

RESSENYA LEGISLATIVA Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari

Entrada en vigor: 16.06.2019

Modifica la LEC, la LH, el Text refós de la Llei 1/1993, de 24 de setembre, de l'ITP i AJD, la Llei 2/1994, la Llei 7/1998, el text refós de la LGDCU i el RDL 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, entre d'altres.

Regula les diferents modalitats de contractes de crèdit immobiliari. Particularment aborda la seva publicitat, informació precontractual, formalització, contingut, així com l'activitat dels intermediaris de crèdit immobiliari, representants i prestadors immobiliaris.

Quant als contractes preexistents, aquesta Llei no és aplicable als contractes de préstec subscrits amb anterioritat a la seva entrada en vigor. Però, les seves previsions són aplicables als que es van celebrar abans si són objecte de novació o de subrogació després de la seva entrada en vigor.

Des del punt de vista processal és important tenir en compte que:

- Als contractes anteriors en els quals s'incloguin clàusules de venciment anticipat, és aplicable el que preveu l'art. 24 d'aquesta Llei, llevat que el deutor al·legui que la previsió que conté resulta més favorable per a ell. No s'aplicarà aquest article als contractes quin venciment anticipat s'hagués produït amb anterioritat a la seva entrada en vigor, s'hagués instat o no un procediment d'execució hipotecària per fer-lo efectiu, i estigués en suspès o no.
- Quant als processos d'execució en curs a l'entrada en vigor de la Llei 1/2013, de 14 de maig, s'estableix que aquells en els que --en entrar en vigor la Llei 1/2013-- hagués transcorregut el període d'oposició de 10 dies (art. 556.1 LEC), les parts executades disposaran novament del termini assenyalat en l'esmentat article per formular un incident extraordinari d'oposició basat en l'existència de les causes d'oposició que preveuen els arts. 557.1.7 i 695.1.4ª LEC. Aquest termini preclusiu es computarà des de l'endemà de la notificació de la resolució per la qual es comunicui a les parts executades la possibilitat de formular incident extraordinari en els termes indicats. Aquesta notificació s'ha de fer en el termini de 15 dies naturals a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta Llei. Aquestes previsions s'han d'aplicar a tot procediment executiu que no hagi culminat amb la posada en possessió de l'immoble a l'adquirent acord amb l'art. 675 LEC, sempre que en el seu dia no s'hagués notificat personalment a l'executat de la possibilitat de formular un incident extraordinari d'oposició basat en les causes d'oposició dels arts. 557,1.7a. i 695.1.4ª LEC, ni s'hagués formulat per l'executat incident extraordinari d'oposició, d'acord la D.T 4ª de la Llei 1/2013, ni s'hagués admès l'oposició de l'executat amb base a la sentència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea de 29 d'octubre de 2015 o quan el jutge d'ofici ja hagués analitzat la abusivitat de les clàusules contractuals.

- Disposició Final cinquena modifica l'apartat 2 de l'article 693 de la LEC, quedant redactat de la següent forma:

«2. Podrà reclamar-se la totalitat del degut per capital i per interessos en los termes en els que així s'hagués convingut en l'escriptura de constitució i constin en l'assentament respectiu. Sempre que es tracti d'un préstec o crèdit conclòs per una persona física i que estigui garantit mitjançant hipoteca sobre habitatge o la finalitat del qual sigui l'adquisició de bens immobles per a ús residencial, s'estarà al que prescriuen l'article 24 de la Llei 5/2019, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari i, en el seu cas, l'article 129 bis de la Llei Hipotecària.»