

REFORMA HIPOTECARIA

PASO A PASO

Guía práctica sobre la reforma de los contratos de crédito inmobiliario por la Ley 5/2019, de 15 de marzo de 2019

Coordinador de la obra

ANTONIO SALAS CARCELLER

Magistrado de la Sala 1ª, de lo Civil, del Tribunal Supremo

1ª EDICIÓN 2019

Incluye formularios



REFORMA HIPOTECARIA

Guía práctica sobre la reforma de los contratos de crédito
inmobiliario por la Ley 5/2019, de 15 de marzo de 2019

1ª EDICIÓN 2019

Obra coordinada por:

Antonio Salas Carceller

*Magistrado de la Sala 1ª, de lo Civil, del Tribunal Supremo
Miembro de la Sala de Gobierno de dicho Tribunal*

Con la colaboración de

Ana Lago Garma

*Abogada
Especialista en derecho civil y penal*

COLEX 2019

Copyright © 2019

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados; no obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L., habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder al texto con las eventuales correcciones de erratas. Además, como complemento a su libro, dispondrá de un servicio de actualizaciones operativo durante la vigencia de la edición adquirida.

© Editorial Colex, S.L.

Polígono Pocomaco, parcela I, Edificio Diana, portal centro 2,
A Coruña, 15190, A Coruña (Galicia)

info@colex.es

www.colex.es

SUMARIO

PARTE I. ANTECEDENTES	9
BLOQUE 1. La Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial	9
BLOQUE 2. Regulación interna	10
PARTE II. ÁMBITO DE APLICACIÓN	13
BLOQUE 1. Ámbito de aplicación objetivo	13
1.1. Inclusiones	13
1.2. Exclusiones	13
BLOQUE 2. Ámbito de aplicación personal	14
2.1. Prestamistas, intermediarios de crédito y representantes designados	14
2.1.1. Prestamista inmobiliario	14
2.1.2. Intermediarios de crédito inmobiliario	15
2.1.3. Representantes designados	17
2.1.4. Régimen sancionador	18
2.2. Prestatario, fiador y garante	18
BLOQUE 3. Ámbito de aplicación temporal	18
PARTE III. FASE PRECONTRACTUAL	23
BLOQUE 1. Publicidad de los préstamos inmobiliarios	23
1.1. Información de la publicidad	23
1.2. Ejemplo representativo	24
BLOQUE 2. Asesoramiento	26
2.1. Concepto	26
2.2. Asesores	26
2.2.1. Prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario y representantes designados	26
2.2.2. Intermediarios de crédito como profesión accesoria	28
2.2.3. Otros asesores habilitados	28
2.3. Contrato de asesoramiento	28
BLOQUE 3. Evaluación de solvencia	29
3.1. Obligación de evaluación	29
3.2. Procedimiento	30
3.3. Efectos de la evaluación de solvencia	30
3.3.1. Resultado positivo	31
3.3.2. Resultado negativo	31

SUMARIO

3.3.3. Resolución, rescisión o modificación del contrato de préstamo	31
3.4. Incumplimiento de la obligación de evaluación de solvencia	32
BLOQUE 4. Información precontractual.	34
4.1. Antecedentes: FIPER y FIPRE	34
4.2. Nueva regulación	35
4.2.1. Información general: FIPRE	35
4.2.2. Información personalizada: FEIN	36
4.2.3. Información específica sobre cláusulas relevantes: FiAE	37
4.2.4. Otras obligaciones informativas	37
4.2.5. Manifestación del prestatario y remisión de la documentación	38
4.2.6. Obligación de conservación de la documentación	39
BLOQUE 5. Ventas vinculadas y combinadas	41
5.1. Ventas vinculadas	41
5.1.1. Prohibición general y excepciones	41
5.1.2. Publicidad e información	42
5.1.3. Efectos del incumplimiento	42
5.2. Ventas combinadas	42
5.2.1. Regla general	42
5.2.2. Información	42
BLOQUE 6. Tasación	43
6.1. Objeto de la tasación	43
6.2. Tasadores	44
6.3. Normas de tasación	44
6.4. Venta extrajudicial	44
PARTE IV. FASE DE CONTRATACIÓN	45
BLOQUE 1. Forma y registro del contrato	45
BLOQUE 2. La función de los notarios.	45
2.1. Asesoramiento y principio de transparencia material	45
2.1.1. Obligación de asesoramiento	45
2.1.2. Plazo	46
2.1.3. Contenido del asesoramiento	46
2.1.4. Compresión del asesoramiento: el test	46
2.2. El acta notarial de transparencia	46
2.2.1. Contenido	46
2.2.2. Resultado	47
2.2.3. Coste y reseña en la escritura pública	47
2.2.4. Presunción de veracidad y valor probatorio	47
BLOQUE 3. Cláusulas contractuales	48
3.1. Condiciones generales de la contratación	48
3.1.1. Transparencia	49
3.1.2. Abusividad	49
3.1.3. Publicidad	50
3.2. Cláusulas de mayor litigiosidad	50
3.2.1. Vencimiento anticipado	50
3.2.2. Interés de demora	52
3.2.3. Cláusula suelo	54
3.2.4. Gastos	55

