

CUADROS PRÁCTICOS SOBRE EL NUEVO RÉGIMEN DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.

ÁMBITO PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PROFESIONALES			
	Consumo residencial	Consumo general	Empresariales
Intervinientes	<p style="text-align: center;">Persona física</p> <p>Prestatario [también codeudor no beneficiario], fiador o garante mobiliario [p. ej. pignorante] o inmobiliario [p. ej. hipotecante no deudor]</p>	<p>Consumidor (persona física o jurídica)</p>	<p>Persona jurídica no consumidora (también persona física no consumidora, si destino es no residencial y no se hipoteca vivienda)</p>
Objeto hipotecado	<p style="text-align: center;">Vivienda</p> <p>También garaje/trastero doméstico, aunque no comprenda la vivienda</p>	<p>No vivienda ni asimilado</p>	<p>Cualquiera</p>
Destino préstamo	<p>Residencial si la persona física es consumidora</p> <p>Por ejemplo, préstamo puente personal, hipoteca del solar o de un local a transformar en vivienda</p> <p>Aunque el art. 2-1-b Ley CCI habla de “terrenos o inmuebles”, parece que se exige la finalidad residencial (así, su Exposición de Motivos, la traspuesta Directiva 2014/17/UE y el Informe 11/19 CORPME; en contra Informe 13/19 CORPME)</p>	<p>Consumo no residencial</p>	<p>Empresarial</p>
Régimen legal	<p style="text-align: center;">Ley CCI 5/2019 (en vigor desde 16 de junio de 2019) Decreto 309/2019</p>	<p>Normativa general de consumo</p>	<p>Autonomía voluntad</p>
Acta previa (en todos los casos desaparece la expresión manuscrita)	<p>Si hipoteca vivienda o asimilado, acta notarial de comprobación de transparencia material</p> <p>También es necesaria el acta, si es préstamo de destino residencial y hay hipoteca, aunque el objeto hipotecado no sea vivienda o asimilado</p> <p>No en simples préstamos de destino residencial sin hipoteca, en escritura o en póliza</p>	<p>No, pero deberá incorporarse a la escritura una oferta vinculante</p>	<p>No</p>
Condiciones Generales Contratación	<p>Incluir (en el acta y en la escritura) manifestación sobre depósito en RCGC (con su Identificador). Sanción simplemente administrativa (Instrucción DGRN 13/06/19)</p>	<p>Idem</p>	<p>Idem</p>
email	<p>Consiguar email para envío de copia y nota simples electrónicas gratuitas</p>	<p>Discrecional</p>	<p>Discrecional</p>
Préstamo en moneda extranjera	<p>En moneda distinta de la del “Estado ¿miembro?” en que resida el prestatario o de aquella en que el prestatario en el momento de la formalización tenga los activos o reciba los ingresos con los que reembolsar (art. 4-27 Ley CCI)</p> <p>NO es el préstamo en moneda distinta al Euro</p> <p>Derecho de conversión e información del art. 20 LCCE</p>	<p>¿Idem?</p>	<p>Régimen general</p>
ACTA NOTARIAL PRECONTRACTUAL			

