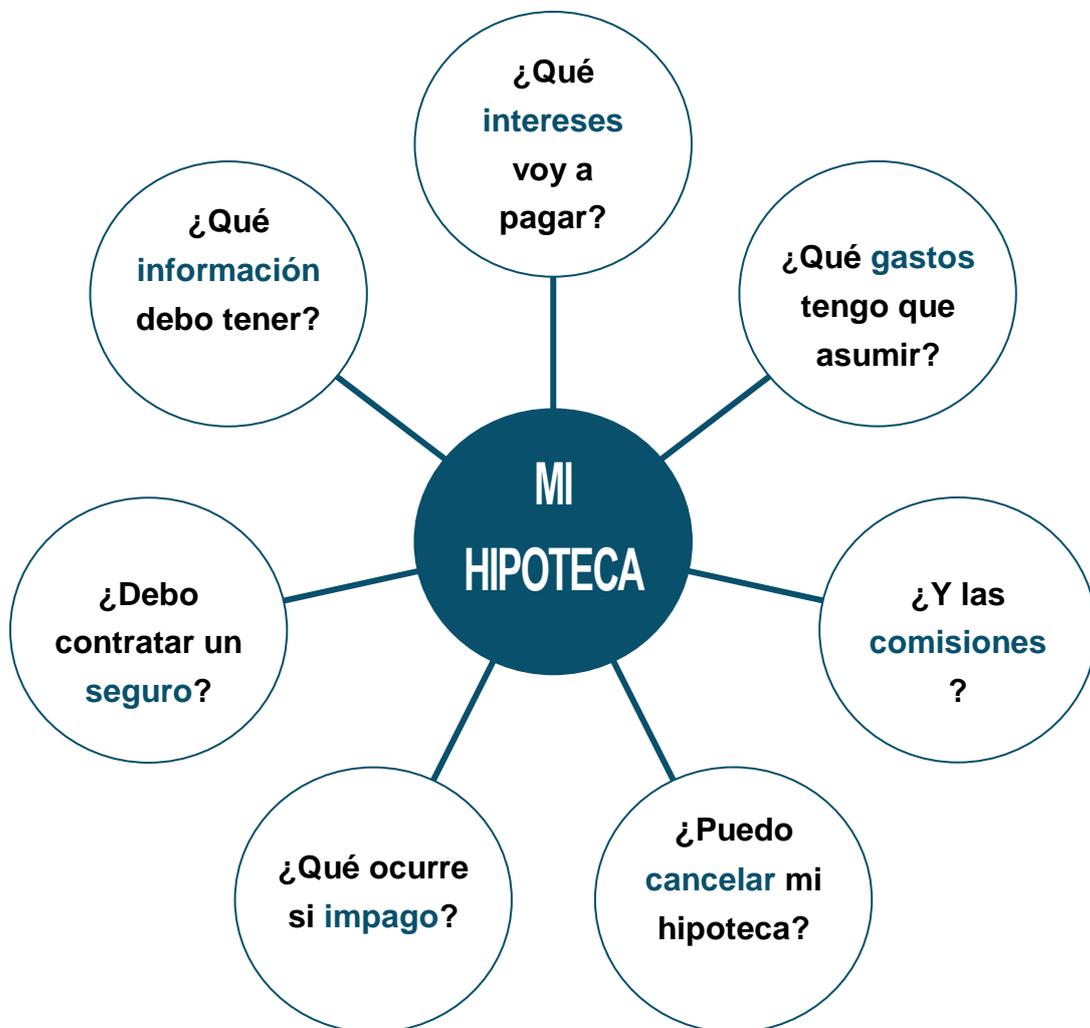


---

## NUEVA LEY DE CRÉDITO HIPOTECARIO

# 7 CAMBIOS: ¿CÓMO AFECTAN A MI HIPOTECA?



Muy señores nuestros,

A continuación, pasamos a detallarles los aspectos más relevantes sobre la nueva ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

