

ASUNTO: Ley de los Contratos de Crédito Inmobiliario.

Estimado/a asociado/a:

Adjunta se remite la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

La presente Ley tiene como **objeto** la trasposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014. Asimismo es su finalidad 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.

En primer término, la Ley extiende su **régimen jurídico** a todas las personas físicas, con independencia de que sean o no consumidores.

La Ley **regula tres aspectos diferenciados:**

- Contiene normas de transparencia y de conducta que imponen obligaciones a los prestamistas e intermediarios de crédito, así como a sus representantes designados, completando y mejorando el actual marco existente.
- En segundo término, disciplina el régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario y los prestamistas inmobiliarios.
- En tercer lugar, establece el régimen sancionador para los incumplimientos de las obligaciones contenidas en la misma.

El Capítulo I de la Ley, que recoge su **ámbito de aplicación**, en los mismos términos que la Directiva 2014/17/UE, establece que la Ley se aplicará tanto a la concesión profesional de préstamos con garantía hipotecaria sobre bienes inmuebles de uso residencial y préstamos para la adquisición de inmuebles de uso residencial como a la intermediación profesional en alguna de las dos actividades anteriores.

El Capítulo II establece las **normas de transparencia y de conducta**. Recoge los principios de actuación básicos en la concesión de préstamos inmobiliarios, dirigidos a la protección de los legítimos intereses, las características generales de la información precontractual, las obligaciones de transparencia en relación con los contratos, la determinación del cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE) y la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN).

Entre los aspectos más novedosos de la Ley se establece una **regulación detallada de la fase precontractual**, más allá de la estricta transposición de la Directiva 2014/17, para garantizar que el prestatario tenga a su disposición la información necesaria para que

pueda comprender en su integridad la carga económica y jurídica del préstamo que va a contratar.

Esta medida, se complementa **atribuyendo al notario** la función de asesorar imparcialmente al prestatario, aclarando todas aquellas dudas que le pudiera suscitar el contrato, y de comprobar que, tanto los plazos como los demás requisitos, especialmente los relacionados con las cláusulas contractuales de mayor complejidad o relevancia en el contrato, concurren al tiempo de autorizar en escritura pública el contrato de préstamo o crédito hipotecario. Se constituirá prueba en beneficio de ambas partes –prestamista y prestatario– de que el primero ha cumplido con su obligación de entregar en los plazos previstos dicha documentación y el segundo podrá ejercer el derecho, que presupone también la existencia de un deber, a conocer las consecuencias de aquello a lo que se obliga.

No obstante, las innovaciones en la fase precontractual, derivadas de la aplicación de esta Ley, no serán de aplicación, salvo a lo que expresamente se atribuya efecto retroactivo, a la cartera hipotecaria concedida.

Entre las **normas de conducta** que prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario y representantes designados deben cumplir en el proceso de elaboración, promoción, comercialización y contratación de préstamos inmobiliarios, tanto respecto de su organización interna, como respecto del cliente, cabe destacar las siguientes:

- Se exige que el personal que evalúa la solvencia y comercializa préstamos inmobiliarios deba cumplir con determinados requisitos de capacitación que aseguren que el prestatario recibe una **información adecuada** y ajustada a sus necesidades por parte del prestamista.
- Se prohíben, con carácter general, las **ventas vinculadas**, es decir, ventas de paquetes integrados por el préstamo y otros productos, cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario también por separado.
- Por otro lado, se imponen límites a la **política retributiva** del personal de los prestamistas y de los asesores, evitando incentivos adversos que favorezcan una posible contratación excesiva en detrimento de una adecuada valoración del riesgo.
- Se limita la actividad de asesoramiento en materia de préstamos y créditos que, con determinadas excepciones, sólo podrá prestarse por los intermediarios de crédito inmobiliario y los prestamistas inmobiliarios.
- Se incorpora el derecho del consumidor a convertir el préstamo denominado en moneda extranjera a la moneda en la que el prestatario reciba sus ingresos o la del Estado miembro en el que resida.

En la regulación jurídica de la forma, ejecución y resolución de los contratos, se determina, como novedad, el **derecho del prestatario a reembolsar**, con carácter general, todo o parte del préstamo sin tener que soportar comisiones o compensaciones para el prestamista.



La Ley favorece la **subrogación y la novación** modificativa de préstamos cuando tengan por finalidad la modificación del tipo de interés variable a uno fijo, para que los prestatarios puedan conocer con exactitud el coste que en el medio y largo plazo les va a suponer la financiación que contratan.

La Ley contempla una nueva regulación del **vencimiento anticipado** del contrato de préstamo y de los intereses de demora, sustituyendo el régimen vigente, en el que existía cierto margen a la autonomía de la voluntad de las partes, por normas de carácter estrictamente imperativo. Mediante el nuevo régimen del vencimiento anticipado se garantiza que este solo pueda tener lugar cuando el incumplimiento del deudor es suficientemente significativo en atención al préstamo contratado.

Respecto del régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios, se regulan los requisitos de acceso a la actividad y el régimen de supervisión de los mismos, estableciendo que deberán estar inscritos en el correspondiente registro público y contar, entre otros aspectos, con reconocido prestigio y conocimientos y competencia adecuados.

La presente **Ley entrará en vigor** el próximo 16 de junio, a los 3 meses de su publicación.

Esperando que esta información sea de su interés, reciba un cordial saludo.