

GUÍA PARA ENTENDER LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO



consumo
responde

¿Has hecho ya tu consulta?

—
LÍNEA GRATUITA 900 215 080
consumoresponde.es
consumoresponde@juntadeandalucia.es



Junta de Andalucía

A continuación se enumeran los aspectos más destacables relacionados con la normativa en materia de contratos de crédito inmobiliario. Se destaca que los gastos de tasación corren a cargo de la persona consumidora, mientras que el resto los asume el banco. Asimismo, la persona que desee comprar tendrá que acudir de forma previa al notario para recibir asesoramiento y cumplimentar un test para concretar la documentación entregada y la información suministrada.

El 16 de marzo de 2019 fue publicada en el Boletín Oficial del Estado la [Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario](#).

Esta ley prevé su entrada en vigor, y por tanto su aplicación, con fecha de 16 de junio de 2019. Los principales aspectos de la misma se enumeran a continuación:

- Clarifica el [ámbito de aplicación](#) refiriéndose a que tendrá objeto la **concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial** (entendiéndose extendido a otros elementos como trasteros, garajes y otros que cumplan función doméstica).
- Establece una [delimitación importante de conceptos o definiciones](#) dentro de las cuales se incluye, por ejemplo, lo que se entiende por **contrato de préstamo, entidad intermediaria de crédito, Tasa Anual Equivalente (TAE), importe total del crédito, coste total del crédito, importe total adeudado, prácticas de venta vinculada, prácticas de venta combinada y préstamo en moneda extranjera**, entre otros.
- Establece el [contenido de la información básica](#) que debe aparecer en **la publicidad** que se ofrezca de los préstamos inmobiliarios, así como la información general que deberá ser facilitada por las entidades prestamistas.
- Se prevé que, una vez que la persona prestataria haya facilitado la información precisa sobre sus necesidades, situación financiera y preferencias, la entidad prestamista **(con suficiente antelación, nunca**

inferior a 10 días naturales respecto del momento en que la persona prestataria quede vinculada por contrato u oferta de préstamo) [le ofrecerá la información personalizada](#) (mediante la Ficha Europea de Información Normalizada o FEIN).

- **Antes de la celebración de un contrato de préstamo**, la entidad prestamista deberá [evaluar en profundidad la solvencia de la potencial persona prestataria](#). En dicha evaluación se comprobarán los siguientes aspectos de la persona potencial prestataria: situación de empleo, ingresos presentes y previsibles, activos en propiedad, ahorro, gastos fijos y compromisos ya asumidos, así como, en su caso, el nivel de ingresos a percibir en jubilación.
- Se establece una **antelación mínima de 10 días naturales a la firma del contrato de préstamo**, para que la entidad prestamista facilite una serie de [documentación](#) a la persona prestataria:
 1. La **Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN)**, con consideración de oferta vinculante durante el plazo pactado hasta la firma del contrato (como mínimo de 10 días).
 2. Una **Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE)** que informará la existencia de cláusulas o elementos relevantes.
 3. **Documento separado** con referencia especial a las **cuotas periódicas**.
 4. **Copia del proyecto de contrato** con la totalidad de **gastos desglosados**.
 5. **Información clara de los gastos** que corresponden a la entidad prestamista y los que corresponden a la persona prestataria.
 6. En el caso de que el préstamo se formalice **en escritura pública**, se facilitará **advertencia de que se ha de recibir asesoramiento personalizado y gratuito por persona notaria de libre elección** por la persona prestataria.

- La persona prestataria deberá [comparecer ante la persona notaria elegida libremente](#) por ella para obtener asesoramiento presencial, sobre la documentación facilitada, todo ello **a efectos de que se pueda extender acta** (como muy tarde el día anterior al de la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo.)
- Se aclara [a quien corresponderán los gastos hipotecarios](#):
 1. A la **entidad prestamista** corresponden: los gastos de notaría, los gastos de inscripción en el registro de la propiedad y los gastos de gestoría. Desde el 10 de noviembre de 2018 el pago del Impuestos sobre Actos Jurídicos Documentados también corresponde a dicha entidad.
 2. A la **persona prestataria** corresponderán los gastos de tasación del inmueble y el pago de las copias de la escritura que solicite.
- Se definen las denominadas [prácticas de venta vinculadas y combinadas](#), las cuales deberán ser oportunamente informadas por la entidad prestamista:
 1. Las **prácticas de venta vinculadas** implican la contratación, de manera obligatoria, de productos para que se conceda el préstamo. Se establece, con carácter general, la prohibición de estas prácticas. No obstante, existen excepciones (suscripción de póliza de seguros en cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, la suscripción de seguro de daños respecto del inmueble hipotecado, así como la contratación de determinados productos financieros vinculados al préstamo).
 2. Las **prácticas de venta combinadas** implican la contratación, de manera voluntaria, de productos junto al préstamo. Por regla general, estarán permitidas.

