

## ACTUALIZACIÓN SOBRE LA LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

Esta Nota Jurídica analiza las novedades introducidas por el Real Decreto 309/2019, de 26 de abril (el “RD”), por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (la “LCCI”). El RD ha sido aprobado definitivamente por el Consejo de Ministros el 26 de abril de 2019 y publicado en el Boletín Oficial del Estado el 29 de abril de 2019. Este RD entrará en vigor el próximo 16 de junio de 2019, a excepción de ciertas disposiciones que entraron en vigor el 29 de abril de 2019.

### I. Cuestiones preliminares

El pasado 15 de marzo de 2019 se publicó en el Boletín Oficial del Estado la LCCI, dirigida a potenciar la seguridad jurídica, transparencia y comprensión de determinados contratos de financiación celebrados con consumidores que no actúan en el ámbito de su actividad profesional o empresarial. La LCCI nace de la necesidad de transponer en el ordenamiento jurídico español 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 (la “Directiva”).

Posteriormente, ante la necesidad de completar la transposición de la Directiva y desarrollar la LCCI en todos los aspectos necesarios para garantizar los derechos reconocidos a los prestatarios en la misma, el 29 de abril de 2019 se publica en el Boletín Oficial del Estado el RD. Sin perjuicio del análisis realizado en nuestra Nota Jurídica preparada en marzo de 2019, a la que nos remitimos en relación a las novedades introducidas por la LCCI, nos referimos brevemente en esta Nota Jurídica a las principales novedades introducidas por el RD:

- (i) requisitos mínimos que deben cumplirse para poder ofrecer servicios de asesoramiento y que permitirán, a su vez, a las personas que ofrezcan los mismos el uso de los términos “asesoramiento independiente” y “asesor independiente”;
- (ii) requisitos de inscripción en el registro de los prestamistas de crédito inmobiliario;
- (iii) requisitos formales y materiales de la información que debe ofrecerse al prestatario durante la vigencia del contrato de préstamo o crédito;
- (iv) regulación de la comunicación entre el prestamista y el notario;
- (v) comunicación a través de telefonía vocal;
- (vi) condiciones que debe cumplir el seguro de responsabilidad civil profesional o aval

- bancario de los intermediarios de crédito y su importe mínimo; y
- (vii) regulación del ejercicio de la libertad de establecimiento de los intermediarios de crédito inmobiliario, entre otros.

Asimismo, en la presente Nota Jurídica se hará una breve referencia a la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril (la “**Orden Ministerial**”), publicada asimismo en el Boletín Oficial del Estado el 29 de abril de 2019, que completa igualmente la transposición de la Directiva y el desarrollo de la **LCCI**.

## **II. Ámbito de aplicación del RD**

El **RD** aplica a todas aquellas actividades desarrolladas en relación con los contratos de financiación que se encuentren en el ámbito de aplicación de la **LCCI**.

Por tanto, el ámbito de aplicación del **RD** son aquellos contratos de financiación (ya sean préstamos o créditos) concedidos por personas físicas o jurídicas que presten dinero de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o el garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto:

- (i) La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial (entre los que se incluyen trasteros, garajes u otros que cumplan una función doméstica).
- (ii) La concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o el garante sea un consumidor.
- (iii) La intermediación para la celebración de cualquiera de las modalidades de contrato referidas en los apartados anteriores.

## **III. Principales novedades generales introducidas por el RD**

### **(i) Servicios de asesoramiento y servicios de asesoramiento independiente**

Los servicios de asesoramiento prestados por prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario o sus representantes designados deberán recogerse en un contrato específico de conformidad con la **LCCI**.

En este sentido, únicamente podrán emplearse las expresiones “asesor”, “asesoría” o “asesoramiento” cuando el prestamista no ofrezca exclusivamente productos propios. Asimismo, cuando el prestamista reciba retribución o cualquier forma de ventaja (vinculada o no con los servicios de asesoramiento) de un tercero u otro prestamista distinto de la persona asesorada, deberá reflejar este hecho en el contrato de asesoramiento.

Por otro lado, las expresiones indicadas en el párrafo anterior únicamente podrán ir seguidas del adjetivo “independiente” cuando: (i) se tenga en cuenta un número suficientemente grande de contratos de préstamo disponibles en el mercado, y se presente al potencial prestatario al menos tres ofertas vinculantes de entidades prestamistas; y (ii)

no se reciba remuneración alguna por esos servicios de asesoramiento de prestamistas o de cualquier tercero interesado en la operación.

**(ii) Requisitos de inscripción en el registro de los prestamistas de crédito inmobiliario**

Para la inscripción en el registro de los prestamistas de crédito inmobiliario, el RD incluye como requisitos la obligación de contar con: (i) capacidad técnica y operativa; (ii) plan de formación en conocimientos y competencias; y (iii) reconocida honorabilidad comercial y profesional.

Estos requisitos serán verificados por la autoridad competente (tanto respecto de los prestamistas de crédito inmobiliario con forma de persona jurídica, como respecto de sus administradores o de las personas físicas establecidas como prestamistas de crédito inmobiliario).

**(iii) Información continuada al prestatario**

El RD establece determinados requisitos de transparencia, exactitud y coherencia en relación con la información que, para permitir el seguimiento de la operación de financiación, los prestamistas deban facilitar al prestatario tras la firma del contrato.

Asimismo, en cada liquidación de intereses o comisiones, los prestamistas deberán facilitar al prestatario un documento de liquidación detallando: (i) el tipo de interés nominal aplicable al periodo devengado y, en su caso, al que se inicia en esa fecha; (ii) las comisiones aplicadas con su liquidación concreta; (iii) cualquier otro gasto incluido en la liquidación; y (iv) cuantos antecedentes sean necesarios para que el prestatario pueda comprobar la liquidación realizada.

Por otra parte, durante el mes de enero de cada año, los prestamistas deberán remitir a los prestatarios una comunicación detallada y completa, en la que se recoja la información sobre comisiones, gastos devengados y tipos de interés aplicados durante el año inmediatamente anterior.

Finalmente, en los supuestos de fallecimiento del prestatario, los prestamistas deberán facilitar a sus sucesores, fiadores o garantes cuanta información sea necesaria a los efectos de conocer el estado del préstamo inmobiliario al tiempo del fallecimiento del causante (sin que en ningún caso pueda exigirse por los prestamistas acreditación de la aceptación de la herencia).

**(iv) Información sobre modificaciones del tipo de interés aplicable**

En los supuestos en que el tipo de interés aplicable al préstamo se haya modificado de conformidad con la LCCI, el prestamista informará al prestatario de dicha modificación con un preaviso de, al menos, quince días naturales a la fecha de su aplicación.

**(v) Comunicaciones entre el prestamista y el notario**

El RD regula los requisitos que deberán cumplir los medios telemáticos a través de los cuales el prestamista remita documentación al notario.

Entre otros requisitos, resaltamos especialmente los siguientes: (i) deberán asegurar en

todo momento la conexión con la totalidad de los notarios, en garantía del derecho a libre elección del notario por el prestatario; (ii) deberán permitir comprobar al notario fehacientemente la fecha en que los documentos se incorporaron a la aplicación; (iii) deberán garantizar la exclusividad de su uso, la identidad del usuario, la integridad y autenticidad de los mensajes, así como la trazabilidad de las comunicaciones y documentos intercambiados; y (iv) ninguno de los costes relacionados directa o indirectamente con los medios telemáticos empleados por el prestamista podrá ser a cargo del prestatario.

Asimismo, la Dirección General de los Registros y del Notariado inspeccionará las plataformas empleadas por el prestamista, intermediario de crédito o representante designado y los notarios, especialmente a los efectos del cumplimiento de los requisitos establecidos en el RD y la LCCI.

#### **(vi) Comunicaciones a través de telefonía vocal**

El RD prevé igualmente la posibilidad de comercializar a distancia los contratos de crédito inmobiliario previstos en la LCCI.

En este sentido, entre otras, la descripción de las características del producto deberá contener la siguiente información: (i) características principales del préstamo; (ii) tipo de interés y otros gastos; (iii) periodicidad y número de pagos; e (iv) importe de cada cuota.

#### **(vii) Seguro de responsabilidad civil o aval bancario de los intermediarios de crédito**

El seguro de responsabilidad civil o aval bancario del que deben disponer los intermediarios de crédito inmobiliario conforme a lo previsto en la LCCI deberá cubrir las responsabilidades derivadas del incumplimiento de los deberes de información a los prestatarios. Las excepciones que puedan corresponder al asegurador en ningún caso serán aplicables al prestatario.

El importe mínimo de este seguro o aval bancario será el establecido en el Reglamento Delegado (UE) No 1125/2014, de la Comisión, de 19 de septiembre.

#### **(viii) Actividad transfronteriza de las sucursales de los intermediarios de crédito inmobiliario**

Antes de que una sucursal de un intermediario de crédito de un Estado miembro de la Unión Europea vaya a ejercer sus actividades en España, el Banco de España organizará la supervisión de dicho intermediario de crédito y le indicará las especificadas del derecho español que deben tenerse en cuenta en el ejercicio de dichas actividades en España.

### **IV. Breve referencia a la Orden Ministerial**

La Orden Ministerial recoge, entre otros aspectos, la siguiente información y regulación: (i) criterios para la determinación del ejemplo representativo en relación con la información básica que debe figurar en la publicidad de los préstamos inmobiliarios; (ii) requisitos mínimos de conocimientos y competencia exigibles al personal al servicio del prestamista, intermediario de crédito o representante designado; (iii) ficha de información precontractual y ficha de advertencias estandarizadas; (iv) plazos y términos en que debe

facilitarse información al prestatario en caso de que se trate de un préstamo concedido en moneda extranjera; e (v) incluye el régimen de las hipotecas inversas comercializadas en España.

Asimismo, destacamos que la Orden Ministerial modifica el ámbito de aplicación de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, extendiéndolo a los servicios bancarios prestados por establecimientos financieros de crédito y entidades de crédito españolas, extranjeras o domiciliadas en otro Estado miembro de la Unión Europea que operen, en su caso, mediante sucursales, agente, intermediario o en régimen de libre prestación de servicios en relación con productos y servicios bancarios.

## V. Conclusiones

La publicación del **RD** supone la completa transposición de la Directiva y la definitiva aplicación en España de un nuevo marco regulatorio a los contratos de financiación inmobiliaria regulados por la **LCCI**.

Siguiendo el carácter proteccionista de la **LCCI**, el **RD** desarrolla los términos y condiciones en que debe facilitarse toda la información relacionada con el producto financiero en cuestión al prestatario, enfatizando los objetivos de transparencia y protección deseados por la Directiva.

Esta Nota ha sido elaborada por Ildfonso Arenas Almansa e Isabel Rodríguez Martín, socio y abogada respectivamente de la práctica de Bancario y Financiero.

La información contenida en esta Nota Jurídica es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico. Este documento ha sido elaborado el 14 de mayo de 2019 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

Para más información,  
pueden ponerse en contacto con:

### **Ander Valverde**

Socio de Bancario y Financiero  
[avalverde@perezllorca.com](mailto:avalverde@perezllorca.com)

Telf: + 34 91 423 67 25

### **Ildfonso Arenas**

Socio de Bancario y Financiero  
[iarenas@perezllorca.com](mailto:iarenas@perezllorca.com)

Telf: + 34 91 423 66 84