

## **PRINCIPALES NOVEDADES DE LAS HIPOTECAS CON LA LEY DE CRÉDITO INMOBILIARIO**

El próximo día 16 de junio de 2019 entra en vigor la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, por ello vamos a destacar las principales novedades:

### **• Evaluación de la solvencia del cliente**

El prestamista tiene la obligación de evaluar en profundidad la solvencia del potencial prestatario, fiador o garante, antes de celebrar un contrato de préstamo.

La entidad deberá tener en cuenta la situación de empleo, los ingresos presentes, los previsibles durante la vida del préstamo, los activos en propiedad, el ahorro, los gastos fijos y los compromisos ya asumidos. Asimismo, se valorará el nivel previsible de ingresos a percibir tras la jubilación, en el caso de que el préstamo se continúe reembolsando una vez finalizada la vida laboral.

El prestamista deberá consultar el historial crediticio del cliente acudiendo a la Central de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE), así como a alguna de las entidades privadas de información crediticia en los términos y con los requisitos y garantías previstos en la legislación de protección de datos personales.

### **• Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.**

El cliente deberá disponer de los siguientes documentos **10 días naturales antes de la firma** del contrato:

- La Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), que incluye toda la información personalizada ajustada al perfil del cliente y al préstamo solicitado, que tendrá la consideración de oferta vinculante para la entidad durante el plazo pactado hasta la firma del contrato.

- La Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE), en la que se informará al cliente de la existencia de cláusulas o elementos relevantes, debiendo incluir, al

menos, una referencia, a los índices oficiales de referencia utilizados para fijar el tipo de interés aplicable.

- Si se trata de un préstamo a tipo de interés variable, un documento separado con especial referencia con las cuotas a satisfacer en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés.
- Una copia del proyecto del contrato e incluirá, de forma desglosada, la totalidad de los gastos asociados a la firma del contrato.
- Información clara y veraz sobre los gastos que corresponden al prestamista y al prestatario.
- Las condiciones de las garantías del seguro que exija el prestatario, que garantice el cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble.
- La advertencia de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario.

El prestatario deberá comparecer necesariamente ante el notario dos veces, la primera para recibir asesoramiento gratuito sobre las cláusulas del préstamo, así como para cumplimentar un test que tendrá por objeto concretar la documentación entregada y la información suministrada. En esta primera visita al notario -como tarde el día anterior al de la autorización de la escritura de préstamo hipotecario- se extenderá un acta. El acta donde conste la entrega de la documentación y asesoramiento imparcial al prestatario no conllevará coste de arancel notarial. En la segunda visita al notario, se otorgará la escritura de préstamo hipotecario.

#### • **Reparto de los gastos relacionados con la hipoteca**

La nueva Ley establece explícitamente a quien corresponde sufragar los gastos.

El prestatario (consumidor) es quien asume los gastos de tasación.

El resto de los gastos son asumidos por el prestamista (aranceles notariales, inscripción en el Registro de la Propiedad, gestoría y el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados).

Respecto al coste de las copias de la escritura, será asumido por quien las solicite.

Solo podrán repercutirse gastos o comisiones por servicios relacionados con los préstamos que hayan sido solicitados en firme o aceptados expresamente por un prestatario, y siempre que respondan a servicios efectivamente prestados o gastos habidos que puedan acreditarse.

Si se pactase una **comisión de apertura**, se devengará una sola vez y deberá englobar todos los gastos de estudio, tramitación y concesión del préstamo.

- **Limitación de las comisiones por amortización anticipada del crédito**

El prestatario podrá en cualquier momento anterior a la expiración del plazo pactado reembolsar anticipadamente de forma total o parcial la cantidad adeudada.

La ley establece que la entidad y el cliente pueden establecer contractualmente, una comisión, con límites, que serán excluyentes entre sí: En el caso de hipotecas con tipo variable, la comisión será como máximo del 0,15% del capital reembolsado anticipadamente en los cinco primeros años y del 0,25% durante los tres primeros años.

Para hipotecas de tipo fijo, la comisión máxima será del 2% del capital reembolsado anticipadamente, en los diez primeros años y del 1,5% si se hiciera en algún momento posterior.

- **Prohibición de las cláusulas suelo**

Se prohíben las cláusulas suelo al establecer la ley que en las operaciones con tipo de interés variable no se podrá fijar un límite a la baja del tipo de interés.

No obstante, el interés remuneratorio en dichas operaciones no podrá ser negativo (es decir, cuando el índice de referencia -como el Euribor- esté en negativo y se dé el supuesto de que supera el diferencial que se cobra).

- **Intereses de demora**

Respecto a los intereses que el prestamista puede cobrar sobre el capital del préstamo que el cliente ha dejado de pagar, la ley establece que el interés de demora será el interés del préstamo más tres puntos.

- **Productos vinculados**

Se prohíben las prácticas de venta vinculada de préstamos, pero sí se permiten las bonificaciones por productos contratados de forma voluntaria. Como excepción a la prohibición de las prácticas de venta vinculada, se permite que el banco exija al cliente la suscripción de algún seguro como el de garantía de cumplimiento de sus obligaciones o el de daños al inmueble hipotecado, si bien el prestamista deberá aceptar pólizas alternativas que le proponga el cliente y cuyas condiciones y prestaciones sean equivalentes, tanto en la suscripción inicial como en las renovaciones.

- **Vencimiento anticipado del contrato de préstamo**

Se endurecen las condiciones para que el prestamista solicite el vencimiento anticipado. Según dispone el artículo 24, se podrá instar la ejecución hipotecaria si en la primera mitad del préstamo se produce el impago

de doce cuotas o del 3% del capital prestado, y en la segunda mitad si se produce el impago de quince cuotas o del 7% del capital prestado.

### **¿Cómo afecta a los contratos preexistentes?**

Esta Ley no será de aplicación a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a su entrada en vigor.

No obstante, la nueva Ley se aplicará a los contratos anteriores si son objeto de novación o de subrogación con posterioridad al 16 de junio de 2019.

Para los contratos anteriores a la entrada en vigor de la ley en los que se incluyan cláusulas de vencimiento anticipado, será de aplicación lo previsto en el artículo 24, salvo que el deudor alegara que la previsión que contiene resulta más favorable para él.

Sin embargo, no será de aplicación este artículo a los contratos cuyo vencimiento anticipado se hubiera producido con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, se hubiera instado o no un procedimiento de ejecución hipotecaria para hacerlo efectivo, y estuviera este suspendido o no.

