
URÍA MENÉNDEZ

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

Marzo 2019

1. Introducción

El pasado sábado, 16 de marzo, se ha publicado la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (“**Ley de Crédito Inmobiliario**” o la “**Ley**”), que entrará en vigor el 16 de junio de 2019 y que implica una reforma sustancial de la regulación actual de los préstamos o créditos inmobiliarios (en particular, de los hipotecarios).

Esta reforma viene impuesta en España por dos motivos fundamentales:

- El primero, que afecta también al resto de los Estados miembros de la Unión Europea, se refiere a la transposición —con casi tres años de retraso— al derecho interno de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial (“**Directiva 2014/17**”).
- El segundo, puramente español, tiene que ver con las modificaciones de distintos aspectos (transparencia y abusividad de ciertas cláusulas relativas a intereses moratorios o vencimiento anticipado, entre otros) del régimen vigente en materia de crédito hipotecario. Estas modificaciones resultan, en buena medida, de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (“**TJUE**”) y de la Sala Primera del Tribunal Supremo, con el objetivo, al menos en apariencia, de que se aclaren las dudas que hasta ahora se han suscitado en su aplicación y se reduzca la elevada litigiosidad generada en este ámbito.

A continuación se expondrán los rasgos y novedades más relevantes de la Ley. Al final se acompaña un tabla que resume los principales cambios respecto de la regulación actual.

2. Ámbito de aplicación y sujetos protegidos

2.1. ¿A QUÉ CONTRATOS DE PRÉSTAMO Y A QUÉ PERFIL DE CONTRATANTES SE APLICA?

La Ley solo se aplica a los contratos de préstamo (i. e., aquellos en los que el prestamista concede o se compromete a conceder un préstamo en forma de pago aplazado, crédito u otra facilidad de pago similar [art. 4.3]) que reúnan las siguientes tres características:

- (i) que el préstamo sea concedido por personas físicas o jurídicas que intervienen en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional (incluida la intervención con carácter ocasional siempre que responda a una finalidad exclusivamente inversora);
- (ii) que el prestatario, el fiador o garante sea una persona física (no necesariamente consumidor);
y
- (iii) que el contrato tenga por objeto:
 - (a) la concesión de un préstamo con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial (incluidos, a estos efectos, trasteros, garajes y cualesquiera otros elementos que cumplan una función doméstica, esto es, al servicio de una vivienda); o
 - (b) la concesión de un préstamo (con o sin garantía real) para adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que, en este caso, el prestatario, el fiador o garante sea consumidor.

Asimismo, la Ley también es de aplicación a la intermediación en cualquiera de los contratos de préstamo comprendidos en su ámbito de aplicación (art. 2.2).

2.2. ¿A QUÉ CONTRATOS DE PRÉSTAMO NO SE APLICA?

La Ley excluye expresamente de su ámbito de aplicación a los siguientes préstamos:

- (i) Los 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.

- (ii) Los concedidos sin intereses y sin ningún otro tipo de gastos más allá de los destinados a cubrir los relacionados con la garantía del préstamo.
- (iii) Los concedidos en forma de facilidad de descubierto y cuyo reembolso se produzca en el plazo de un mes.
- (iv) Los que resultan de un acuerdo alcanzado ante un órgano jurisdiccional, arbitral o en un procedimiento de conciliación o mediación.
- (v) Los relativos al pago aplazado, sin gastos, de una deuda existente, siempre que no se trate de contratos de préstamos garantizados por una hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial.
- (vi) La hipoteca inversa en que el prestamista (a) desembolsa un importe a tanto alzado o hace pagos periódicos u otras formas de desembolso a cambio de un importe derivado de la venta futura o de un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial, y (b) no persigue el reembolso del préstamo hasta que fallezca el prestatario (o el último de los beneficiarios).

3. Principales novedades

3.1. EL REFUERZO DE LAS OBLIGACIONES DE TRANSPARENCIA

A) La publicidad y la información precontractual

La Ley contiene una regulación detallada de la fase precontractual (incluida la publicidad) con el fin de que el consumidor pueda tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de celebrar o no el contrato de préstamo.

Para ello, se regula la información básica que deberá figurar en la publicidad de los préstamos inmobiliarios (art. 6), así como la obligación del 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 (art. 14).

