

**Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito
inmobiliario**
[BOE n.º 65, de 16-III-2019]

CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

La Ley 5/2019, de 15 de marzo, de contratos de crédito inmobiliario (en adelante, LCCI) es una ley extensa, con 49 artículos, 12 disposiciones adicionales, 5 disposiciones transitorias, una derogatoria, 16 disposiciones finales y dos anexos. La Ley ha sido desarrollada por el RD 308/2019, de 26 de abril, y por la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, por la que se modifican la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios, y la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

El primer objetivo de la LCCI es incorporar al derecho español la Directiva 2014/17/UE sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, con el fin de hacer más transparente el mercado del crédito inmobiliario y aumentar la protección del prestatario en este sector. Pero se ha querido aprovechar la oportunidad que supone dictar esta nueva ley para incluir medidas legales concretas que frenen la enorme litigiosidad que existe en esta materia, en particular en lo relativo a las cláusulas predispuestas en contratos de préstamo hipotecario celebrados con consumidores.

La LCCI es una ley técnicamente compleja y, en algunos puntos, de muy difícil interpretación. Su tortuosa tramitación parlamentaria ha provocado incoherencias internas.

La LCCI tiene un ámbito de aplicación extenso. Se aplica a los contratos de préstamos en los que el prestatario, el fiador o el garante no deudor es una persona física, y dicho contrato tiene por objeto la concesión de préstamo con garantía hipotecaria sobre un inmueble de uso residencial (sea o no consumidor el prestatario) o la concesión de préstamo cuya finalidad es adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir (siempre que el prestatario, el fiador o el garante no deudor sea un consumidor). Las normas de protección del prestatario se contienen en el Capítulo II (arts. 5 a 25). La Ley dedica una especial atención a los intermediarios de crédito (capítulo III, arts. 26 a 43). La regulación sobre los intermediarios es excesiva, pero obedece a que así lo exige la Directiva europea. El cuarto y último Capítulo (arts. 44 a 49) se ocupa del régimen sancionador.

Dentro de las normas de protección del prestatario, hay un primer grupo de preceptos que transponen la Directiva europea. Así sucede con los que regulan los principios que han de regir la actuación de los prestamistas (art. 5), la publicidad de los préstamos inmobiliarios (art. 6), el cálculo de la TAE (art. 8), la información general sobre los préstamos inmobiliarios (art. 9), la información precontractual personalizada y la Ficha Europea de Información Normalizada –FEIN– (art. 10 y Anexo I), la obligación

de evaluar la solvencia del prestatario (arts. 11 y 12), los requisitos de conocimiento y competencia que ha de tener el personal que trabaja para el prestamista (art. 16), la política de remuneración de este personal (art. 18), las ventas vinculadas y combinadas de otros productos junto al préstamo inmobiliario (art. 17), la obligación de prestar asesoramiento (art. 19), los préstamos en moneda extranjera (art. 20), la forma y contenido del contrato (art. 22) y el reembolso anticipado (art. 23).

Más importancia tienen, en la práctica, las normas que tratan de materias que han provocado cientos de demandas judiciales y que ahora se regulan por ley, con el fin de evitar conflictos futuros. Es lo que sucede con la cláusula de gastos de constitución del préstamo hipotecario. El art. 14.1.e) LCCI establece que son de cuenta del prestamista todos los gastos de constitución del préstamo (notariales, registrales y de gestoría), salvo el de tasación (que incumbe al prestatario). En cuanto al pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, se remite a la normativa fiscal (el obligado al pago es el prestamista, según el art. 29 TRLTPyAJD en la redacción dada por el RD-Ley 17/2018, de 8 de noviembre).

En relación con el interés de demora, la ley sanciona (art. 25) que será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales, y que únicamente podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago. La norma se separa de la doctrina del TS, según la cual el interés de demora, en préstamos concedidos a consumidores, será abusivo cuando supere en dos puntos al interés remuneratorio.

En cuanto al vencimiento anticipado, el art. 24 LCCI exige, para que pueda producirse, que concurren tres requisitos: que el prestatario se haya retrasado en el pago de las cuotas de amortización del préstamo; que la cuantía de las cuotas vencidas y no abonadas tenga una determinada entidad (el 3% del capital prestado o el impago de doce cuotas mensuales si el impago se produce dentro de la primera mitad de duración del préstamo, y el 7% del capital prestado o el impago de quince cuotas mensuales si el impago se produce dentro de la segunda primera mitad de duración); y que el prestamista haya requerido el pago al prestatario, concediéndole un plazo de al menos un mes para su abono, advirtiéndole de que, de no satisfacer las cuotas, reclamará el reembolso total adeudado. Este régimen se aplica retroactivamente a los contratos celebrados antes de la entrada en vigor de la LCCI, salvo que el vencimiento anticipado ya se hubiera producido antes de la fecha de entrada en vigor (DT 1.ª.4 LCCI). La LCCI no resuelve (ni podía hacerlo) qué sucede con los procesos ejecutivos en tramitación que tienen su origen en la cláusula de vencimiento anticipado incluida en el préstamo.

Por otra parte, la Ley pretende corregir los déficits de información precontractual que tradicionalmente han sufrido los prestatarios hipotecarios, y que les han permitido solicitar la nulidad de la cláusula suelo por falta de transparencia. Para conseguir que el prestatario, antes de contratar, esté adecuadamente informado del contenido y alcance de las cláusulas del contrato, los arts. 14 y 15 LCCI regulan la transparencia en

la comercialización de préstamos inmobiliarios, imponiendo al prestamista y al notario una serie de obligaciones.

El modelo instaurado consta de dos fases. La primera fase tiene lugar ante el prestamista (art. 14 LCCI). El prestamista tiene que entregar por escrito al prestatario determinada información (entre ellas, la FEIN y la Ficha de Advertencias Estandarizadas), y debe facilitar al prestatario explicaciones adecuadas, respondiendo además a las preguntas que este le formule (art. 14.2 LCCI). Por último, el prestatario debe firmar ante el prestamista un manifiesto manuscrito en el que declara que ha recibido la información del prestamista y que le ha sido explicado su contenido (art. 14.1.ii LCCI). Pero el prestatario debe acudir después a un notario (art. 15 LCCI), para que le asesore presencialmente sobre el préstamo que pretende celebrar. Comienza así la segunda fase. El notario le asesorará, responderá a las cuestiones que el prestatario plantee y le informará sobre cada una de las cláusulas recogidas en la FEIN y en la FIAE. El prestatario deberá también responder a un test. Todo esto deberá constar en el acta notarial. Sin acta notarial no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo.

Un procedimiento como el descrito tenía sentido cuando en el préstamo se podrían incluir cláusulas suelo. Pero el art. 21.3 LCCI prohíbe la cláusula suelo. En todo caso, el procedimiento sirve para que otras cláusulas que están sometidas al control de transparencia material (porque versan sobre el objeto principal del contrato) lo superen. Pero eso solo sucederá cuando se informe al prestatario, con carácter previo, de las menciones informativas necesarias para superar ese control de transparencia material. Sin embargo, la LCCI no exige que en la cláusula multivida se informe previamente de las menciones informativas exigidas por la jurisprudencia del TJUE y del TS. Lo mismo sucede con la cláusula IRPH y con el acuerdo novatorio sobre cláusula suelo. En definitiva, es cierto que el prestatario estará antes de contratar mejor informado sobre las cláusulas del contrato. Pero eso no garantiza que las cláusulas que versen sobre el objeto principal del contrato superen el control de transparencia material.

Manuel Jesús MARÍN LÓPEZ
Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Castilla-La Mancha
manuel.marin@uclm.es