

LLEI 5/2019, DE 15 DE MARÇ, REGULADORA DELS CONTRACTES DE CRÈDIT IMMOBILIARI

El 16 de març de 2019 es va publicar al Butlletí Oficial de l'Estat (BOE) núm. 65, la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari, amb quasi tres anys de retard respecte del termini establert per la Unió Europea.

Quina és la finalitat de la Llei?

Tot i que la Llei encara s'ha de desenvolupar reglamentàriament, es pretén reforçar la protecció de les persones físiques que rebin préstecs, o bé siguin fiadores o garants de préstecs, que estiguin garantits amb una hipoteca o qualsevol altre dret real de garantia sobre béns immobles d'ús residencial o quan la seva finalitat sigui conservar drets de propietat immobles que contribueixin a potenciar el mercat de l'habitatge arreu del país.

Entrada en vigor i contractes als que és d'aplicació

Segons la Disposició Final setzena, la Llei entrarà en vigor i serà d'aplicació als tres mesos de la seva publicació al BOE, pel que la seva entrada en vigor serà el **16 de juny de 2019**. La Llei només és aplicable a contractes subscrits amb posterioritat a la seva entrada en vigor (16 de juny de al 2019), a novacions o subrogacions també posteriors de contractes preexistents, i a clàusules de venciment anticipat de contractes preexistents el venciment dels quals no s'hagi produït abans de l'entrada en vigor de la Llei, llevat que el deutor al·legui que la previsió pactada en el seu dia és més favorable per a ell.

Principals novetats que recull la Llei

Com a principals novetats, podem destacar les següents:

- S'estableixen unes normes de transparència que han de regir en els contractes
- Regula el règim jurídic dels prestadors i intermediaris de crèdits immobiliaris, que inclou l'obligació d'analitzar la solvència del prestatari abans de concedir-li un crèdit, establint un règim de supervisió i sanció
- Estableix normes de conducta que han de regir l'activitat dels prestadors, els intermediaris de crèdits immobiliaris, representants designats i assessors
- Es prohibeixen les clàusules sòl: això és, no es pot aplicar un interès mínim en hipoteques de interès variable
- S'augmenten els terminis i les quantitats impagades per què el creditor hipotecari pugui iniciar els tràmits d'execució
- El prestador és qui s'ha de fer càrrec de les despeses derivades de l'Impost d'Actes Jurídics Documentats, notari, registre
- El prestatari, qui rep els diners, es farà càrrec de les despeses de taxació, sense que les entitats puguin designar unilateralment a les societats taxadores de l'immoble hipotecat, i també pagarà la seva còpia de l'escriptura
- Es fixen comissions d'amortització anticipada del préstec més flexibles i moderades que les que hi havia actualment

La finalitat de la nova Llei: més protecció als consumidors

El principal motiu pel qual s'ha elaborat aquesta normativa, és protegir als consumidors, i per això s'adopten també les següents mesures de protecció al consumidor:

- Donar més informació al futur hipotecat: el Banc ha d'entregar les condicions personalitzades recollides a la Fitxa Europea de Informació Normalitzada (FEIN): és un document que té caràcter d'oferta vinculant.
- També ha de facilitar la Fitxa d'Advertències Estandarditzades (FIAE): s'explicarà de manera genèrica quines són les clàusules o elements més rellevants, una còpia del contracte i, si la hipoteca és variable, un document apart amb les quotes que s'haurien de pagar en varis escenaris diferents.
- Visita obligatòria al Notari: almenys amb un dia d'antelació a la signatura tant els titulars de la hipoteca com els avaladors hauran de passar per la Notaria per rebre assessorament gratuït i respondre a un test.
- Les clàusules que incompleixin la normativa seran declarades nul·les de ple dret.
- Es regula la política de remuneracions dels bancs als seus empleats no podent lligar el seu salari amb el número de préstecs hipotecaris que concedeixi l'empleat.

Recordin que estem a la seva total disposició per tal de resoldre qualsevol dubte, aclariment o qüestió addicional que els pugui sorgir entorn a aquesta nova normativa i els oferim els nostres serveis professionals amb la millor cobertura jurídica.

Atentament,

Pau Vila Rutllant

Advocat col. núm 2468

Tel. 972 21 06 73

assessoria@ribasalvarez.cat

Girona - Olot - Ripoll - Roses - Sta. Cristina d'Aro

www.ribasalvarez.cat

www.twitter.com/ribasalvarezqi

www.facebook.com/ribasalvarezqi