SUMARIO

3.2.5. Comisión de apertura	57
3.2.6. Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios (IRPH)	59
3.2.7. Cláusula multidivisa	60
PARTE V. FASE DE EJECUCIÓN	75
BLOQUE 1. Información durante la vigencia	75
1.1. En las liquidaciones de intereses o comisiones.	75
1.2. Durante el mes de enero de cada año	76
1.3. Sucesiones mortis causa	76
BLOQUE 2. Variaciones del tipo de interés	76
2.1. Prohibiciones legales	76
2.2. Pacto sobre variaciones del tipo de interés	76
2.2.1. Información al prestatario	76
2.2.2. Índice o tipo de referencia.	77
BLOQUE 3. Reembolso anticipado	77
3.1. Requisitos	77
3.1.1. Información al prestatario	77
3.1.2. Preaviso	78
3.2. Efectos del reembolso anticipado	78
3.2.1. Reducción del coste del préstamo	78
3.2.2. Compensación para el prestamista.	78
ANEXO I. FORMULARIOS.	81
1. Ficha de Información Precontractual (FIPRE)	83
2. Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN)	87
3. Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE)	101
4. Reclamación previa solicitando anulación de la cláusula por vencimiento anticipado	103
5. Formulario de demanda de solicitud de nulidad de cláusula por vencimiento anticipado	105
6. Formulario de oposición en ejecución hipotecaria por cláusula abusiva (vencimiento anticipado).	113
7. Reclamación previa ante entidad bancaria contra cláusula de interés de demora en contratos celebrados con consumidores y usuarios	127
8. Formulario de demanda de nulidad de las cláusulas de gastos de constitución de hipoteca y la del tipo de interés de demora	129
9. Escrito de impugnación de tasación de costas por un banco en procedimiento de cláusula suelo	143
10. Formulario de escrito de alegaciones contra allanamiento del banco por la cláusula suelo para imposición de costas.	147
11. Demanda de juicio ordinario solicitando la nulidad y devolución de cláusula suelo y cláusula de gastos de constitución de hipoteca.	153
12. Reclamación previa a la entidad de crédito solicitando la nulidad y devolución total de las cantidades pagadas por la aplicación de las cláusulas suelo	169
13. Demanda de juicio ordinario en acción individual de nulidad de condiciones generales de contratación y reclamación de cantidad. Nulidad y devolución de cláusulas suelo tras reclamación extrajudicial	171
14. Formulario de oposición de ejecución de título no judicial por cláusulas abusivas.	181
15. Formulario de reclamación previa solicitando anulación y reembolso de los gastos de constitución de hipoteca	183
16. Oposición al recurso de apelación en gastos de constitución de hipoteca realizado por el consumidor	187

17. Carta dirigida por el cliente a la entidad bancaria solicitando la nulidad y devolución de los gastos de formalización de hipoteca	191
18. Demanda de juicio ordinario en ejercicio de acción individual de nulidad de la cláusula IPRH.	195
19. Formulario de demanda solicitando la nulidad de la cláusula multidivisa en contrato hipotecario	203

ANEXO 2. TABLAS Y ESQUEMAS.211

Régimen sancionador de prestamistas, intermediarios de crédito y representantes designados	213
Cronología sobre el procedimiento notarial	217
Límites a la compensación por reembolso anticipado	219

PARTE I. ANTECEDENTES

BLOQUE 1. La Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial

La nueva ley de crédito inmobiliario transpone parcialmente la Directiva 2014/17/UE de 4 de febrero de 2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de la Unión Europea sobre contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial.

El origen remoto de esta Directiva debemos buscarlo en la crisis financiera mundial que tuvo su origen en Estados Unidos en el año 2008, aunque se gestó durante los años previos. Uno de los problemas raíces fueron las hipotecas de alto riesgo (sub-prime) o hipotecas basura que se concedían a personas con escasa solvencia, lo que propició la burbuja inmobiliaria desencadenante de las penosas consecuencias para la economía global.

Dicha crisis motivó un profundo cambio en los sistemas económicos, también en el europeo, donde se pusieron en marcha una batería de medidas para frenar y mitigar sus efectos. Una de ellas fue la celebración en Washington D.C. de la primera cumbre de líderes mundiales G-20, de la que la Unión Europea es integrante junto con cuatro de sus Estados miembros (Reino Unido, Francia, Alemania e Italia), y cuya misión es la reunión de “agentes clave” para garantizar la estabilidad de los sistemas económicos y financieros. Fue precisamente el G-20 quien encargó al Consejo de Estabilidad Financiera el establecimiento de los principios sobre criterios de suscripción correctos con respecto a los bienes inmuebles de uso residencial.

Como consecuencia de lo anterior, la Comisión propuso en la Comunicación “Gestionar la recuperación europea”, de 4 de marzo de 2009, una serie de medidas sobre los contratos de crédito para inmuebles de uso residencial con la finalidad de que los mercados fuesen responsables y fiables. Dicho compromiso se consolidó a través de la Comunicación de 13 de abril de 2011 (“Acta del Mercado Único: Las doce prioridades para estimular el crecimiento y reforzar la confianza”).

La Comisión determinó que, aunque los mayores problemas de la crisis financiera se produjeron fuera de la Unión, los consumidores europeos también mantienen importantes niveles de deuda concentrada en gran parte en créditos sobre bienes inmuebles y la crisis demostró un comportamiento irresponsable de los participantes en el mercado, debilitando la confianza de los consumidores con graves consecuencias económicas y sociales:

PARTE I. ANTECEDENTES

“Numerosos consumidores han perdido la confianza en el sector financiero y los prestatarios han experimentado cada vez más dificultades para hacer frente a sus préstamos, provocando un aumento de los impagos y las ventas forzosas”¹.

Para paliar dichas consecuencias se aprobó la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y el Reglamento (UE) n° 1093/2010. La Directiva siguió la senda marcada por los anteriores compromisos con una misión clara: desarrollar un mercado interior más transparente, eficiente y competitivo. Para ello se apoya en tres pilares:

1. Contratos de crédito coherentes, flexibles y equitativos en materia de bienes inmuebles.
2. Sostenibilidad de la concesión y contratación de préstamos y la inclusión financiera.
3. Protección a los consumidores.

En cuanto a su aplicación en España, el apartado primero del artículo 42 establecía como plazo máximo para la transposición el 21 de marzo de 2016. Sin embargo, no es hasta el 15 de marzo del 2019 cuando se aprueba la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de crédito inmobiliario.

BLOQUE 2. Regulación interna

Según el Banco de España la economía española entró en recesión a partir de la segunda mitad del año 2008 como consecuencia, entre otros motivos, del ajuste inmobiliario y las caídas de precios de los activos financieros². En la época de euforia inmobiliaria proliferó la concesión de créditos y la recesión posterior afloró dudas sobre los controles de solvencia por el prestamista y el procedimiento de información al deudor.

Siguiendo con las pautas marcadas por el G-20 se aprobó en España la Ley de Economía Sostenible con la finalidad de implantar mecanismos de protección de los usuarios de servicios financieros. La Ley establecía la necesidad de evaluar la solvencia del prestatario, así como de aumentar la información sobre los productos financieros y bancarios. En desarrollo de aquella se dictó la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, que concentra la normativa básica sobre transparencia y protección del cliente bancario y sobre examen de solvencia del prestatario, completando la regulación contenida en la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

No obstante, la anterior normativa no evitó la ingente litigiosidad en relación con determinadas cláusulas impuestas en los contratos hipotecarios celebrados en masa durante la burbuja inmobiliaria. Como recuerda Juan María Díaz Fraile³, de las treinta

1 Considerando (3), Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n° 1093/2010.

2 Informe sobre la crisis financiera y bancaria en España, 2008-2014, Página 79, Banco de España, mayo de 2017.

3 Juan María Díaz Fraile, Registrador de la Propiedad, Letrado adscrito a la DGRN, Catedrático de Derecho Civil y Académico de la Real Academia de Jurisprudencia y legislación: “Luces y sombras del actual Proyecto de la Ley de contratos de créditos inmobiliarios”, 17 de diciembre de 2018: <http://notariosyregistradores.com>.

