



Bores y Cía

Abogados

NEWSLETTER

3/2019



ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY DEL CREDITO INMOBILIARIO

Ayer, 16 de junio, entró en vigor la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, después de tres meses desde su publicación para dar tiempo a los bancos y a los Notarios a adaptarse a las novedades introducidas y con tres años de retraso respecto al plazo establecido por la Directiva 2014/2017 de la Unión Europea, que traspone.

La ley nace con una vocación de garantizar una mayor transparencia, un mayor conocimiento a los clientes de sus derechos y obligaciones a la hora de contratar un préstamo hipotecario y, principalmente, establecer unas reglas de juego en materia hipotecaria que evite la actual litigiosidad en este tipo de producto financiero. De esta forma, la Ley exige una mayor diligencia no solo a la entidad financiera sino también al notario interviniente y, como novedad, al propio cliente de estos servicios.

La Ley se aplica a los préstamos hipotecarios contratados a partir de su entrada en vigor en los que el prestatario o el fiador sea una persona física (aunque actúe como empresario) y en los que, además, la hipoteca recaiga sobre un inmueble residencial (incluyéndose garajes y trasteros con función doméstica).

Se regula detalladamente el contenido de la publicidad de crédito y de la información que la entidad financiera debe facilitar al cliente con un plazo mínimo de 10 días, principalmente la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) que incluye la oferta vinculante con las condiciones financieras y la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE) sobre las cuestiones problemáticas de este tipo de productos: los índices oficiales de referencia para fijar el tipo de interés, el vencimiento anticipado, los gastos, etc.. Además, en el caso de interés variable se tiene que entregar otro documento con cálculo de cuotas en distintos escenarios de tipo de interés, el proyecto de contrato, y las condiciones del seguro que se exigiera en su caso. También se le debe advertir de la distribución de gastos y de la obligación de acudir al notario antes de la firma, lo que se entiende sin perjuicio de las demás informaciones que el prestatario pueda requerir y que le deberán ser facilitadas al deudor.

Los Notarios, que podrán ser elegidos por el cliente, aunque su coste será sufragado por los bancos, se convierten en garantes de los adecuados conocimientos de los consumidores de estos productos crediticios. El consumidor deberá reunirse con el Notario dentro de los 10 días anteriores de la firma del préstamo para resolver sus dudas y posteriormente deberá superar una prueba escrita para asegurarse de su conocimiento y se asegurará de que se le ha entregado la documentación relevante del préstamo antes mencionada. De todo ello levantará acta, garantizando así al banco la idoneidad del cliente.

Otra cuestión que queda resuelta con la Ley es el reparto de los gastos de la operación. A partir de hoy, queda regulado que el único gasto a cargo del cliente será el de tasación. Los costes de notario, registro, gestoría y el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados serán a cargo de la entidad bancaria.

Además, se regula legalmente el contenido y límites de distintas cláusulas conflictivas, principalmente las que han generado hasta ahora más litigiosidad: El interés de demora será de 3 puntos más que el ordinario; para a declarar el vencimiento anticipado el banco deberá esperar a que el impago alcance el 3% del capital prestado o el equivalente a 12 cuotas durante la primera mitad del plazo total pactado, y el 7% o 15 cuotas si los impagos se producen después. Las llamadas cláusulas suelo simplemente quedan prohibidas (aunque se aclara que el interés remuneratorio no podrá ser negativo).

También resulta de interés la regulación de las comisiones bancarias, de la amortización total o parcial y de la subrogación activa de la hipoteca. El contenido de la Ley es amplio y su examen en detalle superaría la extensión deseable de esta reseña.

Concluimos manifestando que, con sus defectos, esta Ley no solo pretende garantizar los derechos de los deudores hipotecarios sino devolver la seguridad jurídica a un sector tan importante como el de los contratos de préstamo hipotecario.

**JUNIO
2019**

Si no está interesado en seguir recibiendo esta publicación informativa puede Vd. dirigirse a BORES Y CÍA ABOGADOS, S.L.P. por medio de correo electrónico a remitir a la dirección despacho@bores-abogados.com con el asunto Solicitud baja Newsletter.

La política e información relativa a privacidad y protección de datos de carácter personal de BORES Y CÍA ABOGADOS, S.L.P. se encuentra publicada en nuestra página web: www.bores-abogados.com.