# INDICE

<b>CIRCULAR • JURÍDICO</b> .....	<b>1</b>
¿Qué cambios ha introducido la ley? .....	<b>4</b>
<b>1 Información: precontractual, publicidad y contrato</b> .....	<b>7</b>
<b>1.1. Folletos publicitarios</b> .....	<b>7</b>
<b>1.2. Información precontractual</b> .....	<b>7</b>
<b>2 Intereses ordinarios e intereses de demora</b> .....	<b>8</b>
<b>3 Gastos</b> .....	<b>9</b>
<b>4 Comisiones</b> .....	<b>9</b>
<b>5 Reembolso anticipado</b> .....	<b>10</b>
<b>6 Vencimiento anticipado</b> .....	<b>11</b>
<b>7 Productos vinculados al préstamo</b> .....	<b>11</b>
<b>8 Conclusión</b> .....	<b>12</b>

## ¿Qué cambios ha introducido la ley?

### 1.- Información:

Acceso por el prestatario a toda la información necesaria desde los folletos publicitarios hasta el contrato con una antelación mínima de diez días. Asesoramiento notarial sin coste.

### 2.- Intereses:

Prohibición de modificación de los intereses en perjuicio del prestatario, eliminación de las cláusulas suelo y limitación de los intereses de demora a los ordinarios más tres puntos porcentuales.



### 3.- Gastos:

Solo los de tasación para el prestatario asumiendo el prestamista los de gestoría, Registro, aranceles notariales y el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.



#### 4.- Comisiones:

Comisiones solo por servicios efectivamente prestados. Posibilidad de pactar comisión de apertura, pero debe incluir los gastos de estudio, concesión y tramitación del préstamo.

#### 5.- Reembolso anticipado:

En los casos de reembolso anticipado total o parcial del préstamo y en casos de novación o subrogación, se limitan las comisiones aplicables por el prestamista sobre el capital reembolsado en función de si se trata de un contrato a tipo de interés fijo o variable.

#### 6.- Vencimiento anticipado:

Deben cumplirse tres requisitos:

- a) Prestario en mora.
- b) Cuantías vencidas y no satisfechas equivalentes al 3% o 12 plazos en la primera mitad del préstamo o 7% o 15 plazos en la segunda mitad del mismo.
- c) Requerimiento de pago del prestamista concediendo un plazo mínimo de un mes.



#### 7.- Productos vinculados al préstamos:

Prohibición de venta de productos vinculados salvo determinadas excepciones. Se concede la posibilidad al prestatario de aportar ofertas alternativas de otras entidades que deben ser analizadas y valoradas sin coste para el cliente. La aceptación de alguna de ellas no puede conllevar el empeoramiento del contrato préstamo.

En fecha 16 de junio de 2019 entró en vigor la nueva ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, resultado de la trasposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, por la que se introduce un conjunto de normas de protección para las personas físicas que sean deudoras, fiadoras o garantes de préstamos 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.

Entre otros aspectos, la nueva normativa establece normas de transparencia, el régimen jurídico de los prestamistas e intermediarios de crédito inmobiliario y las normas de conducta por las que estos deben regirse. Además, se establece el *carácter imperativo e irrenunciable* de las disposiciones, hecho que impide que entre las partes contratantes se lleguen a acuerdos contrarios a lo establecido en la ley.

Ahora bien, esta ley, **¿a quién se aplica?**

La ley de crédito inmobiliario entiende por **prestatario** a toda persona física deudora de préstamos garantizados con hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial.

En contraposición, considera **prestamista** a toda persona física o jurídica que de manera profesional realiza la actividad de concesión de préstamos sobre bienes inmuebles de uso residencial (incluyéndose trasteros, garajes y cualesquiera que cumplan una función doméstica) o sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir siempre que el deudor, fiador o garante tenga la condición de consumidor.

Teniendo esto en cuenta, la nueva ley aplica a todos los créditos inmobiliarios entre prestamistas y prestatarios que se suscriban a partir de su entrada en vigor, rigiéndose los contratos anteriores al día 16 de junio por la antigua normativa.

## 1 Información: precontractual, publicidad y contrato

Una de las principales novedades que introduce la nueva normativa, atendiendo a los principios de transparencia en que se inspira, es la obligación que se establece para el prestamista de proporcionar toda la información necesaria de forma clara y concisa al prestatario sobre el contrato que se va a concertar.

La información no solo debe contenerse en el propio contrato, sino que también debe ofrecerse información con carácter previo al mismo (información precontractual) y, de conformidad con el artículo 6 de la ley, la publicidad de los préstamos inmobiliarios también debe cumplir unos determinados mínimos.

### *1.1. Folletos publicitarios*

En concreto, los folletos publicitarios de conformidad con el artículo 6 de la nueva normativa deben especificar de forma clara y precisa aspectos como: identidad del prestamista, tipo de interés (fijo, variable o ambos), importe total del préstamo, duración, importe y número de pagos cuando proceda, sistema de amortización y se debe indicar si hay opción para el deudor de dar en pago el inmueble hipotecado.

### *1.2. Información precontractual*

El prestamista debe ofrecer al prestatario la información necesaria para tomar la decisión de suscribir el contrato de forma adecuada. La documentación deberá ser remitida al prestatario para que este pueda examinarla, como mínimo, **diez días antes** de formalizar el contrato de crédito inmobiliario siendo nula cualquier hipoteca que se firme no respetando el referido plazo. En particular, se deberá facilitar al prestatario:

- Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN): ficha que contiene información personalizada de la hipoteca y que tendrá la consideración de oferta vinculante por parte de la entidad prestamista hasta la firma del contrato.
- Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE): informa al potencial prestatario de la existencia de determinadas cláusulas como las relativas al vencimiento

anticipado por impago y la distribución de los gastos relacionados con el préstamo.

- Simulación de las cuotas a abonar en diferentes escenarios en casos de préstamos a interés variable.
- Una copia del proyecto del contrato.
- Documento que refleje los gastos asociados al contrato y su distribución entre las Partes.

Además, cuando esté previsto que se formalice el préstamo en escritura pública, el prestatario debe recibir asesoramiento personalizado y gratuito de un notario que el mismo designe para que autorice la escritura pública del contrato de préstamo. Este servicio no tendrá coste alguno para el cliente, obteniéndose del Notario un acta redactada en la que consten las aclaraciones efectuadas al prestatario.

## 2 Intereses ordinarios e intereses de demora

Con respecto a los **intereses ordinarios**, el artículo 21 de la Ley 5/2019 establece una serie de normas con la finalidad de proteger al prestatario. Entre las mismas, se contemplan las siguientes:

- Prohibición de la modificación del tipo de interés del préstamo en perjuicio del prestatario salvo acuerdo mutuo formalizado por escrito.
- Prohibición de las cláusulas suelo, no se podrá fijar un límite a la bajada del tipo de interés.
- El tipo de interés remuneratorio no podrá ser negativo.
- En caso de contrato a tipo variable, el tipo de referencia deberá ser claro, objetivo, calculado a coste de mercado y no debe ser susceptible de influencia por el propio prestamista o en virtud de acuerdos con terceros.

En cuanto a los **intereses de demora**, el art. 25 de la ley 5/2019 establece que el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales, debiendo aplicarse sobre el principal vencido y pendiente de pago, no pudiendo ser capitalizados en ningún caso.

### 3 Gastos

La nueva normativa distribuye los gastos de la siguiente manera:

#### a) A cargo del prestatario

El artículo 14 establece que el único gasto que será de cuenta del prestatario es la tasación del inmueble que se aporta como garantía.

#### b) A cargo del prestamista

Por su parte, el prestamista asumirá los gastos de gestoría, el coste de los aranceles notariales de la escritura de préstamo, los gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad y el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentos.

### 4 Comisiones

Respecto a las comisiones, la ley 5/2019 determina en su artículo 14 que las entidades prestamistas solo podrán percibir comisiones por los préstamos solicitados en firme por el prestatario y siempre que respondan a servicios que efectivamente se hayan prestado o gastos en los que se haya incurrido y puedan acreditarse.

En lo que refiere a la **comisión de apertura**, puede pactarse entre las partes, pero únicamente se devengará una vez y englobará, desde la entrada en vigor de la norma, todos los gastos previos a la concesión del préstamo como los de estudio, tramitación

o concesión que venían siendo objeto de comisiones independientes.

## 5 Reembolso anticipado

En cualquier momento, el prestatario puede reembolsar de forma anticipada total o parcial la cantidad adeudada o modificar alguna de las condiciones del préstamo. En este caso, el prestamista solo podrá cobrar comisión por la amortización anticipada ya sea total o parcial o comisión por modificación de alguna de las condiciones en los siguientes supuestos:

- En el caso de amortización anticipada de los contratos a tipo interés variable se podrá establecer compensación para el prestamista siempre que no exceda del importe de la pérdida financiera, con el límite del 0,15% del capital reembolsado durante los 5 primeros años o del 0,25% en caso de que se reembolse el mismo durante los 3 primeros años de contrato.
- En el caso de amortización anticipada de los contratos a tipo de interés fijo, la compensación al prestamista estará limitada al 2% del capital reembolsado si la amortización anticipada se produce dentro de los 10 primeros años de vigencia y al 1,5% si se produce transcurrido ese periodo hasta el final del préstamo.
- En caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero siempre que vaya a aplicarse un tipo fijo el resto de vigencia del contrato, podrá aplicarse una comisión a favor de la entidad prestamista con el límite del 0,15% del capital reembolsado anticipadamente. Si la novación o subrogación se produce transcurridos los primeros tres años, no surgirá este derecho de compensación a favor del prestamista.

## 6 Vencimiento anticipado

Además de todo lo comentado anteriormente, la ley también contempla los supuestos en los que puede producirse el vencimiento anticipado del préstamo sin que quepa pacto en contrario. De hecho, solo puede producirse el vencimiento del préstamo concedido si se dan conjuntamente tres requisitos:

- a) El prestatario se encuentra en mora en el pago de capital o intereses.
- b) La cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas deben equivaler, al menos:
  - a. El **3%** del capital concedido si la mora se produce dentro de la primera mitad de duración del préstamo. Se considera que se cumple este requisito cuando las cuotas impagadas equivalen al impago de **12 plazos** o un número de cuotas que supongan que el deudor ha incumplido con su obligación por un plazo equivalente a 12 meses.
  - b. El **7%** del capital concedido si la mora se produce dentro de la segunda mitad del préstamo. Considerándose cumplido el requisito si las cuotas impagadas equivalen al impago de **15 plazos**.
- c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediendo un plazo de al menos un mes para su cumplimiento advirtiéndole que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

## 7 Productos vinculados al préstamo

Finalmente, uno de los puntos que conviene comentar en relación con los contratos de crédito inmobiliario son los productos vinculados que habitualmente se ofrecen con los mismos. La ley 5/2019 establece en su artículo 17 que quedan prohibidas las prácticas de venta vinculada siendo nulo todo contrato que se concierte fuera de las excepciones contenidas en el precepto.

A modo de ejemplo, se establece como excepción a la prohibición que el prestamista pueda exigir al prestatario que concierte un seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones, así como un seguro de daños respecto al inmueble objeto de hipoteca. No obstante, el prestatario podrá presentar pólizas de otras entidades debiendo ser aceptadas y analizadas de forma gratuita por el prestamista. Si el prestamista acepta la alternativa, distinta de la que proponía, no podrá suponer, en ningún caso, el empeoramiento de las condiciones para el prestatario.

## 8 Conclusión

En definitiva, la nueva normativa con respecto a los contratos de crédito incorpora a nuestro ordenamiento jurídico un conjunto de normas de transparencia y protección de los prestatarios, promoviendo la eliminación de las cláusulas abusivas y fomentando el equilibrio entre las partes. Medidas aplicables a todos aquellos contratos de crédito inmobiliario suscritos a partir del día 16 de junio de 2019.

\* \* \*

Como de costumbre, quedamos a su disposición para aclarar o ampliar cualquiera de los puntos comentados con anterioridad.

Sin otro particular y aprovechando la ocasión para saludarles.

Síguenos:

<http://twitter.com/Varona>



[www.varona.es](http://www.varona.es)

Varona Asesores, S.L.P. - Calle Pascual y Genis 17-1 - 46002 Valencia  
Telf.: 96 337 43 65 - Fax: 96 337 58 56 - [varona@varona.es](mailto:varona@varona.es) - [www.varona.es](http://www.varona.es)