

INFORMA

«Desde el GABINETE JURÍDICO»

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



BOE Núm. 65
Sábado 16 de marzo de 2019

El BOE núm. 65 del sábado 16 de marzo de 2019 ha publicado la **Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario**. Esta Ley, que tiene como objeto la transposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, extiende su régimen jurídico a todas las personas físicas, con independencia de que sean o no consumidores.

I. Objeto

Dada su trascendencia reproducimos íntegramente el párrafo primero del artículo uno para que tengamos claro cual es el objetivo de esta normativa:

Artículo 1. Objeto.

Esta Ley tiene por objeto establecer determinadas normas de protección de las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes, de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir.

II. Ámbito de aplicación

Es **de aplicación** a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto:

- ***Concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial.***
- ***Concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor.***

No será de aplicación a los contratos de préstamo:

- *Concedidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio y sin intereses o cuya TAE sea inferior a la del mercado, y que no se ofrezcan al público en general.*
- *Concedidos sin intereses y sin ningún otro tipo de gastos, excepto los destinados a cubrir los costes directamente relacionados con la garantía del préstamo.*
- *Concedidos en forma de facilidad de descubierto y que tengan que reembolsarse en el plazo de un mes.*
- *Resultado de un acuerdo alcanzado ante un órgano jurisdiccional, arbitral, o en un procedimiento de conciliación o mediación.*
- *Relativos al pago aplazado, sin gastos, de una deuda existente.*
- *Hipotecas inversas.*

III. Normas de transparencia

Destaca una regulación detallada de la **fase precontractual**, con el objetivo de 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.

También atribuye 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 que permiten considerar cumplido el citado principio de transparencia material.

IV. Normas de conducta de prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario

Deben de cumplir con determinados requisitos de capacitación que aseguren que el prestatario recibe una información adecuada y ajustada a sus necesidades por parte del prestamista.

Además:

- *Prohíbe 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.*
- *Impone 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 y de la provisión de la necesaria información al cliente.*
- *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.*

- **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, como mecanismo sencillo y fácil de comprender para conseguir cobertura y protección frente al riesgo de cambio.**

V. Forma, ejecución y resolución de los contratos

Se establece el derecho del prestatario a reembolsar, con carácter general, todo o parte del préstamo ***sin tener que soportar comisiones o compensaciones para el prestamista.***

Únicamente se satisfará al prestamista la pérdida financiera de éste cuando el reembolso se produzca en los primeros años de vigencia del contrato (difieren entre los contratos a tipo variable y los contratos a tipo fijo), y siempre que esa pérdida no supere aplicando unos porcentajes máximos previstos legalmente.

Además, favorece la ***subrogación y la novación*** modificativa de préstamos cuando tengan por finalidad la modificación del tipo de interés variable a uno fijo.

También se establece 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. Así, 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.

VI. Régimen jurídico de los intermediarios

Se describen las fuentes del régimen jurídico de estas figuras.

También se regulan los ***requisitos de acceso a la actividad y el régimen de supervisión de los mismos***. Se establece que los intermediarios de crédito inmobiliario deberán estar inscritos en uno de los registros señalados en esta Ley para poder desarrollar, total o parcialmente, de forma válida las actividades de intermediación crediticia a que se refiere el artículo 4.5) o para prestar servicios de asesoramiento.

VII. Régimen sancionador

A estos efectos, las obligaciones establecidas en esta Ley tienen el carácter de ***normas de ordenación y disciplina*** para los intermediarios de crédito inmobiliario y los prestamistas inmobiliarios, que aplicarán el Banco de España o el órgano designado por cada Comunidad Autónoma.

Resaltar el establecimiento en el Banco de España un único ***registro público***. Así, los órganos competentes para la imposición de las sanciones comunicarán trimestralmente de forma telemática aquellas sanciones que en el trimestre inmediatamente anterior hayan devenido firmes.

VIII. Disposiciones adicionales

Hay que destacar dentro de estas disposiciones, la **resolución de controversias a través de reclamaciones extrajudiciales** en referencia a la Autoridad Independiente para velar por la protección y transparencia en la contratación inmobiliaria prevista en la Disposición adicional primera de la Ley 7/2017, de 2 de noviembre, así como otros aspectos del contrato de crédito.

Mencionar también las obligaciones de notarios y registradores con ocasión de la autorización e inscripción del préstamo hipotecario. Así, **el notario** autorizante de una escritura de préstamo sujeto a la presente Ley **entregará o remitirá telemáticamente al prestatario sin coste copia simple de aquella**.

Los **registradores de la propiedad** remitirán también gratuitamente y de forma telemática al prestatario nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación, con indicación de las cláusulas no inscritas y con la motivación de su respectiva suspensión o denegación. Además, en la escritura se hará constar una **dirección de correo electrónico del prestatario** para la práctica de estas comunicaciones.

