

Breve análisis de la Ley 5/2019 que regula los contratos de crédito inmobiliario: nueva regulación de la cláusula de vencimiento anticipado y la sentencia del TJUE de 26 de marzo.

Qué pretende la LEY 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario?

Con esta norma se incorpora al ordenamiento jurídico español la normativa comunitaria (Directiva 2014/2017) esencialmente:

- Normas de protección a los prestatarios, de transparencia y de conducta que imponen obligaciones a los acreedores e intermediarios de crédito.
- Régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, los representados designados y los acreedores inmobiliarios,
- Régimen sancionador de los intermediarios de crédito inmobiliario para los incumplimientos de las obligaciones reguladas.

La nueva ley es de aplicación a los contratos de préstamo cuando el **prestatario, seguro o garante sea una persona física**, y en concreto afecta a:

- Préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial, incluyendo garajes y trasteros con función doméstica,
- Préstamos no hipotecarios cuando el propósito del préstamo sea adquirir una propiedad o suelo para hasta residenciales y que el prestatario, seguro o garante sea un consumidor.
- Novaciones y subrogaciones de estos préstamos.

La finalidad de la ley es el fortalecimiento de las **garantías por los deudores** en el proceso de contratación, evitando la ejecución de estos tipos de préstamos en vía judicial con la correspondiente pérdida de la vivienda:

(i) En primer lugar, se pretende **evitar la introducción de cláusulas abusivas** en los contratos de préstamo mediante el establecimiento de normas imperativas en numerosos temas:

- El interés de demora en estos préstamos será de 3 puntos más que el encomendero, por ley y sin necesidad de pacto.
- Distribución imperativa de los gastos derivados de los préstamos: el prestamista pagará el notario, el registro, la gestión, y el prestatario la

tasación y las copias de escritura que solicite. En cuanto al impuesto, la ley se refiere a la normativa Tributaria, que ahora se atribuye en el banco.

- Amortización total o parcial es obligatorio admitirla limitando las comisiones y sin poder condicionarlas más que al preaviso que no puede ser superior a un mes.
- Vencimiento anticipado: per iniciar la ejecución de un préstamo hipotecario durante la primera mitad de la vida del préstamo tiene que haberse producido el impago de 12 cuotas mensuales, o del 3% del capital concedido; durante la segunda mitad, el porcentaje es del 7% o de 15 cuotas mensuales impagadas. El acreedor tiene que reclamar el pago y ofrecer un plazo de un mes antes de dar el préstamo por vencido.

(ii) En segundo lugar, se pretende **asegurar la transparencia** formal y material:

- Información precontractual al prestatario: se refuerza y especifica que durante los 10 días antes de firmar el contrato el deudor tendrá que ser informado por una parte de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) que recoge las condiciones financieras, con escenarios de cuota en diferentes supuestos de tipos de interés cuando este sea variable. Por otra parte, se crea la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FAE) que tiene que incluir especiales advertencias sobre determinadas cuestiones problemáticas, como por ejemplo los índices oficiales de referencia, la cláusula suelo, el vencimiento anticipado, la distribución de gastos y la advertencia especial en el caso de préstamo en moneda extranjera. Se introduce también una obligatoria intervención notarial precontractual como garantía de cumplimiento de estas obligaciones de información.
- Prohibición de la cláusula suelo, si bien prevé que el interés remuneratorio no podrá ser negativo.
- Obligación de tasación para cualquier préstamo sujeto a la ley, y la obligación de fijar el tipo de subasta para la ejecución extrajudicial en el 100% de este valor (excluyendo, pero el procedimiento judicial de ejecución hipotecaria).

La nueva regulación **entrará en vigor a los 3 meses** de su publicación (BOE núm. 65 de 16 de marzo de 2019) con un importante **régimen transitorio** que establece como regla general su aplicación no retroactiva a excepción de:

- Las obligaciones de información a las novaciones y subrogaciones de préstamos anteriores.
- La nueva normativa relativa al vencimiento anticipado cuando el deudor alegue que la previsión que contiene le resulta más favorable.