- La entidad prestamista, de manera previa y expresa, deberá **informar por escrito si están prestando o pueden prestarse [servicios de asesoramiento](#)**. La prestación de este servicio requerirá: la previa determinación contractual de las contenido, alcance y condiciones; incluirá la cuantía de la retribución a recibir por la entidad que lo preste (si es gratuito se indicará).
- En casos de [amortizaciones totales o parciales](#), estas se podrán hacer en cualquier momento anterior a la finalización del término del contrato pactado:
 1. En los **contratos de préstamo a tipo de interés variable**, las entidades podrán establecer **comisión máxima del 0,15% sobre el importe amortizado** (cuando la amortización se produzca durante los 5 primeros años de vigencia del contrato), y del **0,25%** (cuando la amortización se produzca durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo).
 2. En los **contratos de préstamo a tipo de interés fijo**, se podrá aplicar, **como máximo, una comisión del 2% sobre el importe amortizado** (si la amortización se da durante los 10 primeros años de vigencia del contrato), y del **1,5%** (si la amortización se da posteriormente).
 3. En los casos de **novación del tipo de interés aplicable o de subrogación**, la **comisión máxima a aplicar será del 0,15% de lo amortizado** (durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo).
- En cuanto al [vencimiento anticipado](#) de los **contratos de préstamo**, cuando la persona prestataria sea persona física y dichos contratos estén garantizados por hipoteca, se dará, de acuerdo con el **artículo 24** de la [Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario](#), cuando se verifique lo siguiente:

1. La persona prestataria se ha de encontrar en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.
2. La entidad prestamista ha debido requerir el pago a la persona prestataria concediéndole plazo de, al menos, 1 mes para cumplirlo y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.
3. Las cuantías de las cuotas vencidas y no satisfechas deberán equivaler, al menos: al **3% de la cuantía del capital concedido** (si la mora se produjera dentro de la primera mitad de duración del préstamo, considerándose cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de 12 plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que la persona deudora ha cumplido su obligación por un plazo equivalente a 12 meses), o al **7% de la cuantía del capital concedido** (si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de duración del préstamo, considerándose cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de 15 plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que la persona deudora ha cumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a 15 meses).

Pronunciamiento del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019 relativo a los efectos de la nulidad de las cláusulas de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios

Con el pronunciamiento de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo:

- Se posibilita que la nulidad de una determinada cláusula de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios **no implique** la automática nulidad del contrato de préstamo, con las consecuencias negativas que ello supondría para la persona consumidora.

- En su lugar, **la mencionada cláusula de vencimiento anticipado que se anule se sustituye** por la disposición legal inspiradora de dichas cláusulas (en este caso, las reguladas en el artículo 24 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario), es decir, **por los plazos mínimos que han de ser respetados por la entidad acreedora para ejecutar la hipoteca.**

Por todo lo anterior, y **teniendo en cuenta el artículo 24 de la Ley 5/2019, se deben suspender todos los desahucios que se hayan iniciado como consecuencia de menos de 12 pagos.**

El Tribunal Supremo establece una serie de orientaciones jurisprudenciales para los procedimientos de ejecución hipotecaria en curso, en los que no se haya producido todavía la entrega de la posesión a la persona adquirente:

- Los procesos en que el préstamo se dio por vencido por aplicación de una cláusula declarada nula, **antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013**, deberían ser **archivados** sin más trámite.
- Los procesos en que el préstamo se dio por vencido por aplicación de una cláusula declarada nula, **tras la entrada en vigor de la Ley 1/2013** (que exigió un mínimo de 3 mensualidades impagadas):

1. Si el **incumplimiento de la persona deudora no reúne los requisitos de gravedad y proporcionalidad exigidos** (teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 24 de la Ley 5/2019), dichos procesos debería ser **archivados**.
2. Si el **incumplimiento de la persona deudora reviste la gravedad prevista** en el artículo 24 de la Ley 5/2019, deberían **continuar su tramitación**.

