**Resumen de la Ley 5/2019 de 15 de marzo REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO**

( entrada en vigor el 16 de junio de 2019)

( desarrollada por RD 309/2019, de 26 de abril y Orden ECE/482/2019 de 26 de abril)

**PRIMERO:**

. Finalidad de la Ley: Garantizar la protección de las PERSONAS FÍSICAS que sean DEUDORES, FIADORES o GARANTES de préstamos garantizados con hipoteca u otro derecho real de garantía sobre inmuebles de uso residencial, o que la finalidad del préstamo sea la adquisición o conservación de terrenos o inmuebles construidos o por construir.

. Carácter IMPERATIVO e IRRENUNCIABLE para los préstamos que queden dentro de su ámbito de aplicación.

**SEGUNDO: CONDICIONES PARA LA APLICACIÓN DE LA LCCI:**

1.- **ELEMENTOS SUBJETIVOS**:

1.1.- EL PRESTAMISTA:

* Persona física o jurídica.
* Ejercer con profesionalla actividad de concesión de crédito.
* Prestamistas ocasionales: la concesión del préstamo ha de tener una finalidad exclusivamente inversora.
* Obligación de inscripción en el Registro previsto en el artículo 27 de la Lcci, a excepción de las Entidades de crédito, establecimientos financieros o sus sucursales en España.

1.2 EL PRESTATARIO, FIADOR O GARANTE:

Ha de ser PERSONA FÍSICA.

2**.- ELEMENTOS OBJETIVOS:**

2.1.- EL PRÉSTAMO:

Incluye préstamos, créditos y otras formas de financiación ( ej. Aplazamiento de precio garantizado con hipoteca)

2.2.- PRÉSTAMOS SUJETOS A LA LCCI (artículo 2.1 letras a y b de la Lcci):

a)**SUPUESTO A** ( artículo 2.1.a ): PRESTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA U OTRO DERECHO REAL DE GARANTÍA SOBRE UN INMUEBLE DE USO RESIDENCIAL.

Han cumplir los siguientes requisitos:

* En garantía del préstamo ha de constituirse HIPOTECA u otro derecho real de garantía inmobiliaria.
* La hipoteca o el derecho real de garantía ha de recaer sobre un INMUEBLE DE USO RESIDENCIAL:

- Tanto vivienda habitual como otros

usos ( ej. Arrendamiento o inversión).

- Uso residencial incluye garaje,

trastero u otros elementos que cumplan

función doméstica (ej. jardín)

* En pleno dominio o derechos desmembrados ( nuda propiedad o usufructo)
* Situación real del inmueble ( ej. edificios registralmente en construcción o sin cambio de uso)

**b) SUPUESTO B** ( artículo 2.1.b ): PRÉSTAMOS CUYA FINALIDAD SEA ADQUIRIR O CONSERVAR DERECHOS DE PROPIEDAD SOBRE TERRENOS O INMUEBLES CONSTRUIDOS O POR CONSTRUIR ( con independencia de si están o no garantizados con hipoteca).

* Han cumplir los siguientes requisitos:

. El deudor, fiador o garante, además de ser persona física, ha de ser CONSUMIDOR ( que actúe con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión).

. La FINALIDAD del préstamo ha de ser la adquisición o conservación de derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir:

- Propiedad: entendida en sentido amplio,

incluyendo la propiedad temporal o

compartida.

- Conservación: no ha de entenderse en el

Sentido material ( reforma o

mantenimiento), sino en el sentido

jurídico de financiación necesaria para

conservar el derecho de propiedad ( ej.

refinanciación).

- Tipo de inmueble: terrenos o inmuebles

construidos o por construir. Ha de

entenderse “terreno” como solar apto

para la construcción.

* Entran en este supuesto, además de los préstamos hipotecarios, los préstamos formalizados en póliza, siempre que reúnan las características expuestas.

2.3 PRÉSTAMOS EXCLUIDOS DE LA LCCI:

* Los concedidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio o sin intereses, o con TAE inferior a la de mercado.
* Los concedidos sin intereses.
* Los concedidos en forma de facilidad de descubierto y plazo de un mes.
* El pago aplazado, sin gastos, de deuda existente, salvo que reúnan requisitos del supuesto A.
* La hipoteca inversa.

**3.- ELEMENTO TEMPORAL:**

La LCCI se aplica a los préstamos que se otorguen tras su entrada en vigor, y a los otorgados con anterioridad en los casos de:

* NOVACIÓN ( cambio de condiciones).
* SUBROGACIÓN PASIVA ( cambio de deudor), debiendo diferenciar:

- Subrogación del comprador sin comparecencia del prestamista para consentir: no sería de aplicación la LCCI ( a excepción de subrogación en compras de viviendas a promotor).

