



## El Tribunal de Justicia de la Unión Europea archiva la sanción a España por el retraso en la transposición de la Directiva de Contratos de Crédito Inmobiliario

- El Tribunal ha cerrado de forma definitiva el proceso sancionador después de que la Comisión Europea desistiera de su demanda al entrar en vigor la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y completarse la transposición de la directiva
- España se exponía a una multa que podría haber llegado a los 80 millones de euros por el retraso en la transposición de una norma comunitaria que debería haber sido incorporada al ordenamiento jurídico español antes del 21 de marzo de 2016
- El impulso del Gobierno y el amplio acuerdo en el Congreso de los Diputados ha dado lugar a una ley que mejora la protección de los ciudadanos y refuerza la seguridad jurídica

**30 de julio de 2019.** El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) ha dictado el auto de archivo del proceso sancionador abierto a España por el retraso en la transposición de la Directiva 2014/17 sobre Contratos de Crédito Inmobiliario. La decisión del Tribunal se produce después de que la Comisión Europea le comunicara el desistimiento de su demanda contra España, al dar por completada la transposición con la entrada en vigor el pasado 16 de junio de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y del real decreto y la orden ministerial que la desarrollan.

De este modo, España se libra de forma definitiva de una sanción que podría haber ascendido a casi 80 millones de euros.

La directiva comunitaria debería haber sido incorporada al ordenamiento jurídico español antes del 21 de marzo de 2016. Pasada la fecha y remitidos los avisos correspondientes sin que se produjeran avances significativos, la Comisión Europea presentó el 28 de abril de 2017 una demanda contra España ante el TJUE.

Nada más tomar posesión en junio de 2018, el Gobierno fijó como una de sus prioridades la transposición de esta directiva y de otras que acumulaban también gran retraso.

### **Mayor seguridad jurídica, transparencia y protección para los ciudadanos**

El Ministerio de Economía y Empresa trasladó inmediatamente sus propuestas al Congreso de los Diputados, donde la negociación dio lugar a un amplio acuerdo parlamentario que aumenta la protección y garantiza los derechos de los clientes, al tiempo que refuerza la seguridad jurídica y la transparencia del sector.

En este sentido, la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario clarifica el reparto de gastos entre las partes y establece que el cliente deberá asumir únicamente el de tasación. También se eliminan definitivamente de las hipotecas las cláusulas suelo, de forma que los prestatarios podrán beneficiarse de los descensos de tipos de interés.

La nueva Ley reduce los intereses de demora y modifica otro aspecto esencial como es el vencimiento anticipado, aumentándose el número de plazos mensuales impagados necesarios para que se pueda ejecutar un contrato. Se hace de aplicación permanente el Código de Buenas Prácticas al que se han adherido la inmensa mayoría de nuestras entidades financieras, que se comprometen así a proporcionar una solución a las familias en situación de vulnerabilidad para que puedan acceder a mecanismos como la renegociación de la deuda, las quitas o la dación en pago antes de procederse a un desahucio.

Asimismo, para mayor seguridad y transparencia, un notario deberá ratificar que el cliente conoce el producto con carácter previo a la firma del contrato.