- El archivo de los procesos no impedirá una nueva demanda ejecutiva basada, no en el vencimiento anticipado establecido en el contrato, sino en la aplicación de la Ley 5/2019.

- [Intereses de demora](#). En los supuestos de contratos de préstamo con personas físicas sobre bienes inmuebles para uso residencial, se corresponderá con el **interés remuneratorio más 3 puntos porcentuales a lo largo del periodo en el que resulte exigible**. Dicho interés de demora solo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago.
- El [tipo de interés del préstamo](#) no podrá ser modificado en perjuicio de la persona prestataria durante la vigencia del contrato (salvo que haya un acuerdo mutuo formalizado por escrito entre las partes). En este último caso, la variación se deberá ajustar, al alza o a la baja, a la de un índice de referencia objetivo. Si el **contrato de préstamo tienen un tipo de interés variable**, las entidades prestamistas podrán utilizar como índice o tipo de referencia objetivo para calcular el tipo aplicable los que cumplan, entre otras, las siguientes condiciones:
 1. Debe ser **claro, accesible, objetivo y verificables** por las partes del contrato de préstamo.
 2. Debe **calcularse a costes de mercado y no susceptible de influencia** por la entidad prestamista.
 3. No se podrá establecer un límite a la baja del tipo de interés (**se prohíbe, por lo tanto, la utilización de cláusulas suelo**).
- En cuanto a los [contratos de préstamo celebrados en moneda extranjera](#), se establecen las siguientes cuestiones:
 1. La persona prestataria tendrá el **derecho a convertir el préstamo a una moneda alternativa**.
 2. Al solicitar la conversión, la persona prestataria **podrá optar** por que sea la moneda en la que perciba la mayor parte de los ingresos o tenga la mayoría de activos para el reembolso del préstamo, o por que sea la

- moneda del Estado miembro en el que la persona prestataria fuera residente en la fecha en la fecha de celebración del préstamo o sea residente en el momento en que se solicita la conversión.
3. El **tipo de cambio utilizado** para la conversión de la moneda será el vigente en la fecha en que se solicite el mismo (salvo que por contrato se establezca otra cosa).
 4. Las entidades prestamistas **informarán de manera periódica** a la persona prestataria sobre: el importe adeudado, el derecho a la conversión en una moneda alternativa, las condiciones para ejercer la mencionada conversión y los mecanismos aplicables por contrato para limitar el riesgo de tipo de cambio.
 5. Las disposiciones sobre este tipo de préstamos en moneda extranjera se pondrán en conocimiento de la persona prestataria a través de la **FEIN** y el **contrato de préstamo**.
 6. El **incumplimiento** de las exigencias o requisitos establecidos para los préstamos inmobiliarios en moneda extranjera implicará: la **nulidad de las cláusulas multdivisa** y que **la persona prestataria pueda solicitar la modificación del contrato** (de tal forma que se considere que el préstamo fue concedido desde el principio en la moneda en la que esta percibiera la parte principal de sus ingresos).

Si necesita más información en materia de consumo no dude en contactar con nosotros. Le recordamos que estamos a su disposición **de forma gratuita y continuada** a través del **número de teléfono 900 21 50 80**, del **correo electrónico consumoresponde@juntadeandalucia.es**, así como en nuestros perfiles de redes sociales o a través de esta misma [página Web](#). Y si prefiere un servicio de atención presencial, puede acercarse a alguno de los [Servicios Provinciales de Consumo](#), presentes en todas las capitales de provincia andaluzas.

Igualmente, podrá ampliar la información consultando [este contenido](#) de la web de Consumo Responde.



consumo responde

¿Has hecho ya tu consulta?

—
LÍNEA GRATUITA 900 215 080

consumoresponde.es

consumoresponde@juntadeandalucia.es



Junta de Andalucía