



Principales novedades de la Ley de Crédito Inmobiliario

Legal Alert

Marzo 2019

kpmgabogados.es
kpmg.es



Principales novedades de la Ley de Crédito Inmobiliario.

Tras una larga tramitación parlamentaria, el 16 de marzo de 2019 se ha publicado en el BOE la Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario con el objetivo de llevar a cabo la transposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo.

Esta [Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario](#) (en adelante, “**LCI**” o “Ley”) tiene por objeto la transposición de la Directiva 2014/17/UE, del Parlamento y del Consejo Europeo de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010 (en adelante, la “**Directiva**”), y se enmarca dentro del movimiento regulatorio y supervisor del sector financiero europeo y en el ámbito de la protección al consumidor.

La transposición que realiza la Ley es de carácter parcial, y se completará con un futuro desarrollo reglamentario; cuya iniciativa para la aprobación actualmente se encuentra en trámite de consulta pública.

El **principal objetivo** de esta nueva ley es, por un lado, la incorporación al ordenamiento jurídico español del régimen de protección a los consumidores previsto en la Directiva y, por otro lado, potenciar la seguridad jurídica, la transparencia y comprensión de los contratos y de las cláusulas que los componen, así como el justo equilibrio entre las partes.

El contenido de la LCI se estructura en cinco grandes apartados cuyo contenido esencial se especifica a continuación:

Disposiciones generales

El Capítulo I de la Ley recoge las disposiciones generales que son de aplicación a los préstamos inmobiliarios. Especialmente destacar los siguientes elementos:

- **Objeto.** El contenido de la Ley tiene por objeto la fijación de las normas de protección a las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes de las operaciones de préstamo que estén garantizados por hipoteca, o cualquier otro derecho real, que recaiga sobre inmuebles de uso residencial.

Adicionalmente, la misma protección se aplicará para aquellas operaciones cuya finalidad sea la adquisición, o conservación, de los derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles, construidos o por construir, y que sean realizadas por consumidores.
- **Ámbito de aplicación.** Las disposiciones de esta Ley serán de aplicación a los préstamos que cumplan con las siguientes características:
 - El **prestamista** sea una persona, física o jurídica, que se dedique a la actividad de concesión de préstamos de manera profesional.
 - El **prestatario, garante o fiador** sea una persona física o un consumidor, en determinados casos.

- El **objeto del préstamo** sea:
 - o La concesión de un préstamo con garantía hipotecaria sobre bienes inmuebles de uso residencial.
 - o La concesión de un préstamo cuya finalidad sea adquirir, o conservar, derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir.

Esta Ley también será de aplicación a la intermediación para la celebración de una de las modalidades de contrato anteriormente expuesta.

- **Carácter irrenunciable de la norma.** Las disposiciones de la Ley tienen carácter imperativo, de modo que los derechos que reconoce para los prestatarios, fiadores o avalistas personas físicas son irrenunciables y sus normas de protección son indisponibles para las partes contratantes, salvo que la norma expresamente lo prevea, declarando la nulidad de pleno derecho de cualquier pacto en contrario.

Normas de protección del prestatario

Las normas de transparencia y de conducta están orientadas, en particular, a la concesión responsable de financiación que afecte a inmuebles, así como a favorecer la progresiva implantación de un mercado de crédito fiable. La Ley, de este modo, contribuye a la implantación de un mercado único europeo más transparente, competitivo y homogéneo.

Normas de transparencia

Las normas de transparencia se encuentran reguladas en la Sección 1ª del Capítulo II de la Ley, de forma que recoge, como principios generales, aquellas actuaciones que deben desarrollarse para enfatizar la protección de los intereses legítimos de los prestatarios.

Uno de los aspectos más novedosos de esta Ley es la regulación minuciosa de la Fase Precontractual incluyéndose, de forma más amplia que la mera transposición de la Directiva, toda una serie de

información a proporcionar que asegure al prestatario que la toma de decisiones se hace en todo momento de la forma más informada posible.

Como novedades principales en este ámbito pueden destacarse:

- **Información publicitaria básica.** Toda la información publicitaria que reciba el cliente con carácter previo a la contratación de cualquier préstamo deberá contener, de forma clara, como mínimo:
 - La identidad del prestamista y, si fuese el caso, el intermediario.
 - La duración del préstamo.
 - El coste total del préstamo, incluyéndose todos los gastos asociados a la concesión del mismo.
 - La TAE según la nueva fórmula matemática prevista.
- **Tasa Anual Equivalente (TAE).** EL cálculo de la TAE se deberá hacer de acuerdo con la fórmula matemática prevista en el Anexo II de la Ley.

Con carácter general, el cálculo deberá incluir todos aquellos gastos asociados al préstamo concedido, incluidos aquellos relativos a los productos de contratación obligatoria para la concesión de la financiación.

- **Información precontractual.** La novedad más significativa prevista en esta nueva norma radica en la alteración sustancial de las obligaciones de información previstas para la Fase Precontractual.

Como documentación precontractual más destacable resulta:

- **Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN)**, recogida en el Anexo I de la norma. En la que se informará al prestatario, o potencial prestatario, de los elementos más relevantes de la financiación concedida.

Este documento tendrá carácter vinculante, pues solo podrá ser emitido tras la elaboración de un profundo estudio de la solvencia, objetivos y riesgo crediticio del cliente a la hora de la solicitud de la financiación.

La FEIN deberá ponerse a disposición del cliente en el plazo que ambas partes acuerden que deberá ser, como mínimo, un plazo de 10 días de antelación a la fecha prevista de conclusión del préstamo.

Este documento sustituirá a las anteriores Ficha de Información Precontractual (en adelante, "FIPRE") y Ficha de Información Personalizada (en adelante, "FIPER"), ampliando su contenido en aras de asegurar el perfecto conocimiento, por parte del cliente, de las condiciones definitivas que le serían de aplicación si contratase el producto.

- **Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE).** En la que deberá advertirse con carácter general a los potenciales prestatarios de las características principales, riesgos, tipos de interés aplicados y demás elementos característicos del tipo de producto financiero que se está solicitando.
- **Notario.** En aras de asegurar un mayor equilibrio entre las partes intervinientes, el Notario deberá levantar acta, con una antelación mínima de 1 día respecto de la fecha prevista para la formalización del préstamo, en la que asegure que, por un lado, el prestamista ha cumplido con sus obligaciones de información, y por otro lado, el prestatario conoce y entiende el clausulado y los riesgos inherentes a la operación de financiación que pretende suscribir.

Normas de conducta

Las normas de conducta, introducidas en la Sección 2ª del Capítulo II de la Ley, buscan que los prestamistas, intermediarios de crédito y, en su caso, representantes designados cumplan en el proceso de elaboración, promoción, comercialización y contratación de préstamos inmobiliarios los estándares introducidos tanto respecto de su organización interna como respecto de la información a proporcionar al cliente. Caben destacar, con carácter general:

- **Requisitos de capacidad.** Asegurándose así que el prestatario cuenta con formación adecuada y ajustada a sus necesidades por parte del prestamista.

El contenido de dicha formación será desarrollada por el Ministerio en ejercicio de su potestad reglamentaria.

- **Prohibición de ventas vinculadas.** Esta medida está orientada a favorecer la elección del producto más adecuado por parte del cliente y fomentar la competencia entre prestamistas, posibilitando la venta agrupada solo en aquellos casos en los que resulte más beneficioso para aquellos.

Con carácter excepcional, el prestamista podrá exigir las siguientes pólizas:

- Póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo.
- Póliza de seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca.
- Aquellos otros que sean autorizados por la autoridad competente.

No obstante, de cara a preservar el interés del prestatario, el prestamista deberá aceptar pólizas alternativas de todos aquellos proveedores externos que ofrezcan un nivel de protección equivalente a aquel que se hubiera propuesto.

- **Límites a las políticas retributivas.** Tratándose de evitar incentivos adversos que favorezcan una posible contratación en masa en detrimento de una adecuada valoración del riesgo o de una provisión insuficiente de información al cliente.

Se limitan especialmente aquellas remuneraciones a comisión, evitando que sea el volumen de préstamos contratados el factor predominante a la hora de retribuir al personal que los diseña, comercializa o los recomienda.

- **Límites a la actividad de asesoramiento.** Con la nueva Ley sólo podrá prestarse asesoramiento por los intermediarios de crédito inmobiliario y los prestamistas inmobiliarios registrados que cumplan con los requisitos de formación previstos, estableciendo reglas que aseguren una provisión de recomendaciones claras, objetivas y adaptadas al cliente.

- **Reembolso anticipado.** Con la nueva regulación se fomenta el derecho del prestatario al reembolso anticipado del capital pendiente sin la necesidad de sufragar comisiones excesivamente gravosas por ello.

De esta nueva forma el prestatario solo deberá abonar la pérdida sufrida por el prestamista por el cambio de condiciones.

