

## Los 8 aspectos clave de la nueva Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

Blog de actualidad vLex - Núm. 180, Junio 2019

**Autor:** vLex

**Id. vLex:** VLEX-794113217

**Link:** <http://vlex.com/vid/8-aspectos-clave-nueva-794113217>

### Texto

## Contenidos

Tras tres meses de su anuncio en el BOE, el pasado 16 de junio entraba en vigor la [Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario](#) (LCCI), cuyo objetivo es aumentar la seguridad de usuarios al firmar un préstamo hipotecario, reducir los litigios entre deudores y bancos y transponer [la directiva europea 2014/17/UE](#). Te presentamos los 8 aspectos clave de esta nueva norma:

### 1. Refuerzo de la información precontractual

El banco tendrá que entregar a los clientes información detallada y exhaustiva del contrato hipotecario, que deberá contener:

- Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN)
- Ficha de las Advertencias Estandarizadas (FIAE)
- Copia del proyecto del contrato
- Documento de la distribución de gastos de formalización
- Condiciones de las garantías de los seguros

- Un documento que advierta al prestatario de su obligación de acudir a un notario antes de la formalización del préstamo.
- En aquellos préstamos a tipo variable, un cálculo de las cuotas en función de los tipos de interés.
- Justificante de todas las partes que han intervenido conforme han recibido toda la documentación informativa y han recibido las explicaciones pertinentes a su contenido.

El cliente tendrá, como mínimo 10 días para estudiar esta información y acudir al notario. Este tendrá que asegurarse que el cliente ha leído y comprende todos sus derechos y obligaciones para con el préstamo y tendrá que prestar su asesoramiento al cliente, si lo requiere y siempre de forma gratuita. De este encuentro, el notario deberá [realizar un acta que el cliente deberá entregar](#) para poder formalizar la firma de la hipoteca.

**«El notario deberá realizar un acta en la que conste que el cliente ha entendido y comprende la información facilitada por el banco sobre el préstamo inmobiliario. Sin esta acta, no se podrá celebrar el contrato»**

Este mayor nivel de transparencia entre ambas partes busca reducir los posibles conflictos que pudiera haber en el futuro y dotar de mayor seguridad jurídica a todo el proceso de solicitud y firma del préstamo.



## 2. Solvencia del cliente

La ley busca que los bancos efectúen un mayor control sobre la solvencia de los usuarios. A partir de ahora deberán llevar a cabo un estudio más detallado, por tanto los test de solvencia serán más exigentes. Por ejemplo, en el caso de las parejas que soliciten el préstamo, ambas deberán pasar el test para que se les conceda el crédito. Por otro lado, los bancos no podrán exceder los límites que cada entidad haya establecido, con ecuaciones ‘préstamo-valor del inmueble’ o ‘valor - ingresos’, así como los avales. El prestatario, por su parte, está obligado a aportar toda la información que se le requiera para valorar su solvencia.

Si la entidad no concede el préstamo, debe de entregar al cliente por escrito los motivos de la decisión.

***“Los test de solvencia se vuelven más exigentes”***

## 3. Gastos asociados al crédito inmobiliario

Los bancos deberán hacerse cargo de todos los gastos excepto el de tasación, que correrá a cargo del cliente. Estos son los gastos de

notaría, registro, gestoría y el AJD (el impuesto de Actos Jurídicos Documentados), aunque este se ajustará a la normativa tributaria. Sin embargo, el banco puede seguir cobrando una comisión de apertura en concepto de los servicios prestados para la consecución del préstamo.

***“Los bancos deberán hacerse cargo de todos los gastos excepto el de tasación, que correrá a cargo del cliente”***

#### 4. Comisiones por amortización

Si el cliente quiere devolver de forma anticipada su préstamo, la ley establece un tope en las comisiones que podrá cobrar el banco por ello, dependiendo del tipo de hipoteca (variable o fija) y del tramo en el que se realizará la devolución.



## 5. Ejecuciones hipotecarias

El banco solo podrá proceder a la ejecución hipotecaria cuando los cuotas no pagadas superen las 12 mensualidades o el 3% del capital prestado durante la primera mitad del crédito. En la segunda mitad, serán quince los plazos y un 7% del capital prestado. Los intereses por demora, a su vez, solo podrán alcanzar el 3% anual.

## 6. Ventas vinculadas

Los bancos ya no podrán obligar a sus clientes a adquirir otros productos para abrir un préstamo hipotecario con la entidad. Sin embargo, el banco podrá seguir exigiendo al cliente que disponga de una póliza que cubra las garantías del préstamo y los daños del inmueble, aunque el cliente podrá decidir con qué compañía contratarlo. Los bancos podrán seguir ofreciendo bonificaciones en el crédito por contratar otros productos propios pero estos no podrán ser una condición indispensable para acceder al crédito.

***“Se prohíben las ventas vinculadas a contratos de crédito inmobiliario, aunque las entidades podrán seguir haciendo ventas combinadas de sus propios productos”***

## 7. ¿Y las cláusulas suelo?

Quedan terminantemente prohibidas y, en el caso de las hipotecas variables, también queda vetado la aplicación de un interés mínimo. Además, el proceso precontractual que obliga al cliente a estudiar más a fondo las condiciones de su crédito ayuda a que pueda detectar, ya sea por sí solo o con la ayuda del asesoramiento gratuito del notario, si en su contrato hay cláusulas de este tipo.

***Las cláusulas suelo quedan prohibidas y, de haberlas de forma ilícita, serán más fáciles de detectar al mediar un notario entre la entrega precontractual de información del crédito y la firma***





## 8. Contratos celebrados anteriores al 16 de junio ¿qué ocurre con ellos?

Aunque gran parte de las medidas que introduce la norma solo serán válidas para los nuevos contratos, algunos aspectos si que tienen retroactividad:

- **Conversión de la hipoteca de tipo variable a fijo:** se abarata el coste del cambio, que no podrá superar el 0,15% del capital pendiente por amortizar en los tres primeros años del préstamo.
- **Cambiar la hipoteca de banco:** la entidad ya no podrá evitar el cambio o imponer una penalización por ello, lo que da más libertad de decisión al cliente. En el caso de producirse el cambio, la segunda entidad tendrá que pagar una compensación a la primera.
- **Ejecuciones hipotecarias:** la norma se aplica con retroactividad y durante los tres primeros años serán necesarias 12 mensualidades o el 3% del capital prestado para iniciar la ejecución, que aumenta a 15 mensualidades y 7 % en la segunda mitad del préstamo.

***La conversión entre hipoteca fija y variable, el cambio de crédito de entidad bancaria o la ejecución hipotecaria son***

***medidas de carácter retroactivo, siempre que se cumplan sus requisitos de aplicación***

Aquí tienes un listado de documentos relacionados con la Nueva [Ley Hipotecaria](#) que pueden serte útiles:

- Acta notarial previa a la formalización de un préstamo hipotecario sobre inmueble residencial [[Ver](#)]
- Dossier legislativo de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario [[Ver](#)]