

Novedades

Nueva ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario



Nota: Esta nota es de interés general para quienes presten en el mercado español y, en particular, para aquellos que lo hagan a personas físicas.

El pasado jueves, el Boletín Oficial de las Cortes Generales publicó el texto de la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario que próximamente será publicada en el Boletín Oficial del Estado y que entrará en vigor transcurridos 3 meses a contar desde esta última publicación (BOE).

A continuación, analizamos en un formato sencillo y de fácil lectura, las principales novedades que trae consigo esta nueva Ley:

P: ¿Es ésta una nueva Ley Hipotecaria?

R: No. Esta Ley traspone la Directiva 2014/17 de la UE (con casi 3 años de retraso) que tiene por finalidad reforzar la posición del deudor persona física frente a sus acreedores hipotecarios. La trasposición inevitablemente modifica parte del articulado de la Ley Hipotecaria y de la Ley de Enjuiciamiento Civil (entre otros cuerpos normativos) pero, no, de ninguna manera estamos ante una nueva Ley Hipotecaria.

P: ¿Cuál es el ámbito subjetivo de esta nueva norma?

R: Aunque la Directiva europea centra su protección en deudores personas físicas que sean consumidores, nuestro Legislador ha decidido ampliar el ámbito subjetivo de la Directiva para abarcar a todas las personas físicas con independencia de si son consumidores o no.

En particular, la Ley protegerá a las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes.

P: ¿Cuál es el ámbito objetivo?

R: La norma se refiere a aquellos 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.

P: Soy prestamista y presto a personas físicas en España, ¿cuáles son las principales novedades?

R: Las principales novedades afectan a (1) la información precontractual que debe recibir el deudor antes de contratar, (2) la intervención de los Notarios, (3) el vencimiento anticipado y (4) a los intereses de demora.

(1) En cuanto a la información precontractual, la norma establece que el prestamista deberá informar al deudor (sobre las condiciones del préstamo a través de fichas FEIN y FiAE, gastos, borrador de contrato, entre otros) con suficiente antelación que nunca será inferior a un plazo de 10 días naturales respecto del momento en que el deudor vaya a suscribir el préstamo (o cualquier otro contrato que lo vincule).

(2) Los Notarios deberán informar individualmente al deudor sobre lo anterior (las condiciones del préstamo a través de fichas FEIN y FiAE, gastos, borrador de contrato, entre otros) con al menos 1 día de antelación al otorgamiento del préstamo y extenderán Acta Notarial sobre qué se ha hecho. A falta de este Acta el Notario no autorizará (ni el Registrador inscribirá, ahora los Registradores tendrán que identificar una alusión a este Acta en la escritura antes de poder inscribirla) el préstamo.

(3) Quizá este punto sea lo más destacable de la nueva Ley que introduce novedades importantes en materia de vencimiento anticipado. Así, el prestamista únicamente podrá declarar vencido anticipadamente el préstamo cuando concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

- Que el deudor se encuentre en mora en el pago de una parte del capital o de los intereses del préstamo.

- Que la mora equivalga al menos a:
 - o Un 3% del capital concedido o 12 plazos mensuales (o número de cuotas equivalente a 12 meses) si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo; o

 - o Un 7% del capital concedido o 15 plazos mensuales (o número de cuotas equivalente a 15 meses) si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo.

- Que el prestamista haya requerido el pago al deudor concediéndole al menos 1 mes de plazo para cumplir.

(4) El interés de demora no podrá ser superior al interés ordinario más 3 puntos porcentuales.

Para finalizar, es importante destacar que la nueva Ley solo tendrá carácter retroactivo con respecto a los préstamos ya celebrados antes de la entrada en vigor de esta Ley si estos fueran novados (incluida la novación con motivo de una subrogación) tras la entrada en vigor de la Ley. En todo caso la Ley será retroactiva en relación con la nueva regulación del vencimiento anticipado del préstamo (punto 3 anterior), que resultará de aplicación a los préstamos ya existentes.

Para más información, no dude en ponerse en contacto con nosotros:

Javier Ibañez

Socio de Real Estate

T: (+34) 914 294 333

jibanez@eversheds-sutherland.es

Manuel Rodríguez

Abogado de Real Estate

T: (+34) 914 294 333

mrodriguez@eversheds-sutherland.es