

PANORAMA ACTUAL DEL CRÉDITO INMOBILIARIO

THE CURRENT OUTLOOK FOR REAL ESTATE CREDIT

VICENTE FCO. CLEMENTE TORRES

Socio-abogado – Ónice Abogados (España)
vclemente@oniceabogados.com

M^o ASUNCIÓN LLUCH GAYÁN

Abogada – Ónice Abogados (España)
a.lluch@oniceabogados.com

RESUMEN:

El estudio analiza las novedades que introduce la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, teniendo en cuenta la problemática judicial existente que tiene colapsados los juzgados y tribunales españoles, así como partiendo de las exigencias provenientes de la Unión Europea que el Gobierno a través de esta norma traspone parcialmente.

PALABRAS CLAVE:

Ley reguladora de contratos de crédito inmobiliario. Problemática judicial sobre créditos inmobiliarios. Colapso jurisdiccional.

ABSTRACT:

The study analyses the novelties introduced by Law 5/2019, of 15 March, regulating real estate credit contracts, taking into account the existing judicial problems that have collapsed the Spanish courts and tribunals, as well as starting from the demands coming from the European Union that the Government through this rule partially transposes.

KEY WORDS:

Law regulating real estate credit contracts. Judicial problems on real estate credits. Jurisdictional collapse.

SUMARIO:

- I. Finalidad, y ámbito de aplicación de la reciente Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.
- II. Novedades destacables: Evaluación de la solvencia del deudor. Servicio de asesoramiento. Ampliación de las labores del Notario.

- III. Regulación de las cláusulas abusivas sobre gastos, suelo, comisiones y seguros. Incidencia en los procedimientos judiciales en curso.
- IV. Vencimiento anticipado e intereses de demora. Implicaciones de la reciente Sentencia de fecha 26 de marzo de 2019 del Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre el vencimiento anticipado.
- V. Conclusiones.

I. FINALIDAD, Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA RECIENTE LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.

Tras muchas idas y venidas, por fin el pasado 15 de marzo de 2019, las Cortes Generales aprobaron la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que fue publicada en el Boletín Oficial del Estado al día siguiente, si bien su entrada en vigor está prevista a los 3 meses de su publicación en el BOE, esto es, el próximo 16 de junio de 2019.

Dicha ley, por un lado traspone, aunque parcialmente, la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014; y por otro lado, pretende acabar con la problemática creada alrededor de las operaciones de préstamo formalizadas por consumidores, y que tienen a día de hoy colapsados a nuestros juzgados y tribunales, hasta el punto que la creación de juzgados especializados no ha solucionado dicho problema, pues se encuentran con una agenda judicial repleta de señalamientos para el 2019 y gran parte del próximo 2020.

Se considera en dicha Directiva comunitaria que *“la crisis financiera ha demostrado que el comportamiento irresponsable de los participantes en el mercado puede socavar los cimientos del sistema financiero (...) y puede tener graves consecuencias sociales y económicas.”* De este modo, recoge el Preámbulo de la Ley que la Directiva pone de manifiesto en su considerando (4) que la *“Comisión ha determinado una serie de problemas que sufren los mercados de la Unión en relación con la irresponsabilidad en la concesión y contratación de préstamos, así como el margen potencial de comportamiento irresponsable entre los participantes en el mercado, incluidos los intermediarios del crédito.”*

Por tanto, se impone como objetivo o finalidad de la Ley, potenciar la seguridad jurídica, la transparencia y comprensión de los contratos y de las cláusulas que los componen así como el justo equilibrio de las partes.

Pretende, según se expone en su Preámbulo, *“recuperar la confianza de los prestatarios”*.

Consideramos no obstante destacar que se reconoce que *“el régimen de concesión de préstamos y créditos con garantía hipotecaria inmobiliaria, ha hecho posible que numerosas familias españolas puedan disfrutar de viviendas en propiedad y que lo hagan en una proporción superior a la de muchos países de nuestro entorno”*.

A nuestro juicio, creemos conveniente resaltar que la problemática acontecida en nuestro país tras los devastadores efectos de la crisis financiera que se inició a finales de la pasada década y su repercusión en la pérdida de empleo y la economía de los hogares ha evidenciado la necesidad de concienciar a todos los intervinientes en el mercado hipotecario, incluidos los prestatarios, de la responsabilidad que les es exigible.