En los supuestos de reembolsos anticipados producidos en préstamos con tipo de interés variable, el prestamista tendrá derecho a la compensación de la pérdida financiera sufrida con los siguientes límites:

- El 0,25% del capital reembolsado si se produce durante los 3 primeros años de vigencia de la financiación.
- El 0,15% del capital reembolsado si se produce durante los 5 primeros años.

Si el mencionado reembolso se produjese al mismo tiempo que se realiza una modificación del tipo de interés aplicado, pasando de interés variable a interés fijo, el prestamista tendrá derecho a la compensación de la pérdida financiera sufrida con los siguientes términos:

- El 0,15% del capital reembolsado si se produce durante los 3 primeros años de vigencia de la financiación.
- Transcurridos los 3 primeros años de vigencia, el prestamista no tendrá derecho a compensación alguna.

Para aquellos reembolsos anticipados que se produzcan en financiaciones concedidas a tipo fijo, el prestamista tendrá derecho a la compensación de la pérdida financiera sufrida con los siguientes límites:

- El 24% del capital reembolsado si se produce durante los 10 primeros años de vigencia de la financiación.
- El 1,5% del capital reembolsado transcurridos los 10 primeros años, hasta el final de la vida del préstamo.

El cómputo de los plazos mencionados anteriormente, para los contratos preexistentes en el momento de entrada en vigor de la presente Ley, se hará desde el momento de la subrogación y/o novación que implique la aplicación efectiva de esta Ley.

Con esta medida se trata de favorecer la subrogación y/o novación de los préstamos, nuevos o preexistentes, para la modificación del tipo de interés aplicado por uno de tipo fijo.

- **Intereses de demora.** La nueva regulación, sustitutiva del actual régimen, trata de sustituir el sistema actual basado, principalmente, en la autonomía de la voluntad por la aplicación de un nuevo sistema que garantiza que este solo pueda tener lugar cuando el incumplimiento del deudor es suficientemente significativo en atención al préstamo contratado.

De este mismo modo, se sustituye el anterior régimen de los intereses de demora, en el que únicamente se establecía un límite máximo para cuantificarlos, por un criterio claro y fijo para su determinación.

En ambos casos se persigue impedir la inclusión en el contrato de cláusulas que pudieran ser abusivas y, a la vez, robustecer el necesario equilibrio económico y financiero entre las partes.

Régimen jurídico de los intermediarios

Con la regulación actual, los intermediarios de crédito inmobiliario deberán estar inscritos con carácter previo al inicio de su actividad, en uno de los registros señalados al efecto.

Pudiendo prestarse la actividad de intermediación en más de un Estado miembro de la Unión Europea a través de la libre prestación de servicios.

Los intermediarios registrados ante el Banco de España que deseen ejercer su actividad en otro Estado miembro, deberán solicitarlo expresamente ante dicho organismo supervisor para que éste lo comunique a la Autoridad supervisora del Estado de destino.

De igual forma, aquellos intermediarios originarios de otro Estado miembro de la Unión Europea que deseen ejercer su actividad en España deberán inscribirse asimismo, a solicitud de la Autoridad Supervisora de su Estado de origen, en el registro oficial abierto al efecto en el Banco de España.

La inscripción se deberá llevar a cabo en los 3 meses siguientes, contados desde la fecha de recepción de la solicitud o de la documentación completa.

Debiendo entenderse denegada si, transcurrido el plazo mencionado, el intermediario no ha recibido comunicación alguna.

Los registros abiertos a estos efectos serán públicos, gratuitos, de fácil acceso en línea; asegurando un flujo de información permanente a todos aquellos usuarios que lo deseen.

La autorización como intermediario de crédito podrá ser revocada en los siguientes supuestos:

- Renuncia expresa del intermediario.
- Si la obtención de la autorización se hubiese realizado mediante declaraciones falsas.
- Si el solicitante dejase de cumplir los requisitos habilitantes para la autorización.
- Se impusiese su revocación mediante resolución sancionadora.

Régimen sancionador

Las disposiciones contenidas en esta Ley, junto con su normativa de desarrollo, tendrán la consideración de normas de ordenación y disciplina de los intermediarios de crédito.

Es por ello que, cualquier pacto entre el prestatario y los prestamistas, intermediarios de crédito o sus representantes designados cuya finalidad, o efecto, sea reducir o menoscabar en cualquier forma la protección otorgada por esta Ley, se considerará nulo de pleno derecho.

El régimen sancionador previsto en la Ley de Crédito Inmobiliario deriva de la aplicación directa de los Artículos 97, 98 y 99 la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito (en adelante, "**LOSS**").