DE COMPROBACIÓN DE TRANSPARENCIA MATERIAL HIPOTECARIA (en vigor desde 16 de junio de 2019)	
Art. 15 Ley CCI 5/2019 y Res. DGRN 16 mayo 2019 Circular CGN 1/2019 y Nota informativa CGN 17 junio 2019	
Ámbito	Préstamos profesionales + persona física + hipoteca vivienda o asimilado
	Préstamos profesionales + persona física consumidora + destino residencial + hipoteca cualquiera
	Los préstamos de consumo residencial a personas físicas consumidoras en que no hay hipoteca (de vivienda, asimilado u otra cosa), están sujetos a la Ley 5/2019 pero no precisan acta notarial previa (de entrada, todos los formalizados en póliza)
Tramitación	Plataforma notarial obligatoria (SIGNO): asignación, validación y comunicación
Elección	Presencialmente mediante DNI (NIF) o en www.notariado.org [provisional]
	Mismo notario autorizante acta y escritura, salvo sustitución
Plazo acta	Hasta día anterior a la escritura (el plazo de 10 días es para la escritura)
	Dentro siempre del plazo de vigencia de la oferta vinculante contenida en la FEIN, que puede prorrogarse mediante comunicación al notario elegido antes de su expiración
Subsanación	En caso de error en la documentación remitida, el plazo se reiniciará en su integridad desde la comunicación de la subsanación
	No exigen reiniciar el plazo los errores materiales que no afectan el fondo; la alteración del cuadro de amortización o la TAE por el cambio de mes y el juego de la carencia técnica; las modificaciones en beneficio del deudor; la adaptación a normas imperativas 6 + 1 (variables) + 1 (recibo): FEIN, FIAE, escenarios variabilidad interés, proyecto contrato, distribución gastos, cobertura seguros exigidos, advertencia sobre obligación de recibir asesoramiento por el notario libremente elegible y recibo documentación
Documentación a verificar	El recibo de la documentación por el prestatario parece que no tiene tratamiento independiente en la plataforma
Apertura y desarrollo	A la comparecencia del primer interviniente, por referencia a la documentación verificada. Se admite también la apertura a la descarga de la documentación [desaconsejable]
	En diligencia única o sucesivas [mejor todos juntos] la comparecencia de cada interviniente, extendida y suscrita en el acto por el compareciente (no cabe que sea ratificada por el interviniente en un momento posterior)
Intervención	Presencialmente, admitiéndose la representación acreditada (no mandatario verbal), pudiéndose optar por una u otra modalidad en el acta y en la escritura
	Sin presencia del prestamista, intermediario o representante
	¿Debe comparecer la persona jurídica prestataria, hipotecante o fiadora? No parece
	¿Debe comparecer el cónyuge no titular de la vivienda privativa hipotecada? No, según Nota informativa CGN . Sí, según Informes 11/2019 y 13/2019 CORPME
Contenido	Sólo debe unirse la documentación prevista en el art. 14-1 LCCI , excepto el proyecto de contrato (Nota informativa CGN)
	Confirmación de la libre elección de notario
	Ratificación entrega y explicación por el prestamista de la documentación contractual
	Explicación individualizada cláusulas FEIN y FIAE
	Cuestiones planteadas y su respuesta
	Test uniforme aprobado por la Circular CGN 1/2019
Resultado	Manifestación de haber recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previstos en los arts. 14 y 15 LCCI
	Positivo: Comunicarlo Negativo: Remitir copia simple electrónica
Honorarios	Gratuita (salvo que se pida copia distinta de la anterior)

ESCRITURA

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DE CONSUMO RESIDENCIAL	
Plazo escritura	<u>10 días</u> : Como mínimo 10 días después al siguiente a la incorporación de la documentación a la plataforma (Circular CGN 1/2019)
	<u>Día siguiente al acta</u> : Como mínimo el día siguiente al acta (no 24 horas)
	<u>FEIN vigente</u> : Debe estar vigente la oferta vinculante contenida en la Ficha Europea de Información Normalizada
	Los 10 días son naturales y, por prudencia, “limpios” (día 1 incorporación + 10 días mínimos + día 12 escritura)
	En Cataluña son 14 días ¿Radicación bien hipotecado, otorgamiento o lugar información precontractual?
Incluir (poner nota en el acta)	<u>Reseña acta</u> : notario autorizante, fecha, número de protocolo; así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que se ha recibido en plazo por el prestatario [y demás intervinientes] la documentación y el asesoramiento previsto en el artículo 15 de la Ley 5/19 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario
	<u>Condiciones Generales Contratación</u> : manifestación del prestamista sobre el depósito de la minuta o sus cláusulas en Registro CGC , expresando su Identificador. La omisión del depósito no es impeditiva, pues su sanción es simplemente administrativa (Instrucción DGRN 13/06/19)
	<u>Email</u> : Consignar email para envío de copia y nota simples electrónicas gratuitas
	<u>No préstamo en moneda extranjera</u> : manifestación del prestatario de que no reside en un Estado con moneda distinta al Euro y de que no tiene los activos o recibe los ingresos con los que reembolsar el préstamo en moneda distinta al Euro
No incluir	En ningún caso se incorpora el acta a la escritura (Circular CGN 1/2019)
	No es procedente la incorporación de la FEIN a la escritura. Tampoco la mención acerca de la concordancia de la escritura con la documentación precontractual, que el acta positiva presupone (Nota informativa CGN).

RÉGIMEN TRANSITORIO ACTA NOTARIAL PREVIA DE COMPROBACIÓN DE TRANSPARENCIA MATERIAL HIPOTECARIA	
Plataforma	Una Instrucción DGRN de 14 de junio de 2019 aplaza la obligatoriedad de remisión de la documentación mediante la plataforma notarial (no el acta previa ni el régimen aplicable) hasta el 31 de julio de 2019 (fecha límite para “la firma de operaciones”, es decir, la escritura), previendo una serie de medios para asegurar la fehaciencia de la fecha de su entrega y no modificación
Operaciones en vuelo	Otra Instrucción DGRN de 14 de junio de 2019 admite que pueda tramitarse el acta utilizando una FIPER vigente entregada al prestatario antes del 16 de junio de 2019 . Parece admitir también que pueda prescindirse del acta si se acredita fehacientemente que la FIPER u oferta vinculante fue emitida y aceptada antes del 16 de junio de 2019 [difícil, salvo que le conste al notario]

OPERACIONES INCLUIDAS EN LA [LCCI 5/2019](#)

(también si afectan a actos anteriores al 16 de junio de 2019)
Préstamos concedido o prometido “en forma de pago aplazado, crédito u otra facilidad de pago similar” (art. 4-3 Ley 5/2019)
Créditos (art. 2-3 Ley 5/2019)
Novaciones (disposición adicional sexta y disposición transitoria primera Ley 5/2019)
Subrogaciones activas (disposición transitoria primera y disposición final tercera Ley 5/2019)
Tanto si son de préstamos anteriores o posteriores al 16 de junio de 2019, de consumo residencial, de consumo general o empresariales, se someten al nuevo procedimiento de la Ley 2/94, modificada por Ley 5/2019 : 7 días para entregar obligatoriamente la certificación + 15 días para contraofertar pero sin derecho enervación
Las cantidades a abonar a la entidad subrogada serán las que correspondan a la clase y fecha del préstamo, es decir, en los préstamos de consumo residencial posteriores al 16 de junio de 2019 reintegro IAJD + prorrata gastos (art. 14 LCCI) y, en los demás, la compensación pactada con el límite en los préstamos a interés variable del 1% (art. 3 Ley 2/1994). Si bien hay que tener presente la excepción del art. 23-6 LCCI para novaciones y subrogaciones a tipo fijo
Sólo a los préstamos hipotecarios que reúnan los requisitos para ser calificados de consumo residencial, anteriores o posteriores al 16 de junio de 2019, se les aplicará la exigencia de acta notarial previa de comprobación de transparencia material y las limitación previstas en la LCCI 5/2019
Subrogaciones pasivas si el acreedor consiente en la escritura (disposición adicional sexta Ley 5/2019)
Subrogaciones pasivas por promotor inmobiliario (disposición adicional séptima Ley 5/2019)

OPERACIONES EXCLUIDAS DE LA LCCI 5/2019 O EXTRANOTARIALES (aunque el acreedor consienta después, expresa o tácitamente, pero sin intervención notarial)
Hipotecas inversas, préstamos sin interés, préstamos en condiciones favorables de empleador (que no sea entidad de crédito, según Informe 11/19 CORPME), etc (art. 2-4 Ley 5/2019)
Retención para cancelar préstamo que grava bien adquirido
Asunción de deuda no consentida por el acreedor
Extinción de condominio con asunción de la total deuda por el adjudicatario
Liquidación matrimonial con adjudicación de la total deuda a una de las partes
Partición hereditaria con adjudicación de la total deuda a uno de los herederos
¿Liberación sin novación de un codeudor?
¿Leasing inmobiliario?
¿Préstamo para promoción de viviendas garantizado con hipoteca sobre el edificio en construcción? Tanto si el promotor es persona física pero afianza su cónyuge, como si es una sociedad afianzada por sus socios, se plantea si caen bajo el ámbito de la LCCI 5/2019 (actualmente es hipoteca del solar, pero lo será de las viviendas; tiene destino residencial, pero no propio; las personas físicas fiadoras pueden ser consumidoras, pero se excluye tal carácter cuando hay vinculación funcional, así la STS 7 de noviembre de 2017 se lo niega a la esposa casada en gananciales, y la STS 28 de mayo de 2018 se lo niega al administrador y al socio preeminente de la sociedad afianzada)

