

LEY 5/2019 DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

Naara Morales Bolívar

Notario de Adeje

www.notariamorales.com

Centro de Desarrollo Turístico Costa Adeje, 25 de Julio de 2019

1. IDEA GENERAL
2. NOVEDADES MATERIALES
3. PROCESO DE CONTRATACIÓN
4. ACTA PREVIA DE COMPROBACIÓN
 - IDEA GENERAL -
 - ESQUEMA DE PLAZOS -

1. IDEA GENERAL

1.-ENTRADA EN VIGOR: 16 de junio de 2019

2. CONTRATOS AFECTADOS (ART. 2)

2.1.- PRÉSTAMOS/CRÉDITOS HIPOTECARIOS

- Prestamista: Profesional
- Prestatario(Fiador o Garante): Persona Física.
- Bien Hipotecado: residencial o terreno edificable

1. IDEA GENERAL

2. CONTRATOS AFECTADOS

2.2.- SUBROGACIÓN EMPRESARIAL

- Bien Residencial (Vivienda, garaje, trastero)
- Transmitednte empresarial

2.3.- NOVACIÓN MODIFICATIVA

- En préstamos anteriores

2.4.- SUBROGACIÓN ENTRE PARTICULARES

- Consentida por la parte acreedora.

1. IDEA GENERAL

3.- CONTRATOS EXCLUIDOS:

- A empleados por su empresa.
- Sin intereses y sin gastos
- Acuerdo previo en órgano judicial.
- Deuda preexistente no hipotecaria.
- Hipoteca Inversa.

2. NOVEDADES MATERIALES

1.- PUBLICIDAD DE CONDICIONES GENERALES DE LOS MODELOS BANCARIOS.

- 1.-Depósito de Modelos en Registro de Condiciones Generales de Contratación (RCGC).
- 2.-Publicidad en su web.

2.- VALOR DE TASACIÓN

- Valor de Subasta: Al menos el 100% de valor tasación en ejecución extrajudicial.
- Ejecución judicial y extrajudicial= Valor igual

2. NOVEDADES MATERIALES

3.- INFORMACIÓN PREVIA.

- ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN AL MENOS 10 DÍAS NATURALES ANTES (ART.10)
- DOCUMENTOS A ENTREGAR (ART. 14)
 - 1.- FEIN (Ficha Europea Información Normalizada)
 - 2.- FIAE (Ficha de advertencias estandarizadas)
 - 3.- SIMULACIÓN CUOTAS EN DIFERENTES ESCENARIOS (interés variable).
 - 4.- COPIA PROYECTO CONTRATO (especificando gastos)
 - 5.- DESGLOSE GASTOS
 - 6.- PÓLIZA SEGURO de daños y de Vida (en su caso)
 - 7.- INFORMACIÓN derecho a elegir notario

2. NOVEDADES MATERIALES

3.- INFORMACIÓN PREVIA: FEIN

CONTENIDO

- 1.- Datos Prestamista
- 2.- Datos Intermediario
- 3.- Datos Préstamo
- 4.- Tipo de interés, Tae, y Gastos.
- 5.- Número de Pagos
- 6.- Importe de Cuotas
- 7.- Cuadro Reembolso (amortización)
- 8.- Compromisos adicionales de vinculación.
- 9.- Reembolso anticipado
- 10.- Elementos de Flexibilidad (subrogación...)
- 11.- Otros derechos del prestatario (plazo, reflexión)
- 12.- Reclamaciones
- 13.- Consecuencias Incumplimiento (de pagos..)
- 14.- Información Adicional (idioma, proyecto contrato)
- 15.- Supervisor (autoridad y datos contacto)

2. NOVEDADES MATERIALES

3.- INFORMACIÓN PREVIA: FIAE

- Ficha de advertencias estandarizadas -ART. 14
- Información sobre elementos más relevantes

- 1.- INDICES INTERÉS UTILIZADOS
- 2.- LÍMITES MÍNIMOS INTERÉS
- 3.- VENCIMIENTO ANTICIPADO
- 4.- GASTOS
- 5.- DIVISAS

2. NOVEDADES MATERIALES

3.- INFORMACIÓN PREVIA:

3.- SIMULACIÓN CUOTAS EN DIFERENTES ESCENARIOS (interés variable).

4.- COPIA PROYECTO CONTRATO (especificando gastos)

5.- DESGLOSE GASTOS

- PRESTATARIO: Tasación + copias solicitadas notaría.

- PRESTAMISTA: Matriz notaría + copias solicitadas

Gestoría

Impuesto (conforme a Ley)

Registro Propiedad

6.- PÓLIZA SEGURO de daños y de Vida (en su caso)

7.- INFORMACIÓN derecho a elegir Notario

2. NOVEDADES MATERIALES

4.- UNA SOLA COMISIÓN EN APERTURA

(incluye estudio y cambio de moneda, en su caso)

5.-COMISIÓN REEMBOLSO ANTICIPADO

- Posible pacto preaviso al banco hasta 1 mes antes.
- Banco comunica costes 3 días hábiles.

