

La nueva Ley Hipotecaria

El pasado 17 de junio de 2019 entró en vigor la **Ley 5/2019, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario (LCCI)**, conocida como **Ley Hipotecaria**, la cual ya fue publicada en el BOE el pasado 16 de marzo.

Esta Ley transpone parcialmente la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014 y tiene como objeto establecer determinadas normas de protección de las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes de los contratos de crédito regulados por la norma.

En aras de conseguir ese objetivo, la norma incluye una extensa regulación relativa a la **información precontractual**, cuyo hito principal es la FEIN (Ficha Europea de Información Normalizada), documento que deberá ser entregado al cliente y en el que se recogen las condiciones del préstamo y que tendrá carácter vinculante durante 10 días. Otra de las medidas relevantes de esta Ley, es el **asesoramiento notarial al prestatario** previo a la formalización de la escritura pública, así como la **evaluación obligatoria de la solvencia del prestatario** a través de consultar el historial crediticio del cliente bien a través del CIRBE u de alguna de entidad privada de información crediticia. Con todas estas medidas se pretende conseguir mayor transparencia contractual y confianza en el sector.

Las restantes novedades introducidas por esta Ley son las siguientes:

- Abaratamiento de la amortización anticipada:
 - Para hipotecas de tipo fijo: se establece un máximo del 2% sobre lo amortizado durante los diez primeros años del préstamo. A partir del décimo año, la comisión pasa a ser del 1,5%.
 - Para hipotecas de tipo variable: comisión del 0,25% durante los tres primeros años de vida del contrato o del 0,15% partir del quinto año.
- Abaratamiento de la conversión de la hipoteca de tipo variable a tipo fijo: se fija una comisión máxima del 0,15%.
- Gastos: Las entidades financieras asumirán los gastos de formalización de las hipotecas menos el correspondiente a la tasación del inmueble.

- Productos bancarios asociados a la hipoteca: se prohíbe que el banco obligue al cliente a contratar otros productos para acceder a su hipoteca. No obstante, sí que se permite aplicar bonificaciones en el diferencial del préstamo por cada producto contratado.
- Ejecución hipotecaria: medida de gran importancia en cuanto a la protección de los clientes. A partir de ahora, el proceso de ejecución hipotecaria no se podrá iniciar hasta que:
 - Durante la primera mitad del contrato: hasta que la demora no exceda de un 3% del principal del préstamo o las cuotas impagadas asciendan a 12.
 - A partir de la 2ª mitad del préstamo: hasta que la demora no exceda de un 7% del principal del préstamo o las cuotas impagadas asciendan a 15.
- Eliminación de las cláusulas suelo.
- Retroactividad de la normativa: Tanto el abaratamiento del tipo variable al fijo y las novedades introducidas para la ejecución hipotecaria serán de aplicación retroactiva.



Modificación del reglamento de Marcas

El pasado 30 de abril se publicó en el BOE el Real Decreto 306/2019, de 26 de abril, por el que se modifica el Reglamento de Marcas, como consecuencia de la transposición a nuestro ordenamiento jurídico de la Directiva 2015/2436 relativa a la aproximación en materia de marcas de las legislaciones de los Estados miembros.

La principal novedad de la esta modificación normativa es la **regulación específica de los distintos tipos de marca**.

Se contemplan, de esta manera, las **marcas denominativas estándar**, las **marcas figurativas** (que engloban las marcas gráficas, mixtas y denominativas no estándar), las **marcas tridimensionales**, de **posición**, de **patrón**, de **color**, **sonoras**, de **movimiento**, **multimedia** y **holográficas**.

Se elimina el requisito de la representación gráfica para definir y delimitar el signo para poder registrar la marca, fruto de los avances ofrecidos por las nuevas tecnologías, y se admite la posibilidad de representar los signos mediante archivos de sonido o audio, en el caso de las marcas sonoras, y mediante archivos de video en las de movimiento, marcas holograma o marcas multimedia.

Por otro lado, esta modificación establece los requisitos que han de cumplirse por el solicitante al enumerar los productos y servicios para los que se vaya a aplicar su marca y la necesidad de que sean identificados con la suficiente claridad y precisión para que las autoridades competentes y los competidores determinen con exactitud el ámbito de protección del signo en cuestión.

También se desarrolla la prueba de uso que el titular de la marca solicitada puede pedir al oponente que impugne su registro, siempre que dicha prueba de uso fuera legalmente exigible en ese momento con arreglo a las disposiciones de la ley y siempre y cuando lleve más de cinco años registrada. Regula también pormenorizadamente en el procedimiento de oposición, los plazos y trámites que han de cumplirse para llevar a cabo la prueba de uso de la marca oponente. En el caso de que la marca no haya sido usada también se establece la posibilidad de acreditar la existencia de causas justificativas de la falta de uso.

Esta modificación normativa entró en vigor el pasado 1 de mayo de 2019.

