



María Chornet

Asociada senior de
Andersen Tax & Legal

La Ley trata de reforzar las garantías para los prestatarios en la contratación así como armonizar, en aras de la seguridad jurídica, cuestiones controvertidas que eran resueltas en los tribunales con mayor o menor fortuna

Una Ley para reforzar las garantías de los prestatarios

El próximo 16 de junio entra en vigor la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que se publicó para cumplir con la obligación de transponer, con bastante demora por cierto, la Directiva 2014/2017 del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial. Pero esta Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario va un paso más allá del contenido de la Directiva, pues, además de introducir una detallada regulación del régimen jurídico de los intermediarios de crédito, trata también de dar una respuesta legislativa a las cuestiones que más litigiosidad han provocado, con numerosa jurisprudencia en muchas ocasiones contradictoria, en la materia relativa a los contratos de crédito inmobiliario.

En este punto, hay que reseñar que la Ley, en uso de las facultades otorgadas por la propia Directiva, extiende su ámbito de aplicación a los contratos de préstamo que estén garantizados mediante hipoteca -o cualquier otro derecho real de garantía- sobre bienes inmuebles de uso residencial cuando el deudor, fiador o garante sea persona física -que no necesariamente consumidor-, estableciendo una serie de

previsiones con la finalidad de “potenciar la seguridad jurídica, la transparencia y comprensión de los contratos y de las cláusulas que los componen”, en relación con estos contratos, según se indica en la propia exposición de motivos.

Así, la Ley viene a regular con detalle toda la fase previa a la contratación, señalando (I) cuál es la información básica que deberá figurar en la publicidad de los préstamos inmobiliarios, (II) la obligación de inscribir en un registro las cláusulas que tengan el carácter de condiciones generales de la contratación, (III) el ofrecimiento, mediante una ficha normalizada, de la información personalizada necesaria para comparar los préstamos disponibles en el mercado, (IV) la obligación de evaluar en profundidad la solvencia de la persona física que será parte en el contrato, o (V) la información y documentación precontractual que se deberá proporcionar con la antelación mínima de diez días respecto de la suscripción del préstamo, entre otras obligaciones.

Además, se impone una previa y preceptiva intervención notarial, pues se indica que el prestatario, fiador y/o garante habrá de comparecer, antes de la formalización del contrato, ante el notario de su elección con la finalidad de obtener presencialmente asesoramiento de manera individualizada

sobre las materias que la propia Ley relaciona, y debiendo además verificarse que se ha entregado por el prestamista la documentación previa en los plazos legalmente previstos. De todo ello deberá extender acta el notario -sin coste arancelario alguno-, como máximo el día anterior al de la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo, acta sin la cual no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo, según indica expresamente la Ley.

En definitiva, lo que trata la Ley de Contratos de Crédito en este punto es regular todas las obligaciones precontractuales de información y documentación con la finalidad de que el prestatario, el fiador o el garante pueda tomar una decisión fundada e informada sobre el contrato a formalizar, pretendiendo también reforzar el cumplimiento del control de transparencia.

Por otro lado, hay que reseñar que la Ley trata de reforzar algunos aspectos del régimen jurídico de contratación hipotecaria, mediante la introducción de determinadas normas imperativas que inciden en el contenido de algunas de las cláusulas que más jurisprudencia han ocasionado. Al respecto, por mencionar algunas de las cuestiones más relevantes que marca la Ley, se determina cuál es el reparto respecto de los gastos relacionados con el otorgamiento del contrato. Se estipula también la facultad del prestatario de reembolso anticipado total o parcial de la cantidad adeudada. Se establece, asimismo, la regulación relativa al vencimiento anticipado del contrato, la prohibición con carácter general de venta de productos vinculados al préstamo, la determinación legal del interés de demora o la prohibición de modificar el tipo

de interés del préstamo, salvo acuerdo entre ambas partes formalizado por escrito.

En cuanto al ámbito temporal de aplicación, se establece expresamente que la Ley no será de aplicación a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a su entrada en vigor, salvo a aquellos contratos que sean objeto de novación o subrogación con posterioridad a su entrada en vigor, si bien se establece alguna excepción en cuanto a la aplicación de determinadas normas. Por ejemplo, se reconoce el derecho del prestatario al reembolso anticipado del capital pendiente en todo caso, así como la aplicación de las disposiciones relativas al vencimiento anticipado -salvo que éste se hubiera producido con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley-, si no empeoran las del contrato firmado.

Por último, es importante reseñar que, una vez entre en vigor la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, se establece para determinados supuestos la posibilidad de interponer un incidente extraordinario de oposición basado en causas relativas al carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible. Los distintos operadores jurídicos han recibido como una buena noticia, en general, la publicación y próxima entrada en vigor de esta Ley que trata de reforzar las garantías para los prestatarios en la contratación, así como armonizar, en aras de la seguridad jurídica, cuestiones que hasta la fecha resultaban controvertidas y eran resueltas en los tribunales con mayor o menor fortuna. Veremos si con su aplicación se consigue reducir la litigiosidad en materia de créditos inmobiliarios.

María Chornet

Asociada senior de
Andersen Tax & Legal

Se establece
para determinados
supuestos la posibilidad
de interponer
un incidente
extraordinario de
oposición basado
en causas relativas
al carácter abusivo
de una cláusula
contractual