- La posibilidad de formular incidente extraordinario de oposición en base a las causas previstas en el apartado 7 del arte. 557.1 y 4 del arte. 695.1 LEC en aquellos procedimientos que al entrar en vigor la Ley 1/2013 de 14 de mayo, para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social hubiera transcurrido el periodo de diez días previsto en el arte. 556.1 LEC.

Nueva regulación de la cláusula de vencimiento anticipado y la sentencia del TJUE sobre las cláusulas de vencimiento anticipado de fecha 26 de marzo de 2019 que interpreta la Directiva 93/13CEE, de 5 de abril de 1993 sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.

El TJUE considera que la cláusula que permite en el banco dar el contrato por vencido de forma anticipada y exigir la devolución del préstamo cuando el deudor deje de pagar una sola mensualidad **es abusiva y se tiene que eliminar del contrato hipotecario**. Por lo expuesto no se puede admitir conservar parcialmente esta cláusula cuando sea abusiva ya que equivaldría a modificar su contenido afectando su esencia.

Ahora bien, el TJUE recuerda que según la jurisprudencia comunitaria, cuando el contrato no pueda subsistir sin la existencia de la cláusula declarada abusiva, el juez podrá suprimir la cláusula en cuestión y sustituirla **por una disposición supletoria de derecho nacional**, dado que en caso contrario el consumidor quedaría expuesto a consecuencias especialmente perjudiciales, como por ejemplo la posibilidad de hacer inmediatamente exigible el pago del importe del préstamo en una cuantía que el consumidor no podría asumir.

Así pues, corresponde al juez examinar si la anulación del contrato de préstamo hipotecario puede exponer a los consumidores contratantes a consecuencias perjudiciales y las vías procesales por las cuales los bancos podrían reclamar la deuda.

- En primer lugar, si el juez opta por la anulación del préstamo, el cobro se tendría que reclamar en **un procedimiento ordinario**, que generalmente es menos ventajoso por el consumidor puesto que va dirigido contra todos los bienes del deudor, incluido la vivienda, mientras que si la cláusula abusiva se sustituye por la nueva redacción del artículo 693.2 LEC se seguiría el **procedimiento especial de ejecución hipotecaria que siguiendo los argumentos del Tribunal Supremo, es considerado más beneficioso para el consumidor** que la vía ordinaria, ya que en este procedimiento especial existe la posibilidad que el deudor libere el bien hipotecado antes del cierre de la subasta mediante consignación de la cantidad debida, pudiendo obtener una reducción parcial de la deuda

y la garantía de que el bien no será vendido por un precio inferior al 75% de su valor de tasación.

- Si por el contrario, el juez concluye que el **contrato de préstamo hipotecario puede subsistir sin las cláusulas de vencimiento anticipado**, tendrán que abstenerse de aplicarlas salvo que el consumidor se oponga, por considerar la vía de la ejecución hipotecaria le es más favorable que una ejecución ordinaria.

En conclusión:

- **Vencimiento anticipado.**- Si bien con la nova regulación se exige que para poder iniciar la ejecución hipotecaria tiene que haberse producido el impago de 12 a 15 cuotas mensuales y de entrada esta ampliación de plazo beneficia al deudor, también tiene como consecuencia que el importe necesario para liberar el bien hipotecado y evitar su subasta es muy elevado y por lo tanto de difícil abono y/o refinanciación en la gran mayoría de los procedimientos de ejecución hipotecaria ya iniciados.
- **Incidente de oposición a la ejecución.** - En cuanto a la posibilidad de formular incidente extraordinario de oposición a la ejecución en aquellos procedimientos que al entrar en vigor la Ley 1/2013 de 14 de mayo hubiera transcurrido el plazo para hacerlo, hay que recordar que esta ley ya concedió el plazo de un mes, a contar desde su entrada en vigor, para hacerlo, suponiendo ahora un alargamiento innecesario del procedimiento de ejecución.

* * *