PARTE I. ANTECEDENTES

y seis sentencias dictadas por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en interpretación de la Directiva 93/13/CEE, de 5 de abril de 1993, sobre cláusulas abusivas en contratos con consumidores, veintiséis han respondido a cuestiones prejudiciales formuladas por jueces españoles.

La aprobación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (en adelante, la Ley) nace con dos objetivos concretos. Primero, transponer parcialmente la Directiva 2014/17/UE, transposición realizada con tres años de retraso y que se completa con otras dos normas, el Reglamento y la Orden Ministerial. Segundo, introducir disposiciones de aspectos no previstos en la normativa europea para reforzar el régimen jurídico de la contratación hipotecaria y acabar con la litigiosidad e inseguridad jurídica generada en los últimos años.

El Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, completa la transposición de la Directiva iniciada con la Ley 5/2019 y, además, desarrolla aspectos necesarios para garantizar los derechos legalmente reconocidos a los prestatarios. Fundamentalmente aborda las siguientes cuestiones:

1. Requisitos para la prestación de servicios de asesoramiento.
2. Inscripción en el registro de prestamistas de crédito inmobiliario.
3. Información que debe facilitarse al prestatario durante la vigencia del contrato.
4. Especificidades y requisitos técnicos y telemáticos que deben emplearse para la remisión al notario de documentación y el procedimiento de emisión de la documentación.
5. Condiciones del seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario de los intermediarios de crédito.
6. Cooperación del Banco de España con otras autoridades supervisoras competentes de las comunidades autónomas.

No obstante, debido a la premura con la que se aprobó para evitar sanciones al estado español, no se agotan todas las habilitaciones de la Ley, sino que quedarían cuestiones pendientes de desarrollo.

Finalmente, para completar la regulación de los créditos inmobiliarios se aprobó por el Ministerio de Economía y Empresa la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, en virtud de las habilitaciones de la Ley. Esta norma modifica la Orden, de 11 de junio de 2010, de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios, y la Orden, de 28 de octubre de 2011, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

La Orden trata fundamentalmente los siguientes aspectos:

1. Criterios para la determinación del ejemplo representativo en relación con la información básica que debe figurar en la publicidad de los préstamos inmobiliarios.
2. Requisitos mínimos de conocimiento y competencia exigibles al personal al servicio del prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o representante designado.
3. Plazos y términos en que debe facilitarse información al prestatario en el caso de que se trate de un préstamo concedido en moneda extranjera.
4. Desarrollo del contenido de la ficha de advertencias estandarizadas.

Tanto la Ley como la normativa de desarrollo tienen carácter imperativo e irrenunciable, salvo cuando se disponga expresamente lo contrario. El artículo 3 determina que la renuncia previa de los derechos normativamente establecidos y los actos realizados en fraude de lo dispuesto en la Ley determinará la nulidad de pleno derecho.

PARTE I. ANTECEDENTES

Puntos relevantes

- La Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario transpone parcialmente la Directiva 2014/17/UE de 4 de febrero de 2014 e introduce disposiciones más allá de la misma con la finalidad de dotar al sistema de seguridad jurídica y transparencia de los contratos.
- Dicha transposición se completa con el Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y la Orden ECE/482/2019 de 26 de abril.

Legislación

- Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.
- Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.
- Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.
- Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, del Parlamento Europeo y del Consejo de la Unión Europea sobre contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial.
- La Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.
- Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.
- Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, por la que se modifican la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, de regulación y control de publicidad de los servicios y productos bancarios, y la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

PARTE II. ÁMBITO DE APLICACIÓN

BLOQUE 1. Ámbito de aplicación objetivo

1.1. Inclusiones

Se ha denominado a la Ley como “nueva ley hipotecaria” porque pone fin a muchos aspectos controvertidos que han colapsado los tribunales durante los últimos tiempos con reclamaciones por parte de los deudores hipotecarios pero lo cierto es que va mucho más allá e incluye en su ámbito de aplicación préstamos garantizados con otros derechos reales de garantía sobre bienes inmuebles residenciales. Así, el artículo 1 dispone que se aplicará a los siguientes préstamos:

- a) **Préstamos garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial.** No especifica si deben ser viviendas habituales o no, aunque parece que deben quedar incluidas ambas, a la vista de la inclusión de elementos como trasteros, garajes u otros que no constituyan específicamente vivienda pero que cumplen una función doméstica.
- b) **Préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir.** En este caso el prestatario, fiador o garante debe tener la condición de consumidor para que le sea aplicable la nueva protección normativa.

1.2. Exclusiones

Quedan fuera del ámbito de aplicación los siguientes contratos de préstamo:

- a) Los concedidos por un empleador a su empleado, a título accesorio y sin intereses o cuya TAE sea inferior a la del mercado y que no se ofrezcan al público en general.
- b) Los concedidos sin intereses y sin ningún otro tipo de gastos, excepto los destinados a cubrir los costes directamente relacionados a cubrir los costes directamente relacionados con la garantía del préstamo.
- c) Los concedidos en forma de facilidad de descubierto y que tengan que reembolsarse en el plazo de un mes.
- d) Los que son resultado de un acuerdo alcanzado entre un órgano jurisdiccional, arbitral o en un procedimiento de conciliación o mediación.
- e) Los relativos al pago aplazado, sin gastos, de una deuda existente, siempre que no se trate de contratos de préstamo garantizados por una hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial.
- d) Hipotecas inversas en las que el prestamista:

PARTE II. ÁMBITO DE APLICACIÓN

- d.1) Desembolsa un importe a tanto alzado o hace pagos periódicos u otras formas de desembolso crediticio a cambio de un importe derivado de la venta futura de un bien inmueble de uso residencial o de un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial.
- d.2) No persigue el reembolso del préstamo hasta que no se produzcan uno o varios de los acontecimientos previstos en la disposición adicional primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, salvo incumplimiento del prestatario de sus obligaciones contractuales que permita al prestamista la rescisión del contrato de préstamo.

BLOQUE 2. Ámbito de aplicación personal

2.1. Prestamistas, intermediarios de crédito y representantes designados

La Ley resulta de aplicación tanto a los prestamistas como a los intermediarios de crédito inmobiliario y sus representantes.

En este sentido se ha modificado la Ley Hipotecaria para referirse ahora a cualesquiera entidades acreedoras y no solo a las que se especificaban en el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario:

- a) los bancos y, cuando así lo permitan sus respectivos estatutos, las entidades oficiales de crédito,
- b) las cajas de ahorro y la Confederación Española de Cajas de Ahorros,
- c) las cooperativas de crédito,
- d) los establecimientos financieros de crédito.

2.1.1. Prestamista inmobiliario

2.1.1.1. Concepto

Puede ser prestamista inmobiliario toda persona física o jurídica que realice la actividad de concesión de los préstamos de manera profesional. En los casos de concesión de préstamos hipotecarios se incluyen los casos en que se realice la actividad de forma puntual u ocasional, siempre que tenga una finalidad exclusivamente inversora.

2.1.1.2. Registro y supervisión

La Ley establece la obligación de los prestamistas de figurar en el registro del Banco de España u organismo autonómico correspondiente. Estas entidades también supervisarán el cumplimiento de los requisitos. La atribución de esta competencia a uno u otro órgano se determina conforme a las siguientes reglas:

1. Si operan o van a operar exclusivamente dentro del ámbito territorial de una Comunidad Autónoma corresponderá el registro y supervisión a la autoridad competente designada en cada Comunidad Autónoma, en el marco del Capítulo I de la Ley 2/2009 de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, el reconocimiento y registro de los prestamistas.
2. Si operan o van a operar fuera del ámbito territorial de una única Comunidad Autónoma deberán estar registrados y ser supervisados por el Banco de España.

REFORMA HIPOTECARIA PASO A PASO

La Ley 5/2019, de 15 de marzo, (completada por el Real Decreto 309/2019 de 26 de abril y la Orden ECE/482/2019 de 26 de abril), supone una profunda reforma en el sistema de concesión de crédito inmobiliario. Su finalidad es transponer la Directiva 2014/17/UE de 4 de febrero de 2014 y, además, introducir una serie de modificaciones adicionales en la legislación para dotar de mayor seguridad jurídica a nuestro sistema y poner fin a la constante litigiosidad que generaron determinadas cláusulas contractuales en relación con los préstamos hipotecarios, motivo por el cual ha sido coloquialmente bautizada como la **"Nueva Ley Hipotecaria"**.

La normativa entra en vigor el 16 de junio de 2019 y esta Guía pretende aproximar al lector a la comprensión de las principales modificaciones en la materia, especialmente en relación a cláusulas contractuales complejas, ofreciendo una comparativa con la situación jurídica precedente y formularios que permiten ejercitar acciones ante los tribunales conforme a la jurisprudencia anterior a la nueva normativa.



www.colex.es



ISBN: 978-84-17618-74-2

