

REFORMA EN MATERIA HIPOTECARIA Junio 2019

El pasado día **16 de junio de 2019** entró en vigor la **Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario** que modifica, entre otras, la Hipotecaria, en coherencia con la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo Europeo, de 4 de febrero de 2014.

La Ley busca un **equilibrio** entre las partes, mayor **seguridad y transparencia en la contratación**, fijando **normas de protección de carácter irrenunciable** de los deudores, fiadores o garantes que sean personas físicas en los siguientes préstamos concedidos por profesionales:

Préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre inmuebles de uso residencial (también trasteros, garajes y otros con función doméstica).

Préstamos para 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.

La norma no se aplicará a préstamos anteriores a la Ley, salvo en algunos casos (cuando sean objeto de novación o subrogación o en cuanto a las cláusulas de vencimiento anticipado).

I. GASTOS DE HIPOTECA

Con la nueva Ley los **gastos de constitución de hipoteca** se distribuyen del siguiente modo:

A pagar por el prestamista	A pagar por el cliente (prestatario)
Gastos de gestoría	Gastos de tasación
Gastos registrales	Copia de la escritura que solicite
Gastos notariales	
ITP-AJD	
Copia de la escritura que solicite	

Las subrogaciones dejan de estar libres de impuestos, dado que debe pagar el prestamista.

Se mantiene la **comisión de apertura**, si se pacta, **devengándose una sola vez y englobando todos los gastos** por los servicios efectivamente prestados o los que se puedan acreditar por la concesión del préstamo, siempre que hayan sido solicitados o aceptados por el cliente. En el caso de préstamos denominados en divisas, la comisión de apertura incluirá, asimismo, cualquier comisión por cambio de moneda al desembolso inicial del préstamo.

II. VENCIMIENTO ANTICIPADO

Se configura un **nuevo sistema para vencer anticipadamente un préstamo hipotecario**. Es necesario, además de un requerimiento previo, que se alcance un determinado porcentaje de cuotas vencidas y no satisfechas, por capital o intereses, sobre el total del capital concedido inicialmente. El prestamista podrá vencer anticipadamente el préstamo si se da alguna de estas circunstancias:

Incumplimiento durante la primera mitad de duración del préstamo

- Cuotas impagadas = 3% del capital concedido
- Incumplimiento de 12 cuotas mensuales o durante 12 meses

Incumplimiento durante la segunda mitad de duración del préstamo

- Cuotas impagadas = 7% del capital concedido
- Incumplimiento de 15 cuotas mensuales o durante 15 meses

III. INTERESES

La Ley determina que los **intereses de demora**, en el caso de retraso en el pago, no pueden superar en más de **3 puntos porcentuales el interés remuneratorio**.

La norma **prohíbe las cláusulas suelo**, no pudiéndose fijar un límite a la baja del tipo de interés en operaciones con tipo de

interés variable. No obstante, el **interés remuneratorio no podrá ser negativo**.

IV. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

El prestatario puede **reembolsar de forma anticipada**, total o parcialmente, la cantidad adeudada, preavisando al prestamista (en el plazo acordado, que será de, máximo, **1 mes**). Por norma general, el **prestamista no podrá cobrar ninguna compensación ni comisión por reembolso o amortización anticipada**. Sin embargo, la Ley contempla ciertos supuestos en los que el prestamista sí podrá establecer contractualmente una compensación o comisión a su favor por amortización anticipada (que no podrá exceder de la pérdida financiera del prestamista):

+ Hipoteca a tipo fijo o tramos fijos:

Reembolso o amortización en los 10 primeros años de vigencia del contrato o desde el día que resulte aplicable el tipo fijo

- Comisión de, máximo, el **2%** del capital reembolsado anticipadamente

Reembolso o amortización a partir de los primeros 10 años

- Comisión de, máximo, el **1,5%** del capital reembolsado anticipadamente

✦ Hipoteca a tipo variable o tramos variables:

Reembolso o amortización en los 3 primeros años del préstamo

• Comisión de, máximo, el **0,25%** del capital reembolsado anticipadamente

Reembolso o amortización en los 5 primeros años del préstamo

• Comisión de, máximo, el **0,15%** del capital reembolsado anticipadamente

V. TRANSPARENCIA Y NORMAS DE CONDUCTA

El Legislador ha previsto diversas medidas de protección al prestatario, a destacar:

Prohibición general de imposición de ventas vinculadas (paquetes integrados por varios productos)

• Salvo prácticas vinculadas autorizadas. Se permiten las ventas combinadas a cambio de bonificaciones.
• El prestamista puede exigir la suscripción de ciertos seguros (garantía cumplimiento, seguro daños inmueble) pero el prestatario puede suscribir las pólizas con otras entidades sin comisión del prestamista.

Límites a la política retributiva del personal del prestamista y de intermediarios

• Deben ser compatibles con la debida valoración del riesgo e información del cliente.

Asimismo, la Ley establece normas de transparencia que han de regir estos contratos, información básica a publicar así como el régimen jurídico de los

prestamistas e intermediarios de crédito inmobiliario, estableciéndose un régimen de supervisión y de sanción y requisitos mínimos de conocimientos actualizados.

La **fase precontractual** se regula también, para intentar asegurar:

- ✦ Por un lado, que el prestamista evalúa, gratuita y previamente, la solvencia del prestatario.
- ✦ Por otro lado, que el prestatario dispone de toda la información para entender el préstamo, incluidas sus condiciones y consecuencias y las advertencias a considerar. Se regula la entrega, con determinada antelación a la contratación, de determinados documentos informativos, de la oferta vinculante y contrato, de diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés en caso de que sea variable, etc.

Además, los futuros titulares del préstamo y los garantes deben acudir al Notario, al menos 1 día antes de la firma, previéndose el asesoramiento y verificación notarial gratuitos.

Quedamos a disposición para cualquier aclaración o comentario que pudieran precisar en relación con estas novedades.

* * *