1.-INTERÉS VARIABLE:

- 3 primeros años= pérdida financiera/0,25% capital reembolsado
- 5 primeros años= pérdida financiera/0,15% capital reembolsado

2.-NOVACION (a interés Fijo), O SUBROGACIÓN ACREEDOR:

- 3 primeros años= pérdida financiera, máximo 0,15% capital reembolsado

3.- INTERÉS FIJO:

- <10 años: pérdida financiera, máximo 2% capital reembolsado
- >10 años: pérdida financiera, máximo 1,5% capital reembolsado

2. NOVEDADES MATERIALES

6.- VENCIMIENTO ANTICIPADO (ART. 24)

- Primer mitad: Impago 3% capital o 12 cuotas
- Segunda mitad: Impago 7% capital o 15 cuotas
- Requerimiento con UN MES de antelación con advertencia.

7.- INTERESES DE DEMORA (ART. 25)

- ADICIONAR 3 PUNTOS SOBRE EL INTERES ORDINARIO
- NO CABE PACTO EN CONTRA

2. NOVEDADES MATERIALES

8.- DEROGACIÓN EXPRESIÓN MANUSCRITA
(D.D.única)

9.- PROHIBICIÓN CLAÚSULA SUELO e INTERÉS
NEGATIVO (ART.21)

10.- OBLIGACIÓN CONSIGNAR EMAIL Y REMITIR
COPIA SIMPLE ESCRITURA AL PRESTATARIO
(D.A. 8^a)

2. NOVEDADES MATERIALES

LEY 5/2019

11.- GASTOS: SE DISTRIBUYEN POR LEY

- Prestatario: Tasación
Copias que solicite
- Prestamista: Escritura matriz
Copias que solicite
Impuesto AJD
Gestoría
Registro

3. PROCESO DE CONTRATACIÓN

LEY 5/2019

1.- OBLIGACIONES PRESTAMISTA

A) DEPÓSITO MODELOS EN RGTO COND. G. CONTRATACIÓN
PUBLICACIÓN DE ELLOS EN SU WEB

B) INFORMACIÓN PREVIA AL CLIENTE CON ENTREGA DE:

- 1.- FEIN (ficha europea de información normalizada)
- 2.- FIAE (ficha de advertencias estandarizadas)
- 3.- SIMULACIÓN ESCENARIOS (interés Variable)
- 4.- PROYECTO DE CONTRATO
- 5.- INFORMACIÓN GASTOS
- 6.- PÓLIZA SEGURO (si se ha pactado)
- 7.- INFORMACIÓN sobre asesoramiento notarial
- 8.- Opcionalmente información adicional si hay dudas

3. PROCESO DE CONTRATACIÓN

LEY 5/2019

2.- OBLIGACIONES PRESTATARIO/FIADOR/GARANTE

1.- MANIFESTACIÓN FIRMADA

(declarando haber recibido toda la documentación e información sobre asesoramiento notarial y derecho a elección de Notario)

2.- DESIGNAR NOTARIO (mediante medios telemáticos o presencialmente)

3.- COMPARECER ANTE NOTARIO Y OTORGAR ACTA PREVIA

3. PROCESO DE CONTRATACIÓN

LEY 5/2019

3.- OBLIGACIONES DEL NOTARIO

1.-TRAMITAR GRATUITAMENTE “ACTA PREVIA LEY 5/2019”

2.-OBJETO: lograr comprensión real y completa de la operación

3.-VERIFICACIÓN DOCUMENTACIÓN

4.-INFORMACIÓN INDIVIDUALIZADA

- De todas las cuestiones en FEIN y FIAE y demás documentos
- Hacer un TEST para cada grupo (prestatarios, fiadores, garantes)
- Constancia en acta de preguntas concretas y respuestas

4. ACTA PREVIA DE COMPROBACIÓN

-IDEA GENERAL-

LEY 5/2019

1.- DÍA APERTURA ACTA

- Día de elección telemática del notario y descarga del expediente por el notario en SIGNO.
- Día de elección presencial en notaría del/los interesados.

2 .- DILIGENCIA APERTURA

3.- DILIGENCIAS DE SUBSANACIÓN

- Comunicación Banco incidencias
- Subsanación por el Banco.

4.- DILIGENCIA COMPARECENCIA INTERESADO/S

5.- DILIGENCIA FINAL DE CIERRE

4. ACTA PREVIA DE COMPROBACIÓN

- ESQUEMA DE PLAZOS -

LEY 5/2019

FASE PREVIA: EMISIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN POR BANCO

DÍA 0: FIRMA MANUSCRITA Y ACEPTACIÓN POR
PRESTATARIO/FIADOR/GARANTE

DÍA 1: ELECCIÓN DE NOTARIO POR PRESTATARIO

DÍA 2-11: DILIGENCIAS

- DILIGENCIA DE APERTURA DEL ACTA
- VERIFICACIÓN por el notario de documentación y datos personales
- TRAMITACIÓN de incidencias para subsanar
- COMPARECENCIA INTERESADOS

DÍA 11: CIERRE DEL ACTA

DÍA 12: PRIMER DÍA POSIBLE FIRMA ESCRITURA

ÚLTIMO DÍA POSIBLE: EL DE FIN DE LA OFERTA

LEY 5/2019

- FIN -

GRACIAS