

FICHA DE LEGISLACIÓN

**LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE
CRÉDITO INMOBILIARIO**

NORMATIVA



ILUSTRE
COLEGIO DE ABOGADOS
DE MADRID

ÍNDICE

I. FICHA NORMATIVA	3
II. ASPECTOS MÁS RELEVANTES	4
1.- Objeto.....	4
2.- Ámbito de aplicación	4
3.- Forma y contenido de los contratos de crédito inmobiliario	6
4.- Regulación del vencimiento anticipado.....	7
5.- Regulación del interés de demora	8
6.- Valor fijado por las partes para que sirva de tipo en la subasta.	8
7.- Condiciones abusivas, nulas o no transparentes. Registro.	9
8.- Régimen de los procesos de ejecución en curso a la entrada de la Ley 1/2013, de 14 de mayo. Disposición transitoria tercera.....	9
III. ENTRADA EN VIGOR: 16 de junio de 2019. REGISTRO DE CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN. INSTRUCCIONES DE LA DGRN.	11

**LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO
INMOBILIARIO**



I. FICHA NORMATIVA

**LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO
INMOBILIARIO**

Se transpone la Directiva 2014/17/UE del Parlamento y Consejo Europeo, de 4 de febrero de 2014. Pretende establecer un régimen específico de protección de las personas físicas –sean o no consumidores– que ocupen la posición de prestatarios, garantes, o titulares de garantías en préstamos o créditos garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial, o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles de uso residencial. Se imponen obligaciones de transparencia y de conducta a los prestamistas e intermediarios de crédito o a sus representantes designados en lo referente a la fase precontractual, a la información y a la forma, ejecución y resolución de los contratos, se establece un régimen específico para los intermediarios de crédito y los prestamistas inmobiliarios, y se incluye un régimen sancionador para los incumplimientos de obligaciones contenidas en la Ley.

Fecha de publicación	BOE de 16 de marzo de 2019
-----------------------------	----------------------------

Entrada en vigor	16 de junio de 2019
-------------------------	---------------------

Normas derogadas	<ul style="list-style-type: none">• Se deroga el artículo 6 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.• Se derogan cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.
-------------------------	--

Normas modificadas	<ul style="list-style-type: none">• Ley Hipotecaria• Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados• Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria• Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación.• Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.• Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social.• Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del
---------------------------	--

	<p style="text-align: center;">Sistema Financiero</p> <ul style="list-style-type: none">• Texto Refundido de la Ley de Consumidores y Usuarios, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.• Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito• Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.• Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito• Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.
--	--

II. ASPECTOS MÁS RELEVANTES

1.- Objeto

Establece normas de protección de las personas físicas, con independencia de que sean o no consumidores, que ostenten la condición de deudores, fiadores 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.

Estas normas tienen carácter imperativo salvo que expresamente se disponga lo contrario.

2.- Ámbito de aplicación

A) Ámbito temporal:

La Ley sólo es aplicable:

- A los contratos suscritos con posterioridad a su entrada en vigor (a los tres meses de su publicación en el BOE)

- A las novaciones o subrogaciones de contratos preexistentes suscritas posteriormente a la entrada en vigor
- A las cláusulas de vencimiento anticipado de contratos anteriores cuyo vencimiento no se haya producido con anterioridad a la entrada en vigor de la ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, salvo que el deudor alegue que la previsión en su día pactada es más favorable para él que lo dispuesto en el artículo 24.

B) Ámbito objetivo

Se aplica: a los contratos de préstamos y créditos concedidos por personas físicas o jurídicas que actúen en el ámbito profesional, incluidas las que actúan ocasionalmente en el mercado de servicios financieros con una finalidad exclusivamente inversora o las que desempeñan funciones de intermediación, cuando contraten con un prestatario persona física (sea o no consumidor) bien préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre inmuebles de uso residencial (ya sean viviendas o inmuebles que cumplan una función doméstica como, entre otros, los trasteros o garajes), bien préstamos para adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, si es consumidor quien ocupa la posición de prestatario, garante o fiador. Según la Disposición Adicional Sexta, las disposiciones previstas en esta Ley serán de aplicación a los supuestos de subrogación de deudor en la obligación personal cuando la misma se produzca con ocasión de la transmisión del bien hipotecado y a los de novación modificativa del contrato de préstamo.