- Subrogación con comparecencia del prestamista para consentir: sería de aplicación la LCCI.

* SUBROGACIÓN ACTIVA (cambio de acreedor). Se introducen modificaciones, entre otras:

- Supresión del derecho de enervación de la entidad de crédito originario aunque ofrezca mejores condiciones.

- Supresión de la obligación del nuevo acreedor de subrogarse en todas las hipotecas que graven la finca.

- Obligación del nuevo acreedor de reintegrar al anterior la parte proporcional de gastos de constitución e impuesto de AJD.

**TERCERO: LAS NORMAS DE TRANSPARENCIA.**

La concesión de un préstamo sujeto a la LCCI pasa por tres fases en las que la Ley impone unas normas que garanticen el cumplimiento del principio de transparencia material que propugna:

1.- **FASE DE PUBLICIDAD**:

* Imposición a los prestamistas, intermediarios de crédito y representantes designados de normas que garanticen su correcta su actuación.
* Normas de la información publicitaria de los contratos de préstamo.
* Requisitos de conocimiento y competencias del personal los prestamistas, intermediarios de crédito y representantes designados, acreditación de los mismos y formación continuada ( Orden ECE/484/2019)
* Política de remuneración del personal desvinculada del volumen de contratación.
* Prohibición de ventas vinculadas, a excepción de seguros de garantía de pago y seguro de daños del inmueble ( debiendo aceptar pólizas alternativas).
* Regulación de ventas combinadas.

2.- **FASE PRECONTRACTUAL**:

* Obligación de evaluar en profundidad la SOLVENCIA presente y la previsible de futuro del deudor, fiador o garante.
* Tasación por sociedad independiente del prestamista.
* Obligación de entrega al deudor, fiador o garante de la documentación del ARTÍCULO 14:

. Para TODOS los préstamos sujetos a la LCCI ( supuestos a) del art.2.1).

. Con 10 días de antelación a la firma del contrato ( 14 días en Cataluña, salvo causa de urgencia y necesidad).

* ACTA NOTARIAL DE TRANSPARENCIA:

. Otorgamiento del acta máximo el día antes de la firma del contrato.

. Obligación del Notario de asesorar imparcialmente al prestatario, aclarar sus dudas con anterioridad a la firma del contrato y verificar el cumplimiento de las obligaciones legales de información, limitaciones contractuales y plazos de entrega de la documentación.

. Obligación del deudor, fiador o garante de conocer y comprender las consecuencias jurídicas y económicas de lo queotorgará.

. SÓLO préstamos del supuesto a) del art.2.1).

. Envío telemático de la documentación al Notario por plataforma SIGNO.

. Libre elección del notario por el deudor.

. Gratuidad del acta.

**3.- FASE CONTRACTUAL:**

. Imprescindible previo otorgamiento del acta de transparencia con resultado positivo.

. No antes el transcurso el plazo de 10 días (14 Cataluña) desde la entrega de documentación.

**CUARTO: CONTENIDO DE LOS CONTRATOS.**

La LCCI impone las siguientes limitaciones:

* TIPO DE INTERÉS:

. Préstamos a interés variable: índice de referencia objetivo.

. Prohibición cláusula suelo( sólo para préstamos sujetos a la Lcci).

. Prohibición cláusula cero.

. Fomento del cambio de interés fijo a variable: Comisión por novación y subrogación de acreedor con cambio a interés fijo: pérdida financiera con límite 0,15% del capital existente o reembolsado.

. Vinculación de comisiones a la pérdida financiera del prestamista.

. Prohibición de ventas vinculadas, salvo excepciones (seguros de pagos y de daños).

. Regulación de ventas combinadas.

. Interés de demora: máximo tres puntos por encima del interés remuneratorio ( sólo en préstamos del “supuesto A”, sólo si prestatario es persona física).

* TASACIÓN:

. Obligatoria en todos los casos.

. Por sociedad independiente.

Tipo de subasta en venta extrajudicial no inferior a valor de tasación.

* COMISIONES REEMBOLSO ANTICIPADO: Pérdida financiera del prestamista con los siguientes límites:

.Interés variable: 5 primeros años: 0,15%

ó

3 primeros años:0.25%

. Interés fijo: 10 primeros años: 2%

Resto: 1,5%

* VENCIMIENTO ANTICIPADO: Se configura como un efecto legal por la concurrencia de los siguientes requisitos:

. Impago de parte del capital o intereses.

. Cuantía del impago:

- Primera mitad del préstamo: 3% del

Capital, cumplido con 12 cuotas

impagadas.

- Segunda mitad del préstamo: 7% del

Capital, cumplido con 15 cuotas

impagadas.

. El prestamista ha de requerir de pago al

deudor y:

- darle un plazo de un mes para el pago.

- Advertirle que a falta de pago

procederá a reclamar todo el préstamo.