Así se manifiesta en el Preámbulo de la Ley: “...*el acceso a la propiedad consolida la libertad y responsabilidad de los individuos como ciudadanos. En este proceso el acceso al crédito hipotecario es un elemento clave en el éxito del régimen de propiedad en España*”.

Estamos convencidos por tanto que el justo equilibrio entre las partes obliga tanto a los prestamistas como prestatarios a ser responsables, siendo un hecho incontestable que la adquisición de viviendas en propiedad en nuestro país ha sido y sigue siendo, un anhelo superior al de muchos ciudadanos de países de nuestro entorno. Sólo así se explica la “proporción superior” en el acceso a inmuebles en propiedad de las familias españolas frente a otras de la Unión.

A continuación, analizaremos todos aquellos aspectos, que, desde nuestra opinión, son destacables, si bien consideramos que dicha reforma es insuficiente, perjudicial para los consumidores en determinados aspectos tomando como referencia la doctrina jurisprudencial actual, y finalmente, impone demasiadas obligaciones a las entidades financieras, quienes difícilmente y de un modo ordenado podrán cumplir con las mismas.

Debemos partir del carácter preceptivo de la presente norma, por lo que cualquier pacto o acuerdo entre las partes que sea contrario a la misma, será nulo de pleno derecho.

Ahora bien, es importante tener en cuenta que únicamente quedarán vinculadas aquellas operaciones que se formalicen tras la entrada en vigor de la citada norma, esto es, aquellos contratos que se formalicen en fecha posterior al 16 de junio de 2019.

Es por lo que se trata de una norma que no tiene carácter retroactivo, si bien en sus Disposiciones Transitorias prevé varias excepciones.

La primera de ellas, resultará de aplicación en el caso de aquellos contratos que, celebrados con anterioridad a su entrada en vigor, fueran objeto de novación y/o subrogación con posterioridad a la misma.

Y una segunda excepción que cobra importancia, es la aplicación a los contratos celebrados en fecha anterior a su entrada en vigor del artículo 24 de la norma que prevé los presupuestos para que la entidad financiera pueda declarar vencido de forma anticipada el contrato, con la excepción a su vez, que se tratase de créditos judicializados. Incluso en este último caso, y respecto de aquellos procedimientos ejecutivos en curso tras la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, prevé la concesión a las partes de un nuevo plazo de diez días de oposición para el caso que no hubieran dispuesto de éste con anterioridad – Disposición Transitoria Tercera-.

Partiendo por tanto del carácter indisponible de la ley, su aplicación se ciñe a:

- Los contratos de préstamo y/o crédito con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial – se incluyen elementos que forman parte del inmueble, como trasteros y garajes-, cuando el prestatario, el fiador o el garante sea una persona física, consumidor o no consumidor –por ejemplo, trabajadores autónomos-.
- Los contratos de préstamo y/o crédito cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, cuando el prestatario, el fiador o el garante sea una persona física, y además, sea consumidor.

Es por lo que se excluyen aquellos contratos de préstamo o crédito, cuando el prestatario es persona jurídica, y respecto de los contratos celebrados por personas físicas en su condición de prestatario, distingue: si va destinado a la compra de vivienda de uso residencial, o va destinado a adquirir o conservar terrenos o inmuebles por construir – se sobreentiende que son las de uso no residencial-, exigiendo en este segundo caso, la condición, no solo de persona física, sino además de consumidor.

Ahora bien, la norma no define que entiende por consumidor, lo que nos obligará a acudir al texto refundido de la ley de defensa de los consumidores y usuarios, y mayormente, a la definición creada por la doctrina jurisprudencial.

La Ley 5/2019 excluye de forma expresa los contratos de préstamo: concedidos por el empleador a sus empleados; graciosos, esto es, préstamos sin intereses y/o gratuitos; reembolsables en el plazo de 1 mes; que sean el resultado de cualquier acuerdo; de pago aplazado; y la hipoteca inversa.

II. NOVEDADES DESTACABLES: EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA DEL DEUDOR. SERVICIO DE ASESORAMIENTO. AMPLIACIÓN DE LAS LABORES DEL NOTARIO.

Tal y como hemos indicado, son muchas las obligaciones que se trasponen por dicha norma a la entidad financiera, por lo que dudamos pueda ser cumplida de forma ordenada y estricta como pretende la misma.

Por otro lado, supone también una ampliación de las labores del Notario que intervenga en la formalización de la escritura de préstamo y/o crédito, quien a bote pronto, no verá incrementados sus honorarios por dichos servicios.

La primera novedad viene referida al contenido de la publicidad que de sus productos realiza la entidad financiera. De una forma clara, concisa y destacada, la publicidad deberá contener: la identidad del prestamista; información sobre la garantía real o hipotecaria; el tipo deudor, indicando si es fijo, variable o una combinación de ambos, incluyendo información sobre los gastos; el importe total del préstamo; la Tasa Anual Equivalente; y en su caso,

duración, importe y número de los pagos a plazos; sistema de amortización y fórmula de cálculo de las cuotas de amortización y sus intereses; y si procediese, la opción de la dación en pago. También incluirá para el caso de ser obligatorio, información sobre la necesidad de contratar una póliza de seguro.

Además, se exige que todas las condiciones contractuales utilizadas en los contratos de préstamo inmobiliario se registren en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación; que además estén disponibles en la página web de la entidad si la tuvieran, o en su defecto, a disposición de los clientes en los establecimientos abiertos al público.

Pues bien, sin perjuicio de la información general que la entidad debe ofrecer al prestatario, la norma refuerza la fase de evaluación de la solvencia del deudor, que incluye la tasación del inmueble. Y es que el prestatario contará no solo con el asesoramiento de la entidad financiera, sino que una vez superada esta fase, contará con el asesoramiento imparcial del Notario que se documentará en un Acta notarial que se convierte en requisito indispensable para autorizar la operación de préstamo.

A.- Evaluación de la solvencia del deudor. Tasación del inmueble.-

La nueva norma presta especial atención a la obligación de la entidad financiera de evaluar la solvencia del deudor, debiendo tener en cuenta factores tales como la situación de empleo, los ingresos presentes, los previsibles durante la vida del préstamo, los activos en propiedad, el ahorro, los gastos fijos y los compromisos ya asumidos, así como el nivel de ingresos previsible tras la jubilación.

Al efecto realizar una correcta valoración de dichos factores, el prestamista deberá establecer internamente procedimientos a tal fin, que serán supervisados por el Banco de España.

Para el caso, que la valoración realizada resultase incorrecta, ya sea por una mala aplicación del procedimiento interno por el prestamista, o porque la información obtenida del prestatario fuera incompleta, el prestamista no podrá resolver el contrato por dicho motivo, con la única excepción de que el prestatario hubiera falsificado u ocultado de forma voluntaria determinados datos.

Dicho estudio de solvencia contará también con la consulta del historial crediticio del prestatario en la Central de información de Riesgos del Banco de España, así como en su caso, en alguna de las entidades de información crediticia privadas.

Si el estudio de solvencia arroja que es probable que las obligaciones que surjan del contrato sean cumplidas por el prestatario, el prestamista pondrá a disposición de éste el préstamo, y en caso que lo deniegue, deberá informar por escrito de dicha circunstancia y de los motivos.

Además, los inmuebles aportados en garantía habrán de ser objeto de una tasación adecuada antes de la celebración del contrato de préstamo. La sociedad tasadora deberá ser independiente del prestamista.

El estudio de la solvencia del deudor será gratuito, no pudiendo suponer coste o gasto alguno para el prestatario, si bien, el coste de tasación repercutirá en el prestatario.

Pues bien, tras el estudio o evaluación de la solvencia del deudor, el prestamista debe remitir al prestatario con una antelación mínima de 10 días al momento de firma del contrato:

- La Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) que tendrá la consideración de oferta vinculante para el prestamista.
- La Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE) que contendrá la información sobre la existencia de cláusulas o elementos relevantes.
- El Cuadro de amortización, con detalle de las cuotas a satisfacer para el caso de diferente evolución de los tipos de interés si éste fuera variable.
- La copia del proyecto del contrato.
- Información clara y veraz de los gastos que corresponden al prestamista y de los que corresponden al prestatario.
- Para el caso que el prestamista exigiera la contratación de un seguro, deberá entregar al prestatario por escrito las condiciones de las garantías del seguro que exige.
- La advertencia de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que elija el prestatario para la autorización de la escritura pública de préstamo.

La anterior documentación junto con un recibí de la misma firmada por el prestatario, será remitida por el prestamista al Notario por medios telemáticos.

El prestamista tendrá la obligación de conservar la documentación precontractual durante un periodo de 6 años.

B.- Control de cumplimiento por parte del Notario. Acta notarial previa a la celebración del contrato de préstamo.-

El Notario verificará que la documentación y los plazos cumplen con las exigencias de esta norma, debiendo el prestatario comparecer ante el mismo y cumplimentar un test que verifique su cumplimiento.

A continuación, el Notario lo reflejará en un acta notarial previa a la celebración de la formalización del préstamo hipotecario.

Si no quedare verificado que se han cumplido las exigencias de información, documentación y plazos, el Notario lo reflejará en el acta, no pudiéndose autorizar la escritura pública de préstamo.

El acta notarial previa a la celebración del contrato de préstamo es un trámite necesario, preceptivo y sin el que no podrá formalizarse el contrato de préstamo. Dicha acta hará prueba del asesoramiento prestado por el Notario al prestatario, y no generará coste alguno para el prestatario.

Consideramos que supone una importante novedad, la exigencia, de forma previa a la formalización del contrato de préstamo, de un documento que cuente con la intervención de fedatario público y que verifique el cumplimiento de las exigencias de información reguladas en la norma, lo que entendemos que

facilitará que el prestatario obtenga de la entidad información detallada del contrato, y en consecuencia tenga pleno y completo conocimiento de la operación que se propone formalizar. Ahora bien, tememos que dicha acta notarial pueda convertirse en un mero trámite, esto es, que se convierta un documento estandarizado o normalizado que se incorpore de forma automática en todos los contratos de préstamo, y que realmente no cumpla la finalidad que la norma pretende.

III. REGULACIÓN DE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS SOBRE GASTOS, SUELO, COMISIONES Y SEGUROS. INCIDENCIA EN LOS PROCEDIMIENTOS JUDICIALES EN CURSO.

La Ley 5/2019, en su artículo 14, realiza una clara separación de los gastos que derivados de la operación de préstamo, correrán a cargo del prestamista y los que corresponden al prestatario.

Los gastos a cargo del prestatario son:

- Los gastos de tasación.

Debemos manifestar que nos sorprende que los gastos de tasación se imputen al prestatario, teniendo en cuenta que en la generalidad de los casos, nuestros tribunales imputan el gasto de tasación a ambas partes por mitades iguales. Tenemos dudas en cuanto a si el cambio que introduce esta norma podría tener efecto en millones de procedimientos en curso en los que el prestatario reclama la devolución de los gastos de tasación.

- Los gastos de Notaria en cuanto a las copias del contrato.

Dicho criterio es concorde con la jurisprudencia actual.

El prestamista asume los siguientes gastos:

- Los gastos de gestoría de forma íntegra – que viene a beneficiar al prestatario, teniendo en cuenta que nuestros juzgados y tribunales imputan los gastos de gestoría por mitades-.
- Los gastos del Registro de la Propiedad, concorde con la jurisprudencia actual.
- El Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. La ley 5/2019 se remite a la norma tributaria que regula dicho impuesto y que desde la reforma introducida el 08 de noviembre de 2018 prevé que su pago corresponde al prestamista.

A más a más, la norma prevé expresamente que las partes podrán pactar una comisión de apertura que se devengará una sola vez y englobará la totalidad

de los gastos de estudio, tramitación y concesión del préstamo – dicho criterio es concorde con la mayoritaria doctrina jurisprudencial -.

Podrán igualmente pactar cualquier otra comisión o gasto, siempre y que responda a un servicio efectivamente prestado – dicho cambio va en línea con el criterio jurisprudencial sobre la nulidad de las comisiones por posiciones deudoras-.

De igual de forma se prohíbe la fijación de una comisión de reembolso anticipado, salvo que se pacte expresamente y cumpla determinados parámetros previstos en la ley.

Por lo que se refiere a la exigencia de la contratación de un seguro, el prestamista podrá exigir al prestatario la contratación de una póliza de seguro que garantice el cumplimiento de sus obligaciones, así como la suscripción de un seguro de daños respecto al inmueble objeto de hipoteca. El coste de ambos seguros será a cargo del prestatario.

Y, queda absolutamente prohibida la fijación de un límite a la baja del tipo de interés, esto es, quedan prohibidas las cláusulas suelo.

Por otra parte, la norma prevé la posibilidad de que el prestamista vincule el contrato de préstamo a la contratación de ciertos productos financieros, en cuyo caso se exige una información exhaustiva y detallada del producto vinculado.

No podemos dejar de destacar lo controvertido de esta materia. Basta recordar la reiterada y constante jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo en cuanto a la nulidad de las operaciones de compra de ciertos productos financieros – pensemos en los millones de casos de nulidad de permuta financiera y/o swap-.

No obstante ello, con carácter general la norma prohíbe la práctica de ventas vinculadas de préstamos, con la excepción anterior, así como, cuando se trate de ventas vinculadas que beneficien claramente al prestatario, si bien y en cualquier caso, el prestamista tendrá que realizar la oferta de forma combinada y por separado.

IV. VENCIMIENTO ANTICIPADO E INTERESES DE DEMORA. IMPLICACIONES DE LA RECIENTE SENTENCIA DE FECHA 26 DE MARZO DE 2019 DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA SOBRE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO.

Por lo que se refiere a la pérdida del beneficio de plazo por parte del deudor, o lo que es lo mismo, declaración de vencimiento anticipado del préstamo, el artículo 24 de la norma regula los presupuestos que deben darse para que el prestamista pueda declarar resuelto de forma anticipada el préstamo. Dichos presupuestos son de obligado cumplimiento y no permiten pacto en contrario:

1. El prestatario debe haber impagado una parte del capital del préstamo o intereses.
2. La cuantía de las cuotas vencidas y no pagadas equivalgan al menos a:

- a. Dentro de la primera mitad de duración del préstamo, al 3% de la cuantía del capital concedido, esto es, 12 plazos impagados.
- b. Dentro de la segunda mitad de duración del préstamo, al 7% de la cuantía del capital concedido, esto es, 15 meses impagados.

3. El prestamista debe haber requerido de pago al prestatario concediéndole el plazo de un mes para regularizar la situación de impago.

Dichos requisitos serán exigibles, no solo en los contratos de préstamos formalizados con posterioridad a la vigencia de la norma, sino igualmente en aquellas operaciones de préstamo formalizadas con anterioridad a la vigencia de la ley, siempre y que no se trate de créditos judicializados.

Finalmente, y por lo que respecta a los intereses de demora, la norma fija que el interés de demora será el interés remuneratorio más 3 puntos porcentuales, y prohíbe el anatocismo – la capitalización de intereses-.

Dicho criterio resulta menos favorable para el prestatario si atendemos al criterio que actualmente viene manteniendo nuestro Tribunal Supremo y nuestras Audiencias Provinciales, quienes ya habían fijado doctrina unánime al respecto estableciendo el interés de demora en los términos del artículo 576 LEC, esto es, el interés remuneratorio más 2 puntos porcentuales.

Cierto es la regulación que hace la Ley 5/2019 termina con muchas de las cuestiones que a día de hoy se hallan pendientes de resolución por nuestros juzgados y tribunales.

Y cierto es que algunas de ellas– vencimiento anticipado, reparto de gastos, etc. – resultan muy favorables, si bien otras – interés de demora, comisión de apertura, etc.- menos favorables para el prestatario, y otras – comisión de reembolso anticipado y otros gastos- que se dejan al arbitrio o acuerdo entre las partes, podrían desembocar en nuevas prácticas abusivas.

Es por ello, como decimos, una reforma insuficiente.

Finalmente, es importante hacer referencia a la reciente Sentencia de fecha 26 de marzo de 2019 del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, que se ha pronunciado respecto de las cláusulas del vencimiento anticipado, concluyendo que:

- Los artículos 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, deben interpretarse en el sentido de que, por una parte, se oponen a que una cláusula de vencimiento anticipado de un contrato de préstamo hipotecario declarada abusiva sea conservada parcialmente mediante la supresión de los elementos que la hacen abusiva, cuando tal supresión equivalga a modificar el contenido de dicha cláusula afectando a su esencia.

- Por otra parte, esos mismos artículos no se oponen a que el juez nacional ponga remedio a la nulidad de tal cláusula abusiva sustituyéndola por la nueva redacción de la disposición legal que inspiró dicha cláusula, aplicable en caso de convenio entre las partes del contrato, siempre que el contrato de préstamo hipotecario en cuestión no pueda subsistir en caso de supresión de la citada cláusula abusiva y la anulación del contrato en su conjunto exponga al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales.

Por tanto, nuestra opinión es que en aquellos procedimientos de ejecución hipotecaria que se hallen en suspenso con ocasión de las cuestiones prejudiciales planteadas ante el TJUE, el Juzgado podrá acordar que el contenido de la cláusula del vencimiento anticipado inserta en el contrato de préstamo objeto de ejecución sea sustituido por un nuevo contenido que recoja la regulación del artículo 693.2 de la LEC en su modificación operada por la Ley 5/2019 y que acabamos de analizar. Ello supondrá que siempre y que se cumplan los requisitos expuestos en dicho precepto, el procedimiento de ejecución hipotecaria continuará su curso. Dicha decisión judicial claramente beneficiará más al deudor que la anulación del contrato del préstamo que supondría la inmediata obligación para el deudor de restituir al prestamista el capital prestado.

V. CONCLUSIONES.

Es la problemática actual surgida en torno a determinadas prácticas abusivas la que ha llevado al legislador a tener que promulgar la Ley 5/2019, que si bien se trata de una norma novedosa, resulta insuficiente, pudiendo desembocar en nuevas prácticas abusivas.

Las entidades financieras no son las únicas responsables, sino que dicha responsabilidad debe ser compartida con los prestatarios, quienes durante todos estos años han aprovechado la escasa dificultad para obtener de las entidades financieras aquellos créditos que les han permitido la adquisición de viviendas en propiedad, destinadas o no a residencia familiar.

Dentro de las novedades de la norma, resulta muy favorable la exigencia de una fase de evaluación de la solvencia del deudor, así como la exigencia de una labor notarial de asesoramiento imparcial al prestatario. Será el Notario quien a través de un acta notarial que se confeccionará de forma previa a la formalización del contrato de préstamo y sin la que no podrá formalizarse la operación, verificará el cumplimiento de las exigencias de información de la norma.

A pesar de resultar favorable y novedoso, cierto es que resulta muy peligroso que dicho trámite se convierta en un mero documento normalizado y/o estandarizado que se incorpore de un modo automático a toda operación de crédito, y que en consecuencia, no cumpla la finalidad que prevé la ley, que no es otra que asegurarse que el prestatario es absoluto conocedor de todas y cada una de las cláusulas que se hallan insertas en el contrato.

Por otro lado, y a raíz de esta norma, queda fijado definitivamente el reparto de gastos, y por tanto termina con la contienda judicial, siendo los gastos de tasación y primeras copias notariales a cargo del prestatario, y el resto de gastos, tales como gestoría, copias notariales autorizadas, Registro de la Propiedad, y IAJ, a cargo del prestamista.

La comisión de apertura es válida, así como otras comisiones siempre y que se hayan pactado en el contrato. Son igualmente válidos los seguros para garantizar el cumplimiento de la obligación y de daños del inmueble que sean exigidos por el prestamista al prestatario.

Por lo que respecta a los intereses de demora, los mismos quedan fijados en el interés remuneratorio más 3 puntos porcentuales, lo que supone un cambio desfavorable para el prestatario si tomamos en consideración el criterio jurisprudencial actual, y que entendemos que a partir de ahora, dicho criterio se acomodará a la reforma en perjuicio del prestatario.

Por lo que respecta al vencimiento anticipado, sus requisitos quedan definitivamente fijados, buscando el equilibrio entre la duración e importe del crédito con la gravedad del incumplimiento, lo que facilitará la labor de nuestros juzgados y tribunales en los procedimientos de ejecución hipotecaria.

De conformidad con la Sentencia del TJUE de 26 de marzo de 2019, los Juzgados podrán sustituir en los procesos que se hallen en curso, el contenido actual de determinadas cláusulas de vencimiento anticipado por el contenido del artículo 693.2 LEC tras la reforma que opera la Ley 5/2019.

En definitiva, la Ley 5/2019 es una norma muy esperada, que contiene importantes novedades, si bien parte de ellas corren el riesgo de convertirse en meros trámites que no cumplan el objetivo y/o finalidad que pretende el legislador.

Tendremos que esperar hasta el 16 de junio del 2019 para ser testigos de su cumplimiento.