

Resumen Ley 5/2019 de Crédito Hipotecario:

Tras constatar que *“La crisis financiera ha demostrado que el comportamiento irresponsable de los participantes en el mercado puede socavar los cimientos del sistema financiero, lo que debilita la confianza de todos los interesados, en particular los consumidores, y puede tener graves consecuencias sociales y económicas”*, y con el objetivo de incrementar la protección de los consumidores hipotecarios, el 4 de febrero de 2014 el Parlamento Europeo y el Consejo aprobaron la *Directiva 2014/17/UE sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial*.

El 15 de marzo las Cortes aprobaron la [Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario](#) que transpone, con tres años de retraso respecto a la fecha límite, la Directiva 2014/17/UE y que entró en vigor el pasado 16 de junio. A continuación, se exponen algunas de las medidas más significativas que recoge:

-**Reparto de gastos:** se clarifican el reparto de los gastos. A partir de ahora el Banco deberá hacerse cargo del impuesto de Actos Jurídicos Documentados (desde el 10 de noviembre de 2018 según el Real Decreto-ley 17/2018 que resolvió el desastre organizado por el Tribunal Supremo), gastos de notaría y registro. En cuanto al consumidor, este deberá pagar la tasación del inmueble y las copias de la escritura.

-**Se prohíben las cláusulas suelo** (art. 21.3): *“En las operaciones con tipo de interés variable no se podrá fijar un límite a la baja del tipo de interés.”*

-El **interés de demora** será igual al interés remuneratorio más 3 puntos porcentuales (art. 25.1), elevándolo respecto a lo establecido por la jurisprudencia del Tribunal Supremo hasta ahora (interés remuneratorio más 2 puntos porcentuales).

-Se pone **límite** a las **comisiones máximas** a pagar en caso de **amortizaciones totales o parciales** (reembolso o **cancelación anticipada**) (art. 23). En caso de préstamos a **interés variable** se establecen límites del 0,15% (5 primeros años) y del 0,25% (3 primeros años) sobre el importe amortizado y no se podrán cobrar comisiones de reembolso a partir de los 5 años (art. 23.5). En caso de préstamos a **interés fijo** se establecen límites del 2% (10 primeros años) y del 1,5% (a partir de los primeros 10 años) del capital reembolsado anticipadamente.

-Para el **vencimiento anticipado del préstamo hipotecario**, en caso de personas físicas y sobre inmuebles de uso residencial, la Ley establece que será necesario (art. 24):

-Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

i. **Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido o el impago de 12 plazos mensuales**, si el impago se produce durante la primera mitad de la duración del préstamo.

ii. **Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido o el impago de 15 plazos mensuales**, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo.

-**Que el prestamista haya requerido el pago** al prestatario concediéndole un **plazo de al menos un mes** para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

Así se amplían los impagos necesarios para que se pueda iniciar la vía de ejecución hipotecaria, estableciendo por Ley lo que venían resolviendo numerosos juzgados nacionales al entender que las cláusulas de vencimiento anticipados que habían celebrado las entidades bancarias eran abusivas, en aplicación de la jurisprudencia del TJUE (entre otras, caso **Aziz** C-415/11 para. 73).

-Además, la norma establece que en aquellos procedimientos de ejecución hipotecaria iniciados en los que no se haya interpuesto previamente ninguna oposición por cláusulas abusivas y que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al banco o la entidad, las partes afectadas dispondrán nuevamente del plazo de 10 días para formular un **incidente extraordinario de oposición** (DT3). En concreto se establece que:

·El Juez deberá notificar a las personas beneficiarias de este artículo, en un plazo de 15 días naturales des de la entrada en vigor de la Ley, la posibilidad de ejercer la oposición (en principio antes del 1 de julio).

·A partir de recibir la notificación, las afectadas tendrán un plazo de **10 días hábiles** para oponerse mediante **incidente extraordinario de oposición**.

·La oposición tendrá **efectos suspensivos** sobre la ejecución.

·Se aplica a aquellos casos en que:

- (i) No se haya culminado la ejecución con la puesta en posesión del inmueble al adquirente.
- (ii) No se hubiera notificado en su día personalmente al ejecutado de la posibilidad de formular un incidente extraordinario de oposición, ni se hubiera formulado ya el mismo incidente, ni se hubiera admitido la oposición del ejecutado según jurisprudencia del TJUE, ni hubiera examinado el juez de oficio la abusividad de las cláusulas contractuales.
- (iii) Que la persona afectada pueda acogerse a las medidas de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

-Además, la nueva Ley establece distintas **normas de transparencia y de conducta**. En este sentido, se refuerza la **información precontractual** que el prestamista debe facilitar al consumidor (art. 10) y se establece el deber de conservar dicha documentación (DA4). En la misma línea de dar mayor información al consumidor, se obliga a facilitar la FEIN (Ficha Europea de Información Normalizada) y un *“documento separado con una referencia especial a las cuotas periódicas (...) en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés”* antes de la firma del contrato (art. 14.1). Por último, el consumidor deberá acudir al notario para recibir **asesoramiento gratuito** sobre la firma del contrato, por lo que el consumidor deberá acudir al notario dos veces, una para el asesoramiento y otra para la firma.

La mayoría de estas medidas introducidas por la Ley de contratos de crédito inmobiliario **benefician de forma clara al consumidor, al garantizar mayor transparencia y seguridad en la contratación de préstamos hipotecarios**, que normalmente, por su contenido endiabladamente complejo, cuesta que el consumidor entienda con claridad. Asimismo, la

norma recoge medidas que desde hace años venían defendiendo tanto los movimientos sociales como los juzgados, nacionales y europeos, como la supresión de las cláusulas suelo o retrasar el momento en que cabe solicitar el vencimiento anticipado. Además, la norma permite la oposición a todas aquellas personas que no pudieron oponerse en su momento a la ejecución hipotecaria alegando la existencia de cláusulas abusivas. En este sentido, la norma debe valorarse positivamente.

Sin embargo, es importante recordar que la dación en pago, medida que permite la liquidación de la deuda con la entrega del inmueble (la garantía del préstamo), **no se ha recogido a pesar de ser una de las principales reclamaciones de la sociedad civil y los movimientos de vivienda**. En este sentido, la Directiva europea sobre contratos de crédito dejaba la puerta abierta a esta posibilidad (para. 25), pero el Gobierno no ha querido aprovechar la oportunidad de evitar que las familias afectadas por una ejecución hipotecaria se vean sin casa y con una deuda a las espaldas.