En concreto, esta documentación precontractual es la siguiente:

- (i) La Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), que tendrá la consideración de oferta vinculante.
- (ii) La Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE), que informará de la existencia de las cláusulas o elementos relevantes. La Ley no define esas cláusulas relevantes (lo hará el desarrollo reglamentario con arreglo a la disposición final 15.^a de la Ley). Simplemente se detallan ahora unos elementos que, al menos, deben constar en ese documento: los índices oficiales de referencia utilizados para fijar el tipo de interés, la existencia de límites mínimos en el tipo de interés (lo que parece entrar en contradicción con la prohibición de estos límites en el art. 21 de la Ley), la posibilidad de que se produzca el vencimiento anticipado del préstamo y los gastos derivados de ello, la distribución de los gastos asociados al préstamo o que se trata de un préstamo en moneda extranjera.
- (iii) Un documento separado con referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer en varios escenarios de evolución de tipos de interés, en caso de que se trate de un préstamo variable.

- (iv) Una copia del proyecto del contrato.
- (v) Las condiciones del seguro que eventualmente exija el prestamista para la concesión del crédito.
- (vi) La advertencia al prestatario de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que elija.
- (vii) Información clara y veraz sobre los gastos que corresponden al prestamista y los que corresponden al prestatario, según la distribución legal que posteriormente se expondrá (*infra* [E]). Además, el prestatario deberá firmar una manifestación en la que declare que ha recibido y se le ha explicado esa documentación.

En este sentido, la Ley de Crédito Inmobiliario opta por ampliar la documentación precontractual exigida por la Directiva 2014/17 (que prevé una armonización de mínimos, salvo el contenido de la información que debe figurar en la FEIN y el modo en que debe calcularse la TAE). La regulación de la información precontractual en la Ley —según se prevé en su disposición adicional 5.^a— será homogénea en todo el territorio español, de manera que las legislaciones autonómicas deberán respetar los modelos normalizados de información y no podrán exigir a las entidades que faciliten documentación adicional que pueda dificultar la valoración de las diferencias entre ofertas.

Como resulta de la disposición transitoria 1.^a, las novedades en la fase precontractual no serán de aplicación a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley (pero sí respecto de la novación o subrogación de estos contratos).

B) La comprobación de la transparencia por el notario y su relevancia normativa

La Ley de Crédito Inmobiliario, en línea continuista, opta por hacer recaer los refuerzos previstos relativos a la información que debe recibir el prestatario (que se extienden ahora expresamente al fiador o garante del préstamo que sea persona física) sobre los fedatarios públicos tradicionales en la contratación hipotecaria española (en este caso, en particular, sobre los notarios). Se trata de una vía poco seguida en otros países, que parecen confiar más en agencias —especializadas o no— de protección del consumidor financiero.

En esta oportunidad, no obstante, el legislador español da un paso más allá y singular al atribuir al notario el papel de asesor y garante del cumplimiento del principio de transparencia material (art. 15).

En tal condición, el notario —que será el que el prestatario haya elegido (art. 15.1)— hará constar en un acta notarial gratuita, bajo su propia responsabilidad, los siguientes extremos: (i) el cumplimiento del plazo mínimo de diez días de puesta a disposición del prestatario de la documentación legal; (ii) las cuestiones planteadas por el prestatario y el asesoramiento prestado por el notario; (iii) la información individualizada y asesoramiento sobre las cláusulas recogidas en la FEIN y la FiAE; y (iv) la elaboración de un test cuyo objeto es concretar la documentación entregada y la información suministrada.

La expedición del acta se realizará, como tarde, el día anterior a la autorización de la escritura pública. Si no se cumpliera alguno de los requisitos anteriores, el notario lo pondrá de manifiesto en el acta y no podrá autorizarse la escritura pública del préstamo.

En términos prácticos, la norma más relevante de la intervención notarial se encuentra en el art. 15.6 de la Ley. En ella, el legislador dispone que, a efectos de cumplir con el principio de transparencia material, el contenido del acta se presumirá veraz y hará prueba del asesoramiento prestado por el notario y de la manifestación de que el prestatario comprende y acepta el contenido de los documentos descritos. Adicionalmente, el notario insertará en la escritura pública del préstamo una reseña identificativa del acta, en la que dará fe del cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley en esta materia.

