
DESARROLLO DE LA LEY 5/2019 REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

El Gobierno ha aprobado el Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, que desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Al igual que ésta, el Real Decreto entrará en vigor el próximo 16 de junio de 2019. El contenido de la norma es, resumidamente, el siguiente:

- En cuanto a los **servicios de asesoramiento en préstamos inmobiliarios**, se establecen los requisitos para prestar estos servicios y determinadas medidas a adoptar para permitir diferenciar esta actividad de las de concesión e intermediación de préstamos.

Para incrementar la transparencia, se establece la obligación de señalar en el contrato de asesoramiento si el asesor percibe alguna retribución u otras ventajas de terceros distintos a la persona asesorada. Tratándose de asesoramiento independiente, la remuneración por parte de terceros queda prohibida y se estipula que el asesor deberá presentar al potencial prestatario al menos 3 ofertas vinculantes de entidades prestamistas.

- En cuanto a la **actividad de préstamo inmobiliario**, se establecen los requisitos que han de cumplirse para la inscripción en el registro de los prestamistas de crédito inmobiliario, tales como procedimiento escritos y capacidad técnica suficiente para la evaluación de la solvencia, medios internos para la resolución de quejas, plan de formación y, en el caso de personas físicas, nivel de conocimientos y competencia, honorabilidad y ausencia de antecedentes penales y de culpabilidad en la declaración de concurso.

Asimismo, se detalla la información que ha de suministrarse al prestatario durante la vida del préstamo y, en caso de fallecimiento del prestatario, a sus sucesores.

- En cuanto a la **actividad de intermediación**, se indican las condiciones que debe cumplir el seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario y su importe mínimo y se regula el ejercicio de la libertad de establecimiento en los términos de la directiva 2014/17/UE del Parlamento y del Consejo, de 4 de febrero de 2014.
- Finalmente, la norma establece las características de los medios telemáticos y el procedimiento para el envío de la documentación que el prestamista ha de remitir al Notario de conformidad con la Ley 5/2019.

Departamento Inmobiliario de Fieldfisher JAUSAS

silvia.lopez@fieldfisher.com