IX. Régimen transitorio

Esta regulación **no se aplica al vencimiento anticipado de los contratos que hubiera tenido lugar antes de la entrada en vigor de la Ley**, se hubiera instado o no un procedimiento de ejecución hipotecaria para hacerlo efectivo, y estuviera este suspendido o no.

Se establece también un **régimen especial en los procesos de ejecución en curso a la entrada en vigor de la Ley 1/2013**, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social para dar cumplimiento a las sentencias de 29 de octubre de 2015 y de 26 de enero de 2017 dictadas por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Con ello se otorga a los deudores hipotecarios contemplados en la disposición transitoria cuarta de la citada Ley un nuevo plazo de diez días para formular oposición sobre la base de la posible existencia de cláusulas abusivas cuando se den determinadas circunstancias.

X. Modificaciones legales

Con el fin de adaptar la legislación a esta norma se modifican las siguientes disposiciones:

- **Ley Hipotecaria, con la finalidad de integrar en ella las mejoras en la protección de los prestatarios en materia de vencimiento anticipado y el interés de demora y otras de carácter técnico.**
- **RDLeg. 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.**
- **Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.**
- **Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, y entre**

otras medidas, establece la obligación de remitir las sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas, al Registro de Condiciones Generales.

- *Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en consonancia con lo establecido en el párrafo anterior.*
- *Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, en materia de régimen disciplinario de los notarios.*
- *Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, con la finalidad de dar acceso a la Central de Información de Riesgos del Banco de España a todas las entidades prestamistas de crédito inmobiliario.*
- *Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, y otras leyes complementarias.*
- *Ley 2/2009, de 31 de marzo, a las previsiones de esta Ley, evitando solapamientos normativos y clarificando el régimen jurídico aplicable a cada situación.*
- *Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos con el fin de convertir el código de buenas prácticas en un mecanismo permanente y obligatorio para todas las entidades adheridas que permita a todos los deudores más vulnerables en situación de impago acceder a las opciones de alivio de la deuda contenidas en el mismo.*
- *Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, con el fin de clarificar las condiciones y requisitos necesarios con que la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., puede iniciar una demanda ejecutiva a efectos de que pueda desarrollar de forma eficaz las funciones que tiene encomendadas, preservándose su posición para la ejecución de las garantías de los activos financieros adquiridos.*
- *Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, para evitar solapamientos regulatorios en materia de transparencia con la clientela bancaria, adaptándola a las especificidades del régimen sancionador establecidas por la presente Ley, en particular, en lo relativo a las competencias de las Comunidades Autónomas.*
- *Deroga el artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.*

XI. Entrada en vigor

Esta Ley entrará en vigor el **16 de junio de 2019**.

Por otro lado debemos señalar que la referida **Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario** establece para la tasación inmobiliaria a efectos hipotecarios la siguiente regulación:

Capítulo II. Normas de protección del prestatario
Sección 1ª. Disposiciones generales

"Artículo 13. Tasación de los bienes inmuebles.

Los inmuebles aportados en garantía habrán de ser objeto de una tasación adecuada antes de la celebración del contrato de préstamo. La tasación se realizará por una sociedad de tasación, servicio de tasación de una entidad de crédito regulados por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, y/o profesional homologado conforme al Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo y a la disposición adicional décima de esta Ley, independiente del prestamista o del intermediario de crédito inmobiliario, utilizando normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente, de conformidad con lo establecido por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras".

Como puede observarse, este artículo incluye la posibilidad de que las tasaciones sean realizadas, no solo por sociedades de tasación, sino por profesionales homologados conforme a un nuevo régimen de homologación que se menciona en la Disposición Adicional Décima del citado cuerpo legal, y que establece lo siguiente:

"Disposición adicional décima. Régimen de valoración de bienes inmuebles.

1. El Gobierno aprobará en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta norma el régimen de homologación de aquellos profesionales que puedan realizar tasaciones de conformidad con lo previsto en el artículo 13 de esta Ley.

2. El Ministerio de Economía y Empresa evaluará, en el plazo de seis meses, la conveniencia de modificar la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, con la finalidad de incorporar, adicionalmente a las ya previstas, otras tipologías avanzadas de tasación".

Por tanto, la definición de los procedimientos y criterios de homologación quedan relegados a un momento posterior. Cabe, a su vez, destacar que tanto el artículo 13 como la disposición adicional décima contemplan una remisión a la Orden ECO 805/2003 que se mantiene en vigor hasta tanto no sea modificada. Esta Orden incluye en su artículo 64, el requisito de que el informe de tasación sea firmado por el profesional competente que lo haya realizado.

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/16/pdfs/BOE-A-2019-3814.pdf>