Art. 319 LEC) del asesoramiento prestado por el Notario y de la manifestación de que el prestatario comprende y acepta el contenido de los documentos recibidos.

## **2.5) Regulación de las ventas vinculadas y combinadas**

Por un lado, se prohíbe expresamente la práctica de venta vinculada de préstamos, salvo cuando pueda acreditarse que las mismas acarrearán un claro beneficio a los prestatarios, y por otro, quedan permitidas las ventas combinadas.



# laffer

A B O G A D O S

Además, se podrá exigir la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones contractuales, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de garantía, y del resto de seguros contemplados en la normativa hipotecaria.

## **2.6) Variaciones en el tipo de interés y cláusulas suelo y cero**

Queda estipulado que el tipo de interés del préstamo no podrá ser modificado en perjuicio del prestatario durante la vigencia del contrato, salvo acuerdo mutuo de las partes.

Asimismo, no se permiten cláusulas suelo en las operaciones con tipo de interés variable, ni intereses remuneratorios negativos (o cláusulas cero).

## **2.7) Amortización anticipada**

Se establece legalmente el derecho del prestatario a reembolsar en cualquier momento, todo o parte del préstamo, limitando las comisiones a favor del prestamista, conforme a unos porcentajes máximos legalmente previstos:

- En el caso de los contratos de préstamo a tipo variable, las comisiones máximas serán de hasta el 0,15% del capital reembolsado anticipadamente durante los 5 primeros años de vigencia del contrato y del 0,25% durante los tres primeros años.
- En el caso de los contratos de préstamo a tipo fijo, las comisiones máximas serán de hasta el 2% del capital reembolsado anticipadamente durante los 10 primeros años de vigencia del contrato y del 1,5% tras los 10 primeros años.

El prestatario tendrá derecho a la reducción del coste total del préstamo y a la extinción del contrato de seguro accesorio.

## **2.8) Endurecimiento de los requisitos para el vencimiento anticipado**

Otra de las cuestiones fundamentales de la Ley es la inclusión de una nueva regulación del vencimiento anticipado del préstamo, que no admite pacto en contrario.

Hasta la fecha, las cláusulas de vencimiento anticipado insertas en los contratos de préstamo hipotecario preveían la facultad del prestamista de resolver anticipadamente el contrato por el impago de, tan sólo, tres mensualidades, lo que en gran parte justificaba el elevado número de procesos de ejecución y desahucios. No obstante, con la nueva Ley se aumenta el número de cuotas o porcentaje de capital impagado necesario para poder hacer uso de tal facultad.

Para ello, se requiere la concurrencia de los siguientes requisitos, conjuntamente:

- Que el prestatario se encuentre en mora de una parte del principal o de los intereses.



# laffer

A B O G A D O S

- Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al 3% del capital concedido o 12 cuotas mensuales si la mora se produce dentro de la primera mitad de la duración del préstamo o al 7% del capital concedido o 15 mensualidades dentro de la segunda mitad del préstamo.
- Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole 1 mes al menos para su cumplimiento.

## **2.9) Intereses de demora**

Se fija en el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales, limitado a los préstamos o créditos concluidos por persona física garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, tal como establecía el artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual, y un punto por encima del que estableció el Tribunal Supremo en sus sentencias de 2015 y 2016.

Sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrán ser capitalizados, salvo lo previsto expresamente en la LEC.

Cabe añadir que estas reglas tampoco admiten pacto en contrario.

## **2.10) Novación y subrogación**

Las comisiones también varían al cambiar un préstamo de tipo variable a otro a tipo fijo.

En estos casos, la comisión no podrá superar la pérdida financiera del prestamista, con el límite del 0,15% del capital reembolsado durante los 3 primeros años del contrato, transcurridos los cuales, no podrá exigirse compensación o comisión alguna por este motivo.

## **2.11) Régimen sancionador**

Se prevé en la Ley un régimen sancionador, tipificando una serie de infracciones de las obligaciones contenidas en la misma y las sanciones aplicables según su gravedad.

## **3. IMPLICACIONES O CONSECUENCIAS DE LA APLICACIÓN DE LA NUEVA LEY**

Con la aprobación de esta nueva Ley se procura garantizar la transparencia en la contratación de este tipo de préstamos, evitar la inclusión de cláusulas abusivas y, en definitiva, reforzar el equilibrio entre las partes.

No obstante, y a pesar del reforzamiento de la posición del deudor y la extensión de la protección a fiadores y garantes, existen aún cuestiones pendientes de clarificar o



# laffer

A B O G A D O S

desarrollar, sin perjuicio de otras eventuales consecuencias negativas que en la práctica puede acarrear, como son el posible encarecimiento de los préstamos, el movimiento más temido hasta la fecha, al exigir tipos de interés remuneratorios más elevados, especialmente en los préstamos de tipo fijo, el endurecimiento de las condiciones crediticias, pues se exige en la Ley un estudio de la solvencia del prestatario, fiador o garante con mayor profundidad, y la ralentización en la concesión del crédito. Ahora que la Ley se encuentra plenamente en vigor, habrá que ver cómo se materializan todas las cuestiones anteriores.

\* \* \* \*

Esperamos que estos comentarios sean de utilidad y, como siempre, **LAFFER ABOGADOS** está a su disposición para cualquier aclaración o información adicional.

*La información contenida en este documento es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico*