

- ▶ GARSa en la Jornada sobre la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario
- ▶ Madrid, Abril 2019

El pasado día 3 de abril, la **AHE (Asociación Hipotecaria Española)** organizó una **jornada** informativa y sobre la nueva **Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario a la que asistió Gestores Administrativos Reunidos S.A.** junto a una nutrida representación del sector bancario, financiero, notarial y administración del Estado.

El congreso tuvo lugar en el céntrico **Auditorio Rafael del Pino de Madrid** y contó con la intervención de personalidades como Ana de la Cueva, **Secretaria de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa**; José Ángel Martínez Sanchiz, **Presidente del Consejo General del Notariado**; Fernando Tejada, **Director del Departamento de Conducta de Mercado y**



**Reclamaciones del Banco de España**; Jesús Sánchez García, **Secretario de la Junta de Gobierno del Colegio de la Abogacía de Barcelona**; Pedro Vela Torres, **Magistrado del Tribunal Supremo**; y Pedro Garrido Chamorro, **Director General de los Registros y del Notariado**.

Junto a este importante elenco de participantes, **la jornada fue inaugurada por Santos González, Presidente de la AHE**, quién como experto en la materia, realizó un minucioso **análisis de puntos favorables y desfavorables de la nueva regulación**, que sin duda es muy bien recibida por todos/as, ya que **favorece al cliente, da seguridad y gana transparencia en la contratación**.

Para **GARSa**, la presencia en esta convención sectorial, cobra especial importancia dado que es un **actor principal en la gestión y formalización de operaciones bancarias e inmobiliarias en España**. Y es que la **nueva Ley de Crédito Inmobiliario** obliga a las entidades a **comunicar la documentación a notaría por medios telemáticos**. Para estos procedimientos, **GARSa trabaja junto con un socio tecnológico de primer nivel** dando cobertura a sus clientes con una **solución que garantiza el cumplimiento** de todos los puntos exigibles por **la Ley**.

- ▶ GARSA en la Jornada sobre la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario
- ▶ Madrid, Abril 2019

La **nueva legislación de Crédito Inmobiliario** (Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario) **entrará en vigor a mediados del mes de junio** y con ella, se **introducirán una serie de medidas** conocidas como la *nueva ley hipotecaria* que realmente no es tal -pues no deroga el Decreto de 1946- sino que únicamente modifica determinados conceptos de gran relevancia del mismo.

**Será aplicable** tanto **a los contratos de préstamo con garantía hipotecaria** en los cuales el **prestatario sea una persona física** y garantice la hipoteca con inmuebles de uso residencial, como a los **préstamos que tengan por finalidad adquirir o conservar terrenos o inmuebles** de cualquier tipo, siempre que alguno de los obligados tenga la condición de consumidor.

La **ley también establece un marco de protección a los deudores** como la **ampliación del umbral de impagos** necesarios para que la Entidad Financiera pueda **declarar el vencimiento anticipado previo a la ejecución** (cuando la Entidad Financiera da por resuelta la relación contractual con el hipotecado debido el impago de las cuotas mensuales e inicia la ejecución del préstamo).

Actualmente este margen de impago de hipoteca es de 3 mensualidades de capital o intereses o cantidad equivalente y se eleva hasta un 3% del capital o 12 cuotas mensuales si el impago se produce durante la primera mitad del préstamo, o bien, un 7% del capital concedido o 15 cuotas mensuales, si el impago se produce durante la segunda mitad.

En lo que respecta a la **operativa de gestión y tramitación de operaciones hipotecarias** (Bancos, Entidades Financieras, Empresas BPO, etc.) esta nueva normativa supone una **importante carga de información en cuanto a** procedimientos de:

- **Precontratación:** información personalizada al cliente antes de la firma.
- **Concesión y comercialización:** evaluación de **solvencia del deudor** consultando su historial crediticio **mediante la Central de Información de Riesgos del Banco de España**, con comunicación razonada de denegación, si este fuera el caso.
- **Contratación:** el **prestamista** (Entidades Financieras) **debe inscribir en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación las cláusulas que incorporen en sus contratos** de préstamo inmobiliario.

- ▶ GARSА en la Jornada sobre la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario
- ▶ Madrid, Abril 2019

Además, en pro de la transparencia, están obligados a **suministrar a los clientes hipotecarios** con un mínimo de 10 días de antelación a la fecha de firma ante notario, información relativa a los **siguientes puntos**:

- Información recogida en la **Ficha Europea de Información Normalizada** (FEIN).
- **Ficha de Advertencias Estandarizadas** (FiAE) con la información sobre cláusulas o elementos relevantes, como el índice oficial de referencia utilizado, límites mínimos en el tipo de interés aplicable, vencimiento anticipado o la distribución de gastos hipotecarios.
- En hipotecas a tipo variable, **cuadros de amortización** según diferentes escenarios de tipos de interés que puedan darse en el futuro.
- Información de los seguros exigidos.
- **Advertencia al cliente** de que está obligado a recibir **asesoramiento** personalizado y gratuito por **parte del notario** que elija.