LIMITACIONES PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PROFESIONALES

	Consumo residencial	Consumo general	Empresariales
Interés remuneratorio variable	Índice objetivo, remitiéndose el art. 21-1y2 LCCI al art. 85-3 LGDCU (salvo lo que diga TJUE sobre IRPH)	Art. 85-3 LGDCU (prohíbe excluir información previa de la variación y, en tal caso, la facultad de resolución por consumidor)	Autonomía voluntad
Ventas vinculadas y combinadas	Vinculadas sólo a seguros en garantía o de daños, propios o alternativos. Sí combinadas o bonificaciones no condicionantes (art. 17 LCCI)	art. 89-4y5 LGDCU	Autonomía voluntad
Cláusula suelo	Prohibida (art. 21-3 LCCI)	Admitida ¿acta previa? (No “manuscripción”)	Admitida (No “manuscripción”)
Cláusula cero	El interés no puede ser negativo (art. 21-4 LCCI)	Parece que no es necesario pacto	Parece que no es necesario pacto
Interés moratorio	Remuneratorio + 3 ¿cabe pactar menos? no capitalización (art. 25 LCCI)	¿Remuneratorio + 2? (STS 03/06/16)	Autonomía voluntad
Imputación gastos IAJD prestamista, salvo País Vasco	Prestamista: notario (matriz y copia), gestoría y registro Prestatario: tasación (art. 14-1-e LCCI)	Prestamista: notario (1/2 matriz y copias solicitadas), 1/2 gestoría y registro Prestatario: tasación, notario (1/2 matriz y copias solicitadas) y 1/2 gestoría (STS 23/01/19)	Autonomía voluntad
Comisiones iniciales	Sólo apertura (art. 14-4 LCCI)	La comisión de apertura sólo es susceptible de control de transparencia (STS 23/01/19)	Autonomía voluntad
Tipo subasta	Judicial: 75% tasación (art. 682 LEC) Notarial: mismo judicial con mínimo del 100% tasación (art. 129-2-a LH)	Idem	Idem
Com. reembolso interés variable (para posteriores a 16/06/2019)	3 años: pérdida financiera con el límite de 0,25% 5 años: pérdida financiera con el límite de 0,15% (art. 23-5 LCCI , supuestos excluyentes)	1% (d.a.1ª Ley 2/1994)	Idem
		5 años: 0,50% Después: 0,25% (del art. 8 Ley 41/2007 sólo Jurídica + reducida dimensión; no física + vivienda)	
		Cabe también compensación por riesgo de tipo de interés si duración tipo > 12 meses (art. 9 Ley 41/2007)	
Com. reembolso interés fijo (para posteriores a 16/06/2019)	10 años: pérdida financiera con el límite de 2% Después: pérdida financiera con el límite de 1,5% (art. 23-7 LCCI)	Idem variables pero sin el límite del 1% de la d.a.1ª Ley 2/1994 ; y con incidencia de la com. por riesgo de tipo de interés	Idem
Vencimiento por impago (anteriores y posteriores a 16/06/2019)	1ª mitad: 3% o 12 meses 2ª mitad: 7% o 15 meses (art. 24 LCCI)	art. 129 bis LH y art. 693-2 LEC	art. 693-1 LEC
Subrogación activa, sin enervabilidad Ley 2/1994 (anteriores y posteriores a 16/06/2019)	En posteriores, reintegro IAJD + prorratea gastos (art. 14 LCCI)	Com. reembolso con el límite en variables del 1% del art. 3 Ley 2/1994	Idem
	En anteriores, com. reembolso con el límite en variables del 1% del art. 3 Ley 2/1994		
Novación o subrogación a fijo (anteriores y posteriores a 16/06/2019)	3 años: pérdida financiera con el límite de 0,15% Después: no (art. 23-6 LCCI)	¿Idem?	Régimen general
Ampliación plazo	0,10% (art. 10 Ley 2/1994)	Idem	Idem