

**LEGISLACIÓN**

# Puntos claves de la reforma hipotecaria

Se ha aprobado la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (conocida como la nueva "Ley Hipotecaria") que implica una reforma sustancial de la regulación de los préstamos o créditos inmobiliarios.



La nueva ley, que entró en vigor el 16 de junio, no tendrá carácter retroactivo, lo que significa que no afectará a los contratos anteriores a su entrada en vigor. Sin embargo, si un contrato anterior a la nueva ley es objeto de novación o subrogación, sí le afectará.

La Ley solo se aplica a los contratos de préstamo (aquellos en los que el prestamista concede o se compromete a conceder un préstamo en forma de pago aplazado, crédito u otra facilidad de pago similar) que reúnan determinadas características, como por ejemplo que el préstamo sea concedido por personas físicas o jurídicas que intervienen en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial o

profesional (incluida la intervención con carácter ocasional siempre que responda a una finalidad inversora), o que el prestatario, el fiador o garante sea una persona física (no necesariamente consumidor).

**NOVEDADES DE LA LEY**

Entre otras medidas, podemos destacar:

- Información precontractual y publicidad de los préstamos inmobiliarios: La Ley contiene una regulación detallada de la fase precontractual (incluida la publicidad) con el fin de que el consumidor pueda tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de celebrar o no el contrato de préstamo.
- Gastos del préstamo: Se establecen los gastos que

Ningún contrato anterior a la nueva ley será objeto de novación o subrogación, si le afectara

corresponden al prestamista y los que corresponden al prestatario, que se comprobarán por el notario autorizante de la escritura:

- Entidad prestamista: gastos de gestoría, aranceles notariales y registrales, e impuesto sobre AJD.
- Comprador: tasación y segundas copias de escrituras, si las precisa.

• Las comisiones máximas por amortización anticipada quedan como sigue:

- Préstamos a tipo fijo: durante los diez primeros años, será el 2% del capital amortizado; a partir del onceavo año, el 1,5% del capital amortizado.

- Préstamos a tipo variable: durante los tres primeros años, será el 0,25% del capital amortizado; a partir del cuarto año, el 0,15% del capital amortizado.

• Prohibición expresa de las cláusulas suelo.

• Prohibición de asociar la hipoteca con la suscripción de otros productos que venda la entidad prestamista

• El cambio de condiciones contractuales o de entidad crediticia es libre y sin costes adicionales.

## EL CONSEJO DE LOS EXPERTOS



Después de la decepcionante respuesta por parte del Tribunal Constitucional sobre el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados a favor de las entidades financieras, se recibe un capote disfrazado en la reforma de la Ley Hipotecaria que afectará a más de un ciudadano, pero curiosamente sin efectos retroactivos...

Esta reforma viene a modificar el contenido de algunas cláusulas que han sido reclamadas por la vía judicial; como la ampliación de 3 a 12 cuotas impagadas para su ejecución; o el pago de los gastos de registro, gestoría, notario, el IAJD por el banco y ahora también por las cajas rurales y cooperativas de crédito.

La reforma también otorga más ventajas para los consumidores, eliminando las comisiones en novaciones y los costes en subrogaciones, y reduciendo las comisiones de amortización anticipada, entre otras.

Luces y sombras en esta reforma hipotecaria que no resuelve el próximo problema estrella de los Juzgados: la vinculación del préstamo con los seguros.

**LLUÍS NOGUERA**  
Abogado en Economis



El espíritu es proteger al consumidor y así se obligará a las entidades financieras a informar al cliente sobre las condiciones y consecuencias del préstamo a través de la ficha europea de información normalizada (Fein).

El Notario se convierte en asesor del cliente y se estipula una visita gratuita de asesoramiento al Notario un día antes de la firma. Se prohíbe la cláusula suelo, y en los préstamos hipotecarios con tipo de interés variable no se establecerá un interés mínimo. A la cláusula de vencimiento anticipado por impago y cláusula de interés moratorio, se da un tratamiento distinto al vencimiento anticipado por impago de cuotas, según esté en la primera mitad de duración del préstamo hipotecario, o en la segunda. Se establece un tipo de interés de demora máximo para préstamos sobre bienes inmuebles de uso residencial, donde los intereses moratorios a aplicar frente al incumplimiento de pago, serán tres puntos porcentuales más sobre el interés remuneratorio. Los gastos de concesión del préstamo debe asumírselos la entidad financiera, excepto los de tasación de la vivienda.

**JOAN BARBA**  
Abogado - Area Legal JDA/SFAI



El 16 de junio ha entrado en vigor la nueva Ley Hipotecaria. Estas son sus principales novedades:

1. Se prohíben las cláusulas suelo.
2. El banco podrá cobrar comisión de apertura.
3. El banco pagará todos los gastos hipotecarios, excepto la tasación.
4. El cliente dispondrá del contrato hipotecario mínimo 10 días antes de su firma.
5. El cliente deberá acudir al notario mínimo 2 veces antes de la firma.
6. La subrogación y novación del préstamo serán gratuitas.
7. Antes de ejecutar al cliente, es necesario el impago de:
  - en la primera mitad del préstamo: 3% del total o 12 cuotas.
  - en la segunda mitad del préstamo: 7% del total o 15 cuotas.
8. No podrá imponerse al cliente la contratación de otros productos junto con la hipoteca.
9. Los bancos deben evaluar más rigurosamente la solvencia del cliente.
10. Bajan las comisiones por amortización anticipada.

**NÚRIA CASTILLO GALA**  
Abogada en Derecho Procesal Bancario en Tarinas

### DESPACHOS RECOMENDADOS:



**AUDIPASA**  
[www.audipasa.com](http://www.audipasa.com)  
91 591 33 05



**BUFETE ESCURA**  
[www.escura.com](http://www.escura.com)  
93 494 01 31



**FENYO & ASSOCIATS**  
[www.fenoy.es](http://www.fenoy.es)  
93 733 98 70



**FONT & YILDIZ**  
[www.fontyildiz.com](http://www.fontyildiz.com)  
93 494 89 80



**MAYORAL ASSESSORS**  
[www.mayoralassessors.es](http://www.mayoralassessors.es)  
93 414 35 35



**MIQUEL VALLS ECONOMISTES**  
[www.miquelvalls.com](http://www.miquelvalls.com)  
93 487 65 90



**SPANISH VAT SERVICES**  
[www.spanishvat.es](http://www.spanishvat.es)  
650 105 342



**FÓRUM JURÍDICO ABOGADOS**  
[www.forumjuridicoabogados.com](http://www.forumjuridicoabogados.com)  
91 442 61 26



**GABINET ASSESSOR EMPRESARIAL**  
[www.gab-as.com](http://www.gab-as.com)  
93 317 60 74



**GCE GRUP**  
[www.gce.group](http://www.gce.group)  
93 458 44 15