No se aplica:

- A los contratos ocasionales entre empresario y empleados sin intereses;
- A los concedidos sin intereses ni gastos distintos de los destinados a cubrir costes, o concedidos en forma de facilidad de descubierto y que tengan que reembolsarse en el plazo de un mes;

- A los celebrados como resultado de un acuerdo alcanzado ante órganos judiciales, arbitrales o de conciliación o mediación;
- A los relativos al pago aplazado sin gastos de una deuda existente y que no tengan por objeto la hipoteca de inmuebles residenciales;
- A las hipotecas inversas en los términos de la letra f del apartado cuarto del artículo 2

3.- Forma y contenido de los contratos de crédito inmobiliario

- **En escritura pública:** los préstamos hipotecarios sobre inmuebles de uso residencial.
- **En papel o en otro soporte duradero:** los contratos de simple préstamo, sin garantía real.
- **Documentación para el prestatario:** con al menos diez días naturales de antelación a la formalización del contrato el prestamista, el intermediario o el representante tiene la obligación de entregar al prestatario:
 - la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), que, hasta el 21 de marzo de 2019 podrá ser reemplazada por la Ficha de Información Personalizada prevista en el artículo 22 y el Anexo II de la Orden EHA/2899/2011.
 - La Ficha de Información Precontractual del artículo 21 de la Orden EHA/2899/2011.
 - La Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE).
 - Una copia del proyecto de contrato.
 - Información de los gastos que corresponden al prestamista y prestatario.
 - Las condiciones de los seguros de daños sobre el inmueble o en garantía del cumplimiento que en su caso se exijan por el prestamista para la concesión del préstamo.

- La advertencia del prestamista de que el prestatario ha de recibir asesoramiento personalizado del Notario en los préstamos formalizados en escritura pública.

Toda la documentación, junto con la declaración firmada por el prestatario de que ha recibido y se le ha explicado la misma, se remitirá telemáticamente al Notario, que al menos un día antes de la autorización de la escritura extenderá un acta acreditativa del cumplimiento de todos los requisitos en comparecencia del prestatario o de su representante, dejando constancia de haber informado individualizadamente al mismo.

- **Gastos de autorización de la escritura en Notaría y de la inscripción en Registro:** corresponden al prestamista, estando obligado el Notario a dar de forma gratuita y telemáticamente una copia simple al prestatario, y el Registrador a dar también telemáticamente y de forma gratuita una nota simple literal de la inscripción practicada.
- **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:** Su pago se realizará conforme a la normativa tributaria aplicable, sin perjuicio de que, en caso de una o varias subrogaciones conforme a la Ley 2/1994, de 30 de marzo durante la vida del préstamo, el prestamista subrogado deba ser reintegrado por el prestamista subrogante en la parte proporcional del impuesto y los gastos que le correspondieron en el momento de la constitución del préstamo.

4.- Regulación del vencimiento anticipado

En los contratos de préstamo objeto de esta Ley, el prestatario pierde el derecho al plazo y se produce el vencimiento anticipado si se encuentra en mora el pago de una parte de capital o de los intereses en las siguientes condiciones:

- **En la primera mitad de duración del préstamo:** cuando la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalga al 3% del capital concedido. Se entiende cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de 12 plazos mensuales o un número de cuotas que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo de 12 meses.
- **En la segunda mitad de duración del préstamo:** cuando la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalga al 7% del capital concedido. Se entiende cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de 15 plazos mensuales.

En cualquier caso el prestamista debe haber 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.

5.- Regulación del interés de demora

Artículo 25: *“en el caso de préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será el **interés remuneratorio más tres puntos porcentuales** a lo largo del período en el que aquel resulte exigible. El interés de demora sólo podrá devengarse **sobre el principal vencido y pendiente de pago** y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

2. *Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este artículo **no admitirán pacto en contrario.**”*

6.- Valor fijado por las partes para que sirva de tipo en la subasta.

El tipo de subasta ha de ser el mismo en el procedimiento de ejecución directa y en el de venta extrajudicial, y, en todo caso, no podrá ser inferior al valor señalado en la tasación

que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario. Se prevé que el Gobierno apruebe en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario el régimen de homologación de aquellos profesionales que puedan realizar tasaciones.

7.- Condiciones abusivas, nulas o no transparentes. Registro.

- **Nulidad de las cláusulas no transparentes:** La redacción de las cláusulas generales deberá ajustarse a los criterios de transparencia, claridad, concreción y sencillez. Las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho.
- **Inscripción de las condiciones generales abusivas:** Las sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas, se remitirán de oficio por el órgano judicial al Registro de Condiciones Generales de la Contratación, para su inscripción.
- **Denegación de inscripción en el Registro de la Propiedad:** el Registrador de la propiedad denegará la inscripción de aquellas cláusulas de los contratos que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

8.- Régimen de los procesos de ejecución en curso a la entrada de la Ley 1/2013, de 14 de mayo. Disposición transitoria tercera