No obstante lo anterior, se precisa que los importes fijos de las multas previstos en la LOSS se verán reducidos de la siguiente forma:

- la multa de entre 5.000.000 y 10.000.000 de euros señalada en el artículo 97.1.a) 2.º

pasará a ser de entre 500.000 y 1.000.000 de euros;

- la multa de entre 2.000.000 y 5.000.000 de euros señalada en el artículo 98.1.b) pasará a ser de entre 200.000 y 500.000 euros; y
- la multa de entre 100.000 y 1.000.000 de euros señalada en el artículo 99.1.b) pasará a ser de entre 10.000 y 100.000 euros.

En ambas leyes se distingue una categorización triple de infracciones, clasificándose entre i) sanciones muy graves, ii) sanciones graves y iii) sanciones leves.

Las sanciones anteriormente previstas serán compatibles con aquellas que pudiera corresponderles a aquellos que ejerzan los cargos de administración o dirección de las personas jurídicas infractoras.

- **Órgano Competente.** El Banco de España será competente para la incoación y resolución del procedimiento sancionador en relación con las infracciones recogidas con independencia del registro en el que se encuentre inscrito el intermediario de crédito inmobiliario o el prestamista inmobiliario.

No obstante lo anterior, para el caso de intermediarios de crédito inmobiliario y de prestamistas inmobiliarios que operen exclusivamente en el ámbito de una Comunidad Autónoma, corresponderá a ésta determinar los órganos competentes para la incoación y resolución del procedimiento sancionador por los incumplimientos de las obligaciones establecidas en la presente Ley y sus disposiciones de desarrollo.

Entrada en vigor

La Ley establece que entrará en vigor transcurridos tres meses desde la su publicación en el BOE.

Contactos

Francisco Uría
Socio
KPMG Abogados S.L.P.
Tel. 91 451 30 67
furia@kpmg.es

Alfonso González-Espejo
Socio
KPMG Abogados S.L.P.
Tel. 91 451 31 53
agonzalezspejo@kpmg.es

Magdalena Weglarczyk
Senior Manager
KPMG Abogados S.L.P.
Tel. 91 451 30 02
mweglarczyk@kpmg.es

Oficinas de KPMG en España

A Coruña

Calle de la Fama, 1
15001 A Coruña
T: 981 21 8241
Fax: 981 20 02 03

Alicante

Edificio Oficentro
Avda. Maisonnave, 19
03003 Alicante
T: 965 92 0722
Fax: 965 22 75 00

Barcelona

Torre Realia
Plaça de Europa, 41
08908 L'Hospitalet de Llobregat
Barcelona
T: 932 53 2900
Fax: 932 80 49 16

Bilbao

Torre Iberdrola
Plaza Euskadi, 5
48009 Bilbao
T: 944 79 7300
Fax: 944 15 29 67

Girona

Edifici Sèquia
Sèquia, 11
17001 Girona
T: 972 22 0120
Fax: 972 22 22 45

Las Palmas de Gran Canaria

Edificio San Marcos
Dr. Verneau, 1
35001 Las Palmas de Gran Canaria
T: 928 33 2304
Fax: 928 31 91 92

Madrid

Torre de Cristal
Paseo de la Castellana, 259 C 28046
Madrid
T: 91 456 3400
Fax: 91 456 59 39

Málaga

Larios, 3
29005 Málaga
T: 952 61 1460
Fax: 952 30 53 42

Oviedo

Ventura Rodríguez, 2
33004 Oviedo
T: 985 27 6928
Fax: 985 27 49 54

Palma de Mallorca

Edifici Ca'n de Segura
Avda. del Comte de Sallent, 2
07003 Palma de Mallorca
T: 971 72 1601
Fax: 971 72 58 09

Pamplona

Edificio Iruña Park
Arcadio M. Larraona, 1
31008 Pamplona
T: 948 17 1408
Fax: 948 17 35 31

San Sebastián

Avenida de la Libertad, 17-19
20004 San Sebastián
T: 943 42 2250
Fax: 943 42 42 62

Sevilla

Edificio Menara
Avda. Buhaira, 31
41018 Sevilla
T: 954 93 4646
Fax: 954 64 70 78

Valencia

Edificio Condes de Buñol
Isabel la Católica, 8
46004 Valencia
T: 963 53 4092
Fax: 963 51 27 29

Vigo

Arenal, 18
36201 Vigo
T: 986 22 8505
Fax: 986 43 85 65

Zaragoza

Centro Empresarial de Aragón
Avda. Gómez Laguna, 25
50009 Zaragoza
T: 976 45 8133
Fax: 976 75 48 96