

## LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.

Las novedades de la ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario (comúnmente conocida como “Nueva Ley Hipotecaria”) y la necesidad de La Circular Urgente relativa a la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 5/2019 para solventar la posible inseguridad jurídica.

### SUMARIO:

- 1.-PRINCIPALES INNOVACIONES DE LA LEY.
- 2.-CIRCULAR URGENTE RELATIVA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.
- 3.-CONCLUSIONES.

### 1.-PRINCIPALES INNOVACIONES DE LA LEY.

La ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (en adelante, LCCI) fue publicada en el Boletín Oficial del Estado el 16 de marzo de 2019, con novedosas modificaciones que afectan al prestamista y al prestatario. En el plazo de 3 meses entrará en vigor.

El objetivo principal de esta ley es la transposición de la 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 (en adelante, La Directiva) y por la que se modifican las Directivas

2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n ° 1093/2010  
Texto pertinente a efectos del EEE.

Se pretende reforzar las garantías del prestatario, para ello,  
introduce innovaciones, de las que vamos a destacar:

- 1.1. **Su ámbito de aplicación** se extiende a las personas físicas, con independencia de que sean o no consumidores, también, a sus garantes y fiadores. Excluye los préstamos que se conceden a personas jurídicas.
  
- 1.2. **Normas de transparencia y conducta** que afectan a los prestamistas e intermediarios de crédito. Anterior a la ley, la normativa se regía por la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios (en adelante, La Orden) y la Ley 2/2009, de 31 de marzo, de la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

Ahora con la LCCI, el prestamista está obligado a entregar al prestatario unos documentos necesarios, entre los que podemos destacar la Ficha Europea de Información Normalizada (en adelante, FEIN) y la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE). Esto ha provocado dictar la circular urgente relativa a la disposición transitoria cuarta de la LCCI, que trataremos en el siguiente apartado.

- 1.3. **En cuanto a la figura del prestamista.** Los prestamistas tienen el deber de prestar información general de los contratos de crédito e información necesaria para comparar los posibles préstamos existentes. Además, tienen que realizar una evaluación detallada sobre la solvencia del

prestatario o fiador con el fin de saber si éste va a poder cumplir o no el contrato de préstamo.

1.4. En cuanto al prestatario, se establece el derecho a reembolsar en determinadas condiciones, total o parcialmente, la cantidad que adeuda antes de la expiración del plazo del contrato. En cuanto al interés, no podrá alterarse en perjuicio del prestatario, salvo que exista pacto en contrario.

## 2.-CIRCULAR URGENTE RELATIVA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.

La Disposición Transitoria Cuarta, que es consecuencia de la directiva antes citada, establece que hasta el 21 de marzo de 2019 *“los prestamistas podrán seguir utilizando la Ficha de Información Personalizada (FIPER)...”* que recogía la normativa anterior, concretamente la Orden. La nueva LCCI incorpora, en cambio, la utilización de los documentos FEIN y la Ficha de Información precontractual.

El conflicto que se presenta, y trae causa para dictar la Circular urgente relativa a la Disposición Transitoria Cuarta de la LCCI (en adelante, La Circular), es que la LCCI recoge una *“vacatio legis”* de 3 meses, es decir, la norma entraría en vigor el 16 de junio. Por ello, se produce una inseguridad jurídica de que normativa debemos aplicar. Tener en cuenta que La Directiva aún no está transpuesta ya que La Disposición Final Decimosexta de la LCCI establece, como hemos dicho, una *“vacatio legis”* de 3 meses.

Cabe resaltar a lo expuesto, que las Directivas obligan a los Estados Miembros, pero no así, a sus ciudadanos de forma

directa. Como el Estado español, a fecha de 21 de marzo, no ha transpuesto La directiva, pues la LCCI tiene una “*vacatio legis*” superior a esa fecha (3 meses), el prestatario no puede exigir el cumplimiento de la Directiva al prestamista.

El Consejo General del Notariado deja por sentado en La Circular que, desde el 22 de marzo hasta el 14 de junio, fecha próxima a la entrada en vigor de la LCCI, el documento que debe hacerse uso por el prestamista y el prestatario es el FIPER recogido en La Orden, no así, el FEIN que establece la nueva LCCI.

Por otro lado, tampoco puede obligarse al prestamista a cumplir con La directiva hasta que se haya transpuesto, ya que, como se ha dicho, la Directiva obliga de forma directa a los Estados, no así a los particulares.

### 3.-CONCLUSIONES.

La LCCI Introduce nuevos cambios como los requisitos que se exigen tanto al prestatario como al prestamista, la forma de inscripción en registros que recoge la ley, los documentos exigidos...Por ello, es necesario un periodo de adaptación para poder conseguir los objetivos marcados en la LCCI. Se establece así el periodo de “*vacatio legis*”.

Este periodo, hasta que entre en vigor, ha suscitado inseguridad jurídica. Por ello, ha sido necesario el Dictamen de la Circular para garantizar la seguridad en el tráfico jurídico, en palabras del Consejo General del Notariado “*la aparente antinomia existente entre la Disposición Transitoria cuarta y Disposición Final decimosexta de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, debe en aras de la seguridad del tráfico jurídico, y a los efectos de evitar la imposibilidad de autorizar escrituras de préstamo con garantía*

*real hipotecaria ser resuelta en el sentido indicado en esta circular*".<sup>1</sup>

Es decir, habrá que estar a lo que establece La Circular en cuanto a la utilización de los documentos exigidos, hasta la entrada en vigor de la LCCI.

Por último, destacar que la LCCI remite al Gobierno el desarrollo reglamentario con respecto a la información precontractual que necesita saber el prestatario, establecer el prototipo de contrato de préstamo con garantía hipotecaria, la documentación previa que es necesaria para el posible prestatario...

Para acceder a la LCCI y La circular completa, pinche aquí respectivamente:

<https://bit.ly/2W55GKA>

<https://bit.ly/2VeGI0y>

---

<sup>1</sup>CIRCULAR URGENTE RELATIVA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.