

EL ANTEPROYECTO DE LA LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

Karolina Lyczkowska

Centro de Estudios de Consumo

Universidad de Castilla-La Mancha

Professional Support Lawyer en DLA Piper Spain

El Anteproyecto de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario tiene como principal propósito transponer al Derecho español la Directiva UE 2014/17 sobre los contratos de crédito celebrados con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial.

Este trabajo constituye un resumen del Anteproyecto (en su versión fechada a 17 de marzo 2017) que consta de 40 artículos, divididos en cuatro capítulos. El primero está dedicado a las disposiciones generales, el segundo, a las normas de transparencia, el tercero, al régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes y prestamistas inmobiliarios, y el cuarto, al régimen sancionador.

1. Disposiciones generales. Ámbito de aplicación

Anteproyecto de la Ley se aplica a los contratos de crédito o préstamo concedidos por persona física o jurídica que realice dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el garante o el titular de la garantía sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto:

- La concesión de préstamo o crédito con garantía hipotecaria sobre un inmueble de uso residencial, u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial,
- La concesión de préstamos o créditos cuya finalidad sea la adquisición o conservación de terrenos o edificios construidos o por construir, siempre que el prestatario, el garante o el titular de la garantía sea un consumidor,
- La intermediación para la celebración de una de las modalidades de contrato a que se refieren los apartados anteriores,

Se excluyen del ámbito de aplicación los contratos de préstamo o crédito:

- Concedidos por un empleador a sus empleados, sin intereses o con TAE inferior a la del mercado,
- Concedidos sin intereses ni otro tipo de gastos, excepto los destinados a cubrir los costes relacionados con la garantía del crédito,
- Concedidos en forma de descubierto y que tengan que reembolsarse en plazo de un mes,
- Resultado de un acuerdo alcanzado ante un órgano jurisdiccional, arbitral o de mediación,
- Relativos al pago aplazado de una deuda existente, sin gastos, siempre que no se trate de contratos de crédito garantizados con una hipoteca sobre vivienda,
- De pensión hipotecaria en que el prestamista:
 - Desembolsa un importe a tanto alzado o hace pagos periódicos u otras formas de desembolso crediticio a cambio de un importe derivado de venta futura de un bien inmueble de uso residencial o de un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial, y
 - No persigue el reembolso del crédito hasta que no se produzcan uno o varios de los acontecimientos previstos en la D.A. 1ª de la Ley 41/2007, salvo incumplimiento del prestatario de sus obligaciones contractuales que permita al prestamista la rescisión del contrato de crédito.

2. Normas de transparencia

Principios de actuación en la actividad relacionada con la concesión de los préstamos inmobiliarios

La Ley recoge el deber de actuar honesta e imparcialmente, respetando los derechos e intereses de los prestatarios. Asimismo, los profesionales en su actuación deberán basarse en la información sobre circunstancias del prestatario que éste les haya dado a conocer, así como hipótesis razonables sobre los riesgos para su situación durante la vigencia del contrato. Las obligaciones de información que la Ley prevea a favor de los prestatarios no deben suponer coste alguno para los mismos.

Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios

El prestamista debe entregar al prestatario con una antelación mínima de siete días a la firma del contrato la siguiente información:

- Ficha Europea de Información Normalizada, con carácter de oferta vinculante,
- Ficha de Advertencias Estandarizadas, en la que se informe al prestatario de cláusulas relevantes, en especial, de las limitaciones a la baja de la variación del

tipo de interés, cláusulas de vencimiento anticipado, gastos de concesión del préstamo y advertencia de que se trata de un préstamo en moneda extranjera, si procede,

- En caso de tratarse de un préstamo a interés variable, un documento con referencia a las cuotas periódicas a satisfacer en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés,
- Una copia del "proyecto del contrato", con el desglose de todos los gastos asociados a la firma, y
- Advertencia al prestatario de la posibilidad de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que se haya designado para la elevación a público del contrato, durante el mencionado plazo de siete días.

Esta documentación se remitirá por medios telemáticos al notario elegido por el prestatario. Si el prestatario compareciese ante el notario para recibir el asesoramiento, el notario verificará el cumplimiento de los requisitos legales en la documentación y lo hará constar en un acta notarial previo a la formalización del préstamo. El acta incluirá una referencia a las cuestiones planteadas por el prestatario y el asesoramiento prestado por el notario, recogiendo también las "pruebas de entendimiento" por parte del prestatario de diversos ejemplos de aplicación práctica de las cláusulas financieras en diversos escenarios y de las cláusulas de cobertura de riesgos financieros, en su caso.

Si el prestatario no compareciese ante el notario antes de la elevación a público del contrato, el notario extenderá el acta el día de su elevación y con carácter previo a su autorización.

En todo caso, si no quedara acreditado documentalmente el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones de información, el notario no podrá otorgar acta y a falta de dicho acto, el notario no podrá autorizar la elevación a escritura pública.

Se presumirá salvo prueba en contrario que el principio de transparencia se ha cumplido en su vertiente material cuando se levantara acta en los términos previstos en la Ley.

Normas de conducta

El personal al servicio del prestamista, intermediario de crédito o representante designado deberá reunir en todo momento conocimientos y competencia necesarios y actualizados sobre los productos que comercializan. Estos requisitos se aplicarán también a las personas que ofrezcan asesoramiento en préstamos inmobiliarios. El Ministerio de Economía establecerá los requisitos mínimos de conocimientos y competencias exigibles.

Ventas vinculadas y combinadas

Quedan prohibidas las prácticas de venta vinculada de préstamos, excepto autorización concedida por la autoridad competente al prestamista que pueda

demostrar que la venta vinculada implica un claro beneficio a los prestatarios. No obstante, el prestamista también podrá vincular el préstamo a que el prestatario, su cónyuge, o un pariente hasta segundo grado contrate ciertos productos financieros que sirvan de soporte operativo o de garantía de operaciones de crédito. Asimismo, el prestamista o el intermediario de crédito podrá requerir al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de sus obligaciones, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca.

En las ventas vinculadas autorizadas, el prestamista deberá informar al prestatario de manera expresa y comprensible de la contratación vinculada, del beneficio que aporta, de la parte del coste total que supone cada servicio y de los efectos de la cancelación anticipada sobre el resto de los servicios vinculados.

En las ventas combinadas, el prestamista deberá realizar la oferta de los productos de forma combinada y por separado, para que el cliente pueda advertir las diferencias. Asimismo, el prestamista deberá informarle de manera expresa y comprensible de que está contratando un producto combinado, del beneficio que aporta la combinación, de la parte del coste total que supone cada servicio, de los efectos de la cancelación anticipada sobre el resto de los servicios combinados y de la diferencia entre la oferta combinada y la oferta de productos por separado.

Política de remuneración

En la determinación y aplicación de las políticas de remuneración de su personal, los prestamistas inmobiliarios primarán la gestión sana y eficaz del riesgo, no ofreciendo incentivos para asumir riesgos que rebasen el nivel tolerado o que lleven a conflictos de interés. En particular, la remuneración no dependerá de la cantidad o de la proporción de solicitudes aceptadas.

Asesoramiento en préstamos inmobiliarios

El prestamista o intermediario de crédito inmobiliario deberá informar previamente y por escrito al prestatario si se está prestando o pueden prestarse servicios de asesoramiento. Asimismo, deberá informarse previamente sobre la retribución por el servicio del asesoramiento, percibida tanto del cliente, como del prestamista.

La prestación de servicios de asesoramiento requerirá el cumplimiento de los requisitos que se establezcan por el Gobierno.

Préstamos inmobiliarios en moneda extranjera

En los contratos de préstamo inmobiliario en moneda extranjera el prestatario tendrá derecho a convertir el préstamo a una moneda alternativa: o bien la moneda en que el prestatario reciba la mayor parte de sus ingresos o tenga la mayoría de los activos con los que ha de reembolsar el préstamo, o bien la moneda del Estado miembro en el que el prestatario fuera residente a la fecha del contrato o solicitud de conversión.

Los prestatarios que no tengan la consideración de consumidores podrán pactar con el prestamista otro sistema de limitación de riesgo de tipo de cambio, en lugar de la conversión a la moneda alternativa.

Los prestamistas deberán informar periódicamente al prestatario del importe adeudado con el desglose del incremento que se haya producido y del derecho de conversión a una moneda alternativa.

Variaciones en el tipo de interés

El tipo de interés del préstamo no podrá ser modificado en perjuicio del prestatario durante la vigencia del préstamo, salvo acuerdo de las partes por escrito, en cuyo caso la variación del coste se deberá ajustar a un índice de referencia objetivo.

Forma y contenido de los contratos

Los contratos de préstamo deben constar por escrito, en escritura pública cuando estén garantizados con hipoteca. Los registradores no inscribirán una escritura que no cumpla con las normas de transparencia anteriormente mencionadas, y los rotarios no autorizarán su elevación a escritura pública.

Reembolso anticipado

El prestatario podrá extinguir el contrato en cualquier momento mediante el reembolso o amortización anticipada de la cantidad adeudada. Las partes pueden convenir un plazo de notificación previa que no podrá exceder de un mes.

Cuando el prestatario manifieste su voluntad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del contrato, el prestamista facilitará sin demora la información necesaria para evaluar esta opción. El prestatario tendrá derecho a una reducción del coste total del crédito por los intereses y costes correspondientes al tiempo que quedase por transcurrir. No se podrá cobrar una comisión por reembolso, si bien las partes podrán establecer contractualmente una compensación a favor del prestamista respetando los términos previstos en la Ley.

Vencimiento anticipado

En los contratos de préstamo o crédito cuyo prestatario sea persona física, garantizados con hipoteca o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial, el deudor perderá derecho al plazo y se producirá vencimiento anticipado si se producen conjuntamente los siguientes requisitos:

- Que el prestatario se encuentre en mora de pago de cuotas,
- Que las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:
 - Al 3% del valor del préstamo, si el plazo de amortización del préstamo es inferior a 10 años o, en el caso de ser a 10 años, el incumplimiento se produjera dentro del periodo de diez primeros años de dicho plazo.
 - Al 5% del valor del préstamo, si el plazo de amortización del préstamo es superior a 10 años y el incumplimiento se produce más allá del periodo de diez primeros años de dicho plazo;

- Que el prestamista haya requerida el pago al prestatario, concediéndole un plazo de al menos quince días para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total del préstamo. En el requerimiento el prestamista deberá ofrecer la posibilidad de renegociar las condiciones del préstamo durante ese plazo.

No se admiten pactos en contrario en relación a estas reglas.

Intereses de demora

En el caso de un préstamo o crédito concedido a una persona física, garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial, el interés de demora será el triple del interés legal del dinero vigente a lo largo del periodo en el que aquel resulte exigible. El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal pendiente de pago y no podrá ser capitalizado, salvo lo previsto en el art. 579.2 a) LECiv.

No se admiten pactos en contrario en relación a estas reglas.

3. Régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes y prestamistas inmobiliarios

Se define como ***intermediario de crédito inmobiliario*** toda persona física o jurídica que, no actuando como prestamista ni fedatario público, desarrolla una actividad comercial o profesional remunerada consistente en poner en contacto a una persona física con el prestamista y además:

- Presentar u ofrecer a los prestatarios contratos de préstamo regulados por esta Ley,
- Asistir a los prestatarios realizando los trámites previos respecto de dichos préstamos, o
- Celebrar dichos contratos de préstamo en nombre del prestamista.

Son prestamistas inmobiliarios a efectos de esta Ley los profesionales que concedan los préstamos regulados por esta ley.

A continuación, la Ley recoge otras normas aplicables a los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes y prestamistas inmobiliarios.

Intermediarios de crédito inmobiliario

Se obliga a los intermediarios de crédito inmobiliarios a constar inscritos en el registro señalado por esta Ley para poder desarrollar la actividad de intermediación crediticia o prestar asesoramiento de forma válida. Dicho registro será gestionado por el Banco de España o por el órgano competente de la comunidad autónoma. La inscripción registral requerirá previa verificación del cumplimiento de los requisitos que establece esta Ley, tales como el nivel adecuado de conocimientos y competencia,

honorabilidad comercial y profesional, no haber sido declarados en concurso, carecer de antecedentes penales, etc. La Ley describe el procedimiento de inscripción registral, así como los datos requeridos y establece que el registro será público y gratuito para los ciudadanos. La inscripción podrá ser revocada en caso de renuncia, declaraciones falsas, incumplimiento sobrevenido de los requisitos o resolución sancionadora firme.

La supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliarios corresponderá al Banco de España o al órgano competente de la comunidad autónoma. Las actividades de los intermediarios de crédito inmobiliarios vinculados a un único prestamista inmobiliario serán vigiladas por éste, respondiendo el prestamista de toda acción u omisión de aquellos. Asimismo, el Banco de España podrá tomar las medidas necesarias en caso de que el intermediario de crédito inmobiliario incumpla las disposiciones aplicables.

Requisitos de información de los intermediarios de crédito inmobiliarios

El intermediario o el representante designado facilitarán al prestatario la siguiente información en soporte duradero:

- o Los datos identificativos del intermediario, incluidos los registrales,
- o Si el intermediario está vinculado a uno o más prestamistas, indicando sus nombres,
- o Si ofrece asesoramiento,
- o La remuneración que abona el prestamista al intermediario de crédito por sus servicios,
- o Los procedimientos de reclamación a disposición de los prestatarios,
- o Si procede, la existencia y el importe de las comisiones que abone el prestamista o un tercero al intermediario por sus servicios.

Los representantes del intermediario deben siempre comunicar al prestatario la calidad en que actúan, cuando se pongan en contacto con éste.

Los intermediarios de crédito inmobiliario deben disponer de un seguro de responsabilidad civil o aval bancario para hacer frente a las responsabilidades que pudieran surgir por negligencia profesional. Su mínimo y sus condiciones se establecerán mediante un Real Decreto.

Representantes designados de los intermediarios de crédito inmobiliario

Sin perjuicio de la supervisión de los representantes designados por la autoridad competente, los intermediarios de crédito inmobiliario vigilarán las actividades de sus representantes. Si el representante ha sido designado por un intermediario de crédito inmobiliario vinculado a un único prestamista, este último responderá de toda acción u omisión del representante en el ámbito regulado por esta Ley.

Prestamistas inmobiliarios

La actividad de concesión o gestión de los préstamos del ámbito de esta ley solo podrá realizarse por los prestamistas inmobiliarios debidamente registrados. No será preciso disponer de dicho registro en caso de entidad de crédito, un establecimiento financiero de crédito o una sucursal en España de una entidad de crédito. El Banco de España o

autoridad competente de cada comunidad autónoma supervisará el cumplimiento de las obligaciones y requisitos dimanantes de esta Ley.

4. Régimen sancionador

Las obligaciones establecidas en esta Ley tendrán el carácter de normas de ordenación y disciplