
EFFECTOS ADVERSOS DE LA LEY 5/2019 REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO PARA PRESTATARIOS, PROMOTORES DE VIVIENDA Y ENTIDADES FINANCIERAS

La Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que entrará en vigor el próximo 16 de junio de 2019, establece (i) los requisitos de conducta a seguir por prestamistas, intermediarios y representantes designados de créditos inmobiliarios y la información a proporcionar a los prestatarios; (ii) el régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas inmobiliarios; y (iii) el régimen sancionador aplicable en caso de incumplimiento.

Aunque la finalidad de la norma es proteger a las personas físicas que soliciten un préstamo con garantía hipotecaria u otro derecho real sobre inmuebles de uso residencial, algunas de las modificaciones que introduce tendrán efectos adversos no sólo para las entidades financieras, que ven incrementados los requisitos regulatorios en la financiación inmobiliaria, sino también para los propios prestatarios, e incluso para los promotores de vivienda; fundamentalmente:

➤ **Disminución del crédito inmobiliario**, debido a medidas como:

- En subrogaciones entre prestamistas conforme a la Ley 2/1994, la **eliminación del requisito de subrogación por parte del nuevo acreedor en todos los préstamos que estén garantizados con hipoteca sobre el mismo inmueble**. Esta medida dificultará que los propietarios de inmuebles en los que exista hipoteca de primer rango consigan mayor financiación garantizada por el inmueble ya que, de concederla, el prestamista se expone a que otra entidad se subroge en la hipoteca preferente y a que su garantía, de segundo o posterior rango, desaparezca al ejecutarse la primera hipoteca por el acreedor subrogado.

Esta norma aplica a cualquier financiación inmobiliaria, sea el prestatario persona física o jurídica y se destine el inmueble a uso residencial o a otros fines.

- **El importe del impago que se exige para poder declarar el vencimiento anticipado de los préstamos** garantizados mediante hipoteca sobre inmuebles de uso residencial, que asciende al 3% del capital o 12 mensualidades en la primera mitad de duración del préstamo y al 7% del capital o 15 mensualidades en la segunda.

Este requisito será aplicable a préstamos concedidos a personas jurídicas siempre que exista un fiador o garante persona física.

- **Incremento de costes para el prestamista**, que ha de soportar, además del pago del impuesto de Actos Jurídicos Documentados a que ya venía obligado tras la aprobación del RDL 17/2018, los gastos de gestoría, aranceles de la escritura e inscripción de las garantías en el Registro de la Propiedad. Adicionalmente, no podrá aplicar los beneficios fiscales y exenciones en el citado impuesto.

- **Retraso en el otorgamiento de las escrituras de compraventa** en los que exista financiación, ya sea por subrogación en el préstamo promotor o de terceros, debido al procedimiento de evaluación de solvencia y entrega de información a que viene obligado el prestamista y, fundamentalmente, a la necesidad de que los prestatarios comparezcan ante Notario con al menos 10 días de antelación a la firma del préstamo (sin que quepa hacerlo el mismo día del otorgamiento) para que éste constate el cumplimiento de las obligaciones de entrega de la documentación y preste asesoramiento sobre cada una de las cláusulas de la Ficha Europea de Información Normalizada –FEIN- (oferta vinculante a entregar en un plazo no inferior a 10 días) y la Ficha de Advertencias Estandarizadas –FiAE-.

En la práctica, las entidades financieras entregan la oferta vinculante al prestatario con una antelación muy inferior a los 10 días anteriores a la firma y los prestatarios no se limitan a solicitar una oferta. Ello, sumado a que el asesoramiento lo ha de recibir el prestatario, lo que dificulta las compraventas a no residentes que actúan mediante representación, implicará para las promotoras considerables retrasos en el calendario previsto para el otorgamiento de las escrituras de compraventa con financiación.

Este procedimiento ha de seguirse también en caso de préstamos hipotecarios concedidos a personas jurídicas, cuando exista un garante o fiador persona física (por ejemplo, préstamos promotores en los que los socios personas físicas del prestatario presten garantía personal).

Silvia López, socia
Departamento Inmobiliario de Fieldfisher JAUSAS
silvia.lopez@fieldfisher.com