El legislador trata de atender así a razonables exigencias de seguridad jurídica, especialmente a la vista de la disparidad de criterios de los tribunales respecto del contenido y alcance del juicio de transparencia material de condiciones generales en la contratación con consumidores. Debe advertirse, con todo, que el cumplimiento de la transparencia material —que seguirá dependiendo de la decisión final de los tribunales— no puede venir dado únicamente por esa intervención notarial. Para ello, la previsión del legislador deberá complementarse con una determinada interpretación de la jurisprudencia del TJUE (todavía no enteramente asentada), según la cual, si consta que se han cumplido los deberes de información previstos en la normativa del Derecho de la UE —en este caso, los de la Directiva 2014/17, máxime cuando el contenido de la FEIN, como quedó señalado, viene impuesto por una norma de máximos (i. e., los Estados no pueden alterar el nivel regulatorio de la Directiva, aunque sea en favor del consumidor)—, debe entenderse que los términos del contrato son transparentes (así, STJUE 21.03.2013, asunto C-92/11 RWE Vertrieb, apdos. 45, 52 y 55, en relación

con los requisitos de transparencia de la Directiva 2003/55; ATJUE 16.11.2010, asunto C-76/10 Pohotovost, apdos. 71 y 72, en relación con el deber de información de la TAE de la Directiva 87/102).

3.2. EL DEBER DE EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA Y LAS CONSECUENCIAS DE SU INCUMPLIMIENTO

La Directiva 2014/17 exhorta a los Estados miembros a velar por que el prestamista solo otorgue crédito si la evaluación de solvencia del deudor arroja un resultado positivo, en el sentido de que se estima probable que el deudor cumpla con sus obligaciones. En este sentido, la Ley de Crédito Inmobiliario impone al prestamista el deber de evaluar en profundidad la solvencia del prestatario antes de conceder el préstamo por medio de procedimientos internos específicamente desarrollados para ello (art. 11). El coste de estos procedimientos no podrá repercutirse al potencial prestatario.

Se regulan también las distintas consecuencias de la evaluación de solvencia: (i) no se concederá el crédito en caso de que no se supere el test de solvencia; (ii) la incorrecta evaluación —aunque se deba a la incompleta información proporcionada por el prestatario— no permitirá al prestamista resolver, rescindir o modificar el contrato, salvo que el prestatario hubiese ocultado o falsificado conscientemente la información; y (iii) el incumplimiento de la obligación de solvencia permitirá la aplicación del régimen sancionador (arts. 44 y ss. en relación con el art. 11), sin que, finalmente y pese a su consideración durante el debate parlamentario, se reconozcan remedios civiles *ad hoc* (por ejemplo, la pérdida o limitación del derecho a cobrar intereses) derivados del incumplimiento del deber de evaluación de la solvencia.

3.3. REGULACIÓN DE DETERMINADAS CLÁUSULAS O PRÁCTICAS CONTRACTUALES

A) Vencimiento anticipado

A pesar de que la Directiva 2014/17 contiene en este punto un mandato muy general (i. e., adoptar medidas para alentar a los prestamistas a mostrarse razonablemente tolerantes antes de iniciar un procedimiento de ejecución), la Ley de Crédito Inmobiliario opta por incluir una regulación detallada e imperativa de las causas de vencimiento anticipado por impago del prestatario (art. 24).

La razón de la imperatividad (y, por tanto, de la eliminación de cualquier margen a la libertad contractual en este punto) resulta de la elevada litigiosidad producida en este ámbito y la falta de

soluciones claras en los tribunales, motivada en parte por las dificultades que siempre encontrarán los tribunales para determinar cuál ha de ser la regulación equilibrada de derechos y obligaciones de las partes que las entidades han de incluir en sus condiciones generales de préstamo hipotecario.

Para vencer anticipadamente un préstamo con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley (con independencia de su fecha de contratación), será necesario que concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

- (i) Que el prestatario se encuentre en mora, ya sea de parte del capital o de los intereses.
- (ii) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo mínimo de un mes para su cumplimiento.
- (iii) Que las cuotas debidas equivalgan al menos al:
 - (a) 3 % de la cuantía del capital o al impago de doce cuotas mensuales, si la mora se produjera en la primera mitad de la duración del préstamo;
 - (b) 7 % de la cuantía del capital o al impago de quince cuotas mensuales, si la mora se produjera en la segunda mitad de la duración del préstamo.

El carácter imperativo de esta nueva normativa determina la exclusión del régimen de cláusulas abusivas (art. 1.2 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores [**Directiva 93/13**]).

La nueva regulación del vencimiento anticipado es de aplicación a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley que incluyan una cláusula de vencimiento anticipado, salvo que (i) el deudor alegue que esta cláusula contempla un régimen de vencimiento más favorable para él o (ii) el vencimiento anticipado se hubiera producido con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley (con independencia de si, como consecuencia del vencimiento, se inició o no un procedimiento de ejecución hipotecaria, o si este procedimiento está suspendido o no).

B) Práctica de ventas vinculadas y combinadas

La Ley prohíbe, con carácter general, las prácticas vinculadas (i. e., ofertas en las que el préstamo no puede contratarse sin la contratación de otro producto ofrecido conjuntamente por el prestamista), salvo en determinados casos. La excepción más relevante es la posibilidad de que el prestamista exija

la suscripción de pólizas de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago, así como de un seguro de daños del inmueble hipotecado. En este caso, el prestamista deberá aceptar pólizas alternativas de otros proveedores que ofrezcan unas condiciones y nivel de prestaciones equivalentes. Además, la cancelación del préstamo conllevará la extinción del seguro (salvo que el prestatario decida mantenerlo) y el derecho del prestatario al extorno de la parte de la prima no consumida.

Por otro lado, se permiten las prácticas combinadas (i. e., ofertas en las que el préstamo puede contratarse, aunque a un precio más caro para el consumidor, sin la contratación de otro producto ofrecido conjuntamente por el prestamista). Los productos deberán ofrecerse claramente por separado para que el prestatario pueda advertir la diferencia entre ambas ofertas.

En ambos casos, la Ley establece obligaciones de transparencia específicas para este tipo de prácticas y los concretos elementos sobre los que se debe informar al prestatario (que se trata de una práctica vinculada o combinada, el coste, beneficio y riesgo de pérdidas del producto, los efectos de su no contratación o de la cancelación del préstamo y las diferencias entre oferta combinada y por separado).

C) Reembolso anticipado

La Ley contempla (i) el derecho del prestatario de reembolsar anticipadamente total o parcialmente el préstamo, (ii) un plazo de comunicación previa (que no podrá exceder de un mes) y (iii) la obligación del prestamista de informar al prestatario que ha manifestado su voluntad de reembolsar anticipadamente de determinados extremos relevantes para tomar esta decisión.

Se modifica también la compensación para el prestamista por el reembolso anticipado, que difiere según el tipo de préstamo y que no podrá exceder de los siguientes porcentajes:

- (i) En los contratos de préstamo a tipo de interés variable o en tramos a interés variable, las partes podrán establecer una comisión para alguno de los dos siguientes supuestos excluyentes entre sí:
 - (a) Durante los cinco primeros años de vigencia del préstamo, no podrá exceder del 0,15 % del capital reembolsado anticipadamente.

- (b) Durante los tres primeros años de vigencia del préstamo, no podrá exceder del 0,25 % del capital reembolsado anticipadamente.
- (ii) En los casos de novación del préstamo o de subrogación del acreedor, siempre que suponga la conversión del préstamo de tipo variable a tipo fijo:
 - (a) Durante los tres primeros años de vigencia del préstamo, no podrá exceder del 0,15 % del capital reembolsado anticipadamente.
 - (b) Tras los tres primeros años de vigencia del préstamo, no se podrá exigir compensación alguna.
- (iii) En los contratos de préstamo a tipo de interés fijo o en tramos a interés fijo en los que el reembolso se produzca:
 - (a) Durante los diez primeros años de vigencia del préstamo, no podrá exceder del 2 % del capital reembolsado anticipadamente.
 - (b) A partir de los diez primeros años de vigencia, no podrá exceder del 1,5 % del capital reembolsado anticipadamente.

D) Variaciones en el tipo de interés

Otra novedad introducida por la Ley es la prohibición de las cláusulas de limitación a la baja del tipo de interés, esto es, de las llamadas cláusulas suelo (art. 21.3). A partir de la entrada en vigor de la Ley, estas cláusulas dejarán de ser válidas en los nuevos contratos (con independencia de su transparencia).

Asimismo, se contempla expresamente que el interés remuneratorio no podrá ser negativo. Se cierra así el debate originado sobre la posibilidad de que el prestamista tuviera que pagar al prestatario a raíz de los valores negativos de los índices de referencia (i. e., el euríbor).

E) Comisión de apertura

La Ley prevé la posibilidad de pactar una comisión de apertura, que se devengará una sola vez y englobará la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo u otros similares inherentes a la actividad del prestamista ocasionada por la concesión del préstamo (art. 14.4). Esa

previsión es idéntica a la dispuesta en la normativa bancaria anterior (en particular, el art. 5.2.a de la Ley 2/2009, 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito).

A la luz de ese régimen normativo, el Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo ha considerado que la comisión de apertura es, junto con el interés remuneratorio, una de las dos principales partidas del precio del préstamo (Sentencia 44/2019, de 23 de enero).

F) Gastos del préstamo

La Ley establece una regla imperativa de distribución de los gastos derivados del préstamo (art. 14.1 [e]) que difiere del criterio jurisprudencial actual del Tribunal Supremo: (i) el prestatario asumirá los gastos de tasación del inmueble y (ii) el prestamista abonará los honorarios de la gestoría y los aranceles registrales y notariales (a excepción de las copias interesadas por el prestatario).

Por su parte, el pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados se realizará de conformidad con la normativa tributaria aplicable (art. 29 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, que, en la actualidad, considera sujeto pasivo en las escrituras de préstamo hipotecario al prestamista).

G) Intereses de demora

La Ley incluye una norma imperativa sobre los intereses de demora: será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales (art. 25). Como ocurre con el vencimiento anticipado, al no admitirse pacto en contrario, la eventual (e innecesaria) cláusula que estableciera ese interés de demora no podrá ser reputada abusiva por reproducir una disposición normativa imperativa (art. 1.2 de la Directiva 93/13).

De este modo, el legislador ha optado por un tipo de interés de demora ligeramente superior al que superó el canon de abusividad del Tribunal Supremo (interés ordinario más dos puntos), pero inferior al tipo previsto originalmente en el Anteproyecto y que coincidía con el tenor del antiguo art. 114 de la Ley Hipotecaria ("LH") (tres veces el interés legal).

H) Préstamos en moneda extranjera

La Ley permite la contratación de préstamos en moneda extranjera y reconoce el derecho del prestatario a convertir el préstamo a una moneda alternativa, que podrá ser: (i) la moneda en la que reciba la mayor parte de sus ingresos o tenga la mayoría de los activos con los que devolverá el préstamo; o (ii) la moneda del Estado miembro en el que resida a la fecha de la contratación o de solicitud de la conversión (art. 20). Este derecho es irrenunciable, salvo que el prestatario no tenga la consideración de consumidor, en cuyo caso las partes podrán pactar mecanismos de limitación del riesgo de tipo de cambio distintos (art. 20.2).

Se contemplan también deberes específicos de información actualizada del importe adeudado en una moneda alternativa. Estos deberes serán precisados y obligatorios a partir del desarrollo reglamentario de la Ley, debiendo facilitarse en todo caso la información respecto de aquellos préstamos en los que el valor del importe adeudado por el prestatario o de las cuotas periódicas difiera en más del 20 % del importe que habría correspondido de haberse aplicado el tipo de cambio entre la moneda del contrato de préstamo y el euro en la fecha de la contratación.

El incumplimiento de los deberes previstos en el art. 20 de la Ley determinará, en favor del prestatario consumidor, la “nulidad de las cláusulas multivisa” y permitirá al prestatario solicitar la modificación del contrato, de manera que se considere que el préstamo fue celebrado en la moneda en la que percibe la parte principal de sus ingresos (art. 20.6).

3.4. NORMAS DE CONDUCTA EN LA CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS

A) Requisitos de conocimientos y competencias aplicables al personal

La Ley exige que el personal al servicio del prestamista, intermediario de crédito o representante designado deberá reunir en todo momento los conocimientos y competencias necesarios y actualizados sobre los productos que comercialicen y, en especial, sobre (i) la elaboración, oferta o concesión de contratos de préstamo, (ii) la actividad de intermediación de crédito, (iii) la prestación del servicio de asesoramiento, en su caso, y (iv) la ejecución de los contratos de préstamo.

Los requisitos mínimos de estos conocimientos y competencias serán establecidos por el Ministerio de Economía y Empresa.

Estos requisitos legales y reglamentarios serán igualmente de aplicación al personal de la sucursal del prestamista o intermediario de crédito registrado en otro Estado miembro. Para aquellos que actúen en régimen de libre prestación de servicios, los requisitos exigibles serán establecidos de forma específica por el Ministro de Economía y Empresa.

B) Política de remuneración

En relación con la política de remuneración del personal responsable de la evaluación de la solvencia y de la concesión de los préstamos, así como sobre los procedimientos internos para su aplicación por los prestamistas, destacan los siguientes aspectos:

- (i) no debe ofrecer incentivos para asumir riesgos que rebasen el nivel de riesgo tolerado por el prestamista;
- (ii) incorporará medidas para evitar conflictos de interés y, en particular, establecerá que la remuneración no dependa de la cantidad o de la proporción de solicitudes; y
- (iii) evitará que alguno de los siguientes factores sea el de mayor ponderación: un tipo determinado de contratos de préstamo, de tipos de interés o de servicios accesorios.

Lo anteriormente indicado resulta igualmente de aplicación a la remuneración de los prestamistas a los intermediarios, y de estos a sus representantes vinculados.

3.5. REGULACIÓN DE LOS INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

La Ley también regula los requisitos de acceso a la actividad de los intermediarios, el régimen de supervisión, las obligaciones que deben cumplir en relación con la transparencia y la responsabilidad sobre sus servicios, así como distintas cuestiones relativas al registro (gestión por el Banco de España o por el órgano competente en cada Comunidad Autónoma, publicidad, procedimientos de inscripción y de cancelación).

Los operadores que deseen realizar profesionalmente las actividades de intermediarios de crédito inmobiliario deberán estar inscritos en el correspondiente registro público y cumplir con los siguientes requisitos: (i) contar con un seguro de responsabilidad civil o aval bancario, (ii) contar con los procedimientos y la capacidad técnica y operativa para el adecuado cumplimiento de los requisitos de información a los prestatarios, (iii) seguir un plan de formación en los conocimientos y competencias

requeridas por la ley, esto es, sobre los productos que comercializan, la prestación de los servicios de asesoramiento y la ejecución de los contratos, y, por último, *(iv)* designar un representante ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias.

Además, la Ley ha establecido varias obligaciones o requisitos en relación con *(i)* la información facilitada a los prestatarios (relativa a la identificación del intermediario, el alcance del servicio que presta y el coste de ese servicio), *(ii)* las garantías exigibles, que, como queda indicado, consisten en un seguro de responsabilidad civil o aval bancario, y *(iii)* la responsabilidad que tienen sobre sus representantes designados.

La supervisión del cumplimiento de estas obligaciones y de la inscripción en el registro corresponderá al Banco de España o al órgano competente de la Comunidad Autónoma correspondiente.

Asimismo, la Ley regula detalladamente la prestación de los servicios de intermediación en España mediante sucursal o en régimen de libre prestación de servicios por intermediarios autorizados en otro Estado de la Unión Europea.

3.6. RÉGIMEN SANCIONADOR

La Ley incorpora también un régimen de infracciones y sanciones proporcionales al número de afectados por el incumplimiento de la Ley o al carácter reiterado de la conducta. Al margen de ello, se considera una infracción muy grave el hecho de actuar en el mercado en calidad de intermediario sin estar inscrito en el registro.

3.7. RÉGIMEN TRANSITORIO

La Ley no será de aplicación, con carácter general, a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a su entrada en vigor.

Además de los regímenes transitorios ya expuestos, la Ley establece una regulación específica para los procedimientos de ejecución en curso en la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo. Los prestatarios que no tuvieron oportunidad de oponerse a la ejecución con base en la existencia de cláusulas abusivas en sus préstamos al no haberles notificado personalmente esa posibilidad tendrán un nuevo plazo de diez días a contar desde la notificación personal. Para que resulte de aplicación esta disposición será necesario que:

- (i) La ejecución no haya culminado con la puesta a disposición del inmueble en manos del acreedor.
- (ii) No se hubiera notificado personalmente la posibilidad de presentar incidente extraordinario de oposición.
- (iii) No se haya enjuiciado de oficio la abusividad de las cláusulas.
- (iv) No se haya formulado por el ejecutado el incidente extraordinario de oposición por cláusulas abusivas.
- (v) No se haya admitido la oposición del ejecutado con base en la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 29 de octubre de 2015.

3.8. MODIFICACIONES NORMATIVAS OPERADAS POR LA LEY

Dado su contenido transversal, la Ley modifica las siguientes y variadas normas:

- (i) La LH:
 - (a) Se modifica el art. 12 LH para incluir en el asiento registral las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras con independencia de cuál sea la entidad acreedora (antes se limitaba a las entidades del art. 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario).
 - (b) Se modifica el art. 114 LH para incluir que el interés de demora, en préstamo concedido a persona física garantizado con hipoteca sobre inmueble de uso residencial, será el interés remuneratorio más tres puntos.
 - (c) Se modifica el art. 129.2.a) LH en el sentido de exigir que, en caso de venta extrajudicial del bien hipotecado, el valor que sirva de tipo en la subasta no podrá ser inferior al señalado en la tasación (antes solo se exigía que no fuera inferior al 75 % de ese valor).
 - (d) Se incluye un art. 129 bis LH, que establece el régimen imperativo del vencimiento anticipado del préstamo en los términos del art. 24 de la Ley (*supra* 3.3 [A]).