En los procedimientos ejecutivos en curso en el momento de la entrada en vigor de la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario en los que, al entrar en vigor la Ley 1/2013, de 14 de mayo, hubiera transcurrido el periodo de oposición de diez días previsto

en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, **las partes ejecutadas dispondrán nuevamente del plazo señalado en dicho artículo para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.ª del artículo 557.1 y 4.ª del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.** Dicho plazo preclusivo se computará desde el día siguiente a la notificación de la resolución por la que se comunique a las partes ejecutadas la posibilidad de formular incidente extraordinario; notificación que habrá de realizarse en el plazo de quince días naturales a contar desde la entrada en vigor de esta Ley. En caso de formulación del incidente de oposición, se suspenderá el curso del proceso hasta la resolución del incidente, conforme a lo previsto en los artículos 558 y siguientes y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Este artículo se aplicará a todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siempre que en su día:

- no se hubiera notificado personalmente al ejecutado de la posibilidad de formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.ª del artículo 557.1 y 4.ª del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil
- No se hubiera formulado por el ejecutado incidente extraordinario de oposición, conforme a lo recogido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo.
- No se hubiere admitido la oposición del ejecutado con base en la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 29 de octubre de 2015.
- Cuando el juez de oficio ya hubiera analizado la abusividad de las cláusulas contractuales.

Se otorga a los deudores hipotecarios contemplados en la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo un **nuevo plazo de diez días** para formular oposición sobre la base de la posible existencia de cláusulas abusivas cuando se den determinadas

circunstancias. Las circunstancias que excluyen el otorgamiento de un nuevo plazo residen en razones de seguridad jurídica y coherencia.

**III. ENTRADA EN VIGOR: 16 de junio de 2019. REGISTRO DE
CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN.
INSTRUCCIONES DE LA DGRN.**

1.- Registro de Condiciones Generales de la Contratación: obligación de inscripción previa de los modelos y formularios de préstamos hipotecarios y de las sentencias que declaren la abusividad de alguna cláusula.

Con la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, los prestamistas están obligados a la inscripción previa de los modelos y formularios de los préstamos y créditos hipotecarios antes de su comercialización en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación; también se inscribirán la ejecutorias que recojan sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación de condiciones generales abusivas.

En el Registro de Condiciones Generales de la Contratación se pueden consultar, telemáticamente y sin coste alguno, los modelos y formularios depositados. Si el depósito es de un modelo tendrá asignado un número de identificador único para facilitar su consulta. Acceder a la web [aquí](#).

2.- Instrucción de 13 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el depósito de condiciones generales de la contratación, y el reflejo del mismo en las escrituras de préstamo y en el Registro de la Propiedad, desde la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

BOE de 14 de Junio de 2019. Ante la próxima entrada en vigor, el día 16 de junio, de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, se plantea una serie de dudas interpretativas, especialmente en relación con las actuaciones y procedimientos que tienen por objetivo reformar la transparencia material de los contratos de préstamo que se firmen, que es preciso aclarar con carácter preliminar en la medida posible. Se concluye que, si bien en el contrato de préstamo debe hacerse constar que las condiciones generales han sido objeto de depósito, y comprobarse por el notario y el registrador que dicho depósito se ha practicado, ello no impide que en la configuración del contrato se hayan acordado modificaciones respecto de esas condiciones generales, lo que es una exigencia de la flexibilidad que la contratación y el tráfico inmobiliario deben tener para adecuarse a las necesidades de las partes en cada caso particular. Acceder aquí.

3.- Instrucción de 14 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el uso de las plataformas informáticas de las entidades financieras y gestorías, para la tramitación de la información previa a las escrituras de préstamo hipotecario, en los días siguientes a la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

BOE de 15 de junio de 2019. Para la preparación y otorgamiento del acta previa de información sobre las condiciones del préstamo han de emplearse unos medios telemáticos seguros que deben cumplir una serie de requisitos. La falta de tiempo para que las entidades financieras hayan podido desarrollar esas plataformas determina que se autorice hasta el día 31 de julio de 2019 la firma de operaciones, mediando siempre el acta previa de información al cliente, pero tramitándose la preparación de la misma sin hacer uso de las plataformas informáticas previstas en la ley, empleando otros medios alternativos, como la entrega de la documentación en papel, su remisión por correo, o incluso por medios informáticos que reúnan las debidas medidas de seguridad. Acceder al texto completo aquí.

4.- Instrucción de 14 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la firma de operaciones cuya comercialización, oferta y entrega al consumidor de la información se han desarrollado bajo la vigencia de la normativa anterior, formalizándose el préstamo tras la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

BOE de 15 de junio de 2019. Ante la entrada en vigor de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, se plantea cuál sea el tratamiento que han de recibir las operaciones cuya información precontractual se haya entregado al prestatario antes del 16 de junio de 2019, otorgándose la escritura con posterioridad a dicha fecha, en particular en relación con el acta de información precontractual y las restantes obligaciones informativas. Acceder aquí.

En Madrid, a 17 de junio de 2019.

NORMATIVA

Ilustre Colegio de Abogados de Madrid.

C/ Serrano 9,

Tlf: 91.788.93.80.