



ESTUDI JURÍDIC NEXUS

Avda. Diagonal, 419, 2º, 2ª

08008 – Barcelona

Tel. 93 488 06 16 Fax. 93 488 00 83

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

El 16 de marzo se publicó en el BOE la Ley 5/2019, que entrará en vigor el próximo día 16 de junio de 2019, esta norma se encarga de adaptar la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, que se encarga de regular el acceso al crédito hipotecario, y dotarlo de determinadas garantías, como más seguridad jurídica y más transparencia, con el fin de recuperar la confianza de los prestatarios, así como evitar la ejecución judicial de este tipo de préstamos.

Entre otras novedades, esta Ley introduce las siguientes medidas:

- La norma se aplica **a todas las personas físicas**, independientemente de si son o no consumidores.
- El establecimiento de unas **normas de transparencia y de conducta** que obligarán a prestamistas e intermediarios de crédito.
- La regulación detallada de una **fase precontractual**, con unas cláusulas por las que el prestatario podrá conocer toda la información necesaria para que comprenda la carga económica y jurídica de dicho préstamo. Se atribuye al Notario la función de asesorar imparcialmente al prestatario de forma gratuita, para que este pueda conocer los términos de la hipoteca que va a contratar.
- El derecho del consumidor de **poder convertir su préstamo** a la moneda que utilice habitualmente o la que esté oficialmente en circulación en el Estado miembro en el que resida.
- El derecho del prestatario a **no tener que soportar comisiones o compensaciones** al reembolsar el préstamo, sea total o parcialmente, aunque el banco podrá seguir cobrando una comisión de apertura.
- Favorecer la **subrogación y la novación modificativa** de préstamos cuando se pretenda modificar el tipo de interés variable a uno fijo, haciendo que no se puedan cobrar comisiones por ello.
- La regulación de un **nuevo régimen de vencimiento anticipado** que se dará cuando el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital o de los intereses; en el caso de que el prestamista haya



ESTUDI JURÍDIC NEXUS

Avda. Diagonal, 419, 2º, 2ª

08008 – Barcelona

Tel. 93 488 06 16 Fax. 93 488 00 83

requerido el pago al prestatario dándole un mes de plazo por lo menos; o en el caso de que la cuantía de las cuotas vencidas equivalga, al menos, al 3% del capital concedido si la mora se produce dentro de la primera mitad de duración del préstamo, o al 7% del capital concedido si la mora se produce dentro de la segunda mitad de duración del préstamo.

- Una **reducción de los intereses de demora**, pues la comisión por tal interés se ha quedado en el interés remuneratorio más el 2%.
- La existencia de, por lo menos, doce impagos mensuales, o el 2% del capital concedido durante la primera mitad del préstamo, o bien, quince impagos mensuales, o el 4% del capital en la segunda mitad, **para poder iniciar la ejecución**.
- La **obligada inscripción** en el correspondiente registro público de los operadores que deseen realizar este tipo de actividades, además de contar con el suficiente conocimiento, competencia y prestigio.
- La **anulación de productos vinculados a la hipoteca** que no se ciñan con los criterios del Banco de España.
- El establecimiento de un **régimen sancionador** para los incumplimientos de las obligaciones que se dispongan en la norma.
- Una **facilidad para cambiar** de una hipoteca variable a una fija, gracias a una bajada de los gastos que supone la constitución de una nueva hipoteca para facilitar ese cambio de hipoteca variable a fija, en el caso de que suban los tipos de interés.
- Un **abaratamiento de la amortización anticipada**, haciendo que las comisiones de amortización anticipada para hipotecas de tipo fijo sean del 2% durante los dos primeros años y del 1,5% a partir de ese periodo.
- La **prohibición de cláusulas suelo**, así no se van a poder imponer límites a la baja en operación con tipo de interés variable.

La redacción de esta nueva Ley distribuye los gastos de tal forma que al prestatario le corresponden únicamente los de tasación, mientras que el prestamista deberá asumir gastos de gestoría, aranceles notariales, gastos de inscripción de las garantías en el Registro de la Propiedad, así como ITPAJD (conforme a la normativa aplicable, que será modificada con la entrada en vigor de la norma).