- (e) Se modifica el art. 258.2 LH para incluir la denegación de la inscripción registral por parte del registrador de aquellas cláusulas que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas.
- (ii) El art. 2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, que establece los requisitos de subrogación.
- (iii) La Ley 7/1998, de 13 de abril, de Condiciones Generales de la Contratación (“**LCGC**”), y el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (“**TRLUCU**”):
 - (a) Se establece la nulidad de pleno derecho de las condiciones incorporadas de modo no transparente (art. 5.5 de la LCGC y art. 83 TRLUCU).
 - (b) Se incluye la obligación de depósito en el Registro de Condiciones Generales de los formularios de los préstamos y créditos hipotecarios comprendidos en el ámbito de aplicación de la Ley (art. 11.2 LCGC). Además, obligatoriamente se remitirán a dicho Registro las sentencias firmes dictadas en acciones individuales por las que se declare la nulidad de condiciones generales (art. 11.4 LCGC).
- (iv) La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (“**LEC**”):
 - (a) Se modifica el art. 521.4 LEC para incluir la inscripción en el Registro de Condiciones Generales de las sentencias firmes dictadas en acciones individuales de nulidad de condiciones generales.
 - (b) Se modifica el art. 693.2 LEC para adaptar la causa de vencimiento anticipado a lo previsto por el art. 24 de la Ley.
- (v) La Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, para incluir como infracción muy grave el incumplimiento del periodo de información precontractual obligatorio y de levantar el acta notarial de los arts. 14 y 15 de la Ley de Crédito Inmobiliario.
- (vi) La Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios. Esta norma pasa a resultar de aplicación a los contratos que no se encuadren en el ámbito objetivo de la Ley de Crédito Inmobiliario.

- (vii) La Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, que se adapta a las previsiones de la Ley (art. 5) y se deja a elección de las Comunidades Autónomas la designación de los órganos competentes que instruyan las sanciones derivadas de la Ley en las que incurran los intermediarios financieros o prestamistas que tengan su ámbito de actuación solo en la Comunidad Autónoma.

4. Tabla comparativa

MATERIA	NORMATIVA VIGENTE	LEY DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS
FASE PRECONTRACTUAL	<p>Obligación de entregar información precontractual, en concreto, mediante la entrega de dos fichas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • FIPRE —ficha de información precontractual—. • FIPER —ficha de información personalizada—. 	<p>Se deberá entregar con una antelación mínima de diez días, principalmente, la siguiente documentación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • FEIN —Ficha Europea de Información Normalizada—. • FiAE —Ficha de Advertencias Estandarizadas—. • Copia del “proyecto del contrato”. • Advertencia de que podrá recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que elija. <p>Control reforzado por parte de notarios, que no permitirán contratos que incluyan cláusulas abusivas.</p>
PAPEL DEL NOTARIO	<p>El notario verifica la capacidad de los otorgantes y el cumplimiento de las previsiones legales, e informa al cliente de sus obligaciones.</p> <p>El cliente tiene derecho a examinar el proyecto de escritura en el despacho del notario con tres días de antelación.</p> <p>La eficacia del deber genérico de control de legalidad de los notarios ha sido cuestionada en</p>	<p>El notario recibirá la documentación precontractual junto con una manifestación del prestatario de que ha recibido la documentación, le han informado de ella y la ha comprendido.</p> <p>El prestatario comparecerá dos veces ante el notario en días distintos.</p> <p>El notario dará asesoramiento gratuito al prestatario sobre las condiciones del préstamo y levantará acta poniendo de manifiesto, bajo su responsabilidad, que el prestatario:</p>

MATERIA	NORMATIVA VIGENTE	LEY DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS
	<p>los tribunales en el plano del cumplimiento de la transparencia material.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ha recibido la documentación; • se han cumplido los plazos; • ha informado de forma individualizada de las condiciones; y • se ha elaborado un test sobre la documentación e información suministrada.
<p>VENCIMIENTO ANTICIPADO</p>	<p>El vencimiento anticipado puede realizarse tras el incumplimiento de las cuotas que se hayan pactado, que como mínimo tendrán que ser tres cuotas mensuales.</p>	<p>Será necesario que:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se encuentre en mora. • Que se haya requerido el pago con un plazo mínimo de un mes. • Y que las cuantías vencidas y no pagadas asciendan como mínimo al: <ul style="list-style-type: none"> - 3 % del capital o doce mensualidades —en la primera mitad del préstamo—. - 7 % del capital o quince mensualidades —en la segunda mitad del préstamo—.
<p>VENTAS VINCULADAS</p>	<p>Se permiten siempre que se informe al prestatario.</p>	<p>Se prohíben, salvo en determinados casos, entre ellos, la contratación de seguros para garantizar el cumplimiento. En este caso, el prestamista debe aceptar pólizas alternativas de cualquier proveedor que ofrezca condiciones y prestaciones equivalentes.</p>

MATERIA	NORMATIVA VIGENTE	LEY DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS
<p>REEMBOLSO ANTICIPADO</p>	<p>Compensación limitada al:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0,5 % del capital amortizado los cinco primeros años. • 0,25 % del capital amortizado el resto de los años. <p>Compensación por tipo de interés: principalmente se aplica para los préstamos con tipo de interés fijo por la pérdida financiera o lo pactado con la entidad —sin límite— sobre el capital pendiente de desembolsar.</p>	<p>La contraprestación queda limitada a la pérdida financiera siempre que no exceda de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En los contratos a tipo variable, se podrá pactar una comisión para alguno de estos dos supuestos excluyentes entre sí: <ul style="list-style-type: none"> - 0,15 % del capital amortizado los primeros cinco años. - 0,25 % del capital amortizado los primeros tres años. • En la novación o subrogación del acreedor (siempre que suponga la conversión de tipo variable a tipo fijo): <ul style="list-style-type: none"> - 0,15 % del capital amortizado los tres primeros años. - Tras los tres primeros años no se podrá exigir compensación alguna. • En los contratos a tipo fijo: <ul style="list-style-type: none"> - 2 % del capital amortizado los primeros diez años. - 1,5 % del capital amortizado a partir de los primeros diez años.
<p>LIMITACIONES EN EL TIPO DE INTERÉS</p>	<p>Válidas, pero sujetas a requisitos formales específicos.</p>	<p>Prohibidas las limitaciones a la baja —suelos—.</p> <p>Se prohíbe que el interés remuneratorio pueda ser negativo.</p>

MATERIA	NORMATIVA VIGENTE	LEY DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS
INTERÉS DE DEMORA	No puede ser superior al interés remuneratorio + 2 % —según la jurisprudencia del Tribunal Supremo—.	No puede ser superior al interés remuneratorio + 3 %.
PRÉSTAMOS EN MONEDA EXTRANJERA	No hay un derecho unilateral a convertir el contrato en otra moneda; es necesario que se haya incorporado una cláusula multdivisa.	Derecho del prestatario a convertir el préstamo en la moneda: <ul style="list-style-type: none"> • que perciba la mayor parte de los ingresos o tenga la mayoría de activos; • del Estado miembro en que fuera residente en la fecha del contrato o en el momento de la conversión.
INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO	No hay norma similar que lo regule de forma completa, aunque la Ley 2/2009, de 31 de marzo, regula determinados aspectos básicos.	Se regula su régimen jurídico con mayor detalle.

* * *

Abogados de contacto



Jesús Remón

Socio

+34915864519

jesus.remon@uria.com



Manuel García-Villarrubia

Socio

+34915860356

manuel.garcia-villarrubia@uria.com



Carles Vendrell

Socio

+34915864579

carles.vendrell@uria.com



Fernando Gómez

Counsel

+34915870899

fernando.gomez@uria.com



Raimon Tagliavini

Socio

+34934165539

raimon.tagliavini@uria.com



Isabel Aguilar Alonso

Counsel

+34915860120

isabel.aguilar@uria.com



Antonio José Moya

Counsel

+34915860765

antoniojose.moya@uria.com

**BARCELONA
BILBAO
LISBOA
MADRID
PORTO
VALENCIA
BRUXELLES
LONDON
NEW YORK
BOGOTÁ
CIUDAD DE MÉXICO
LIMA
SANTIAGO DE CHILE
BEIJING**

www.uria.com

La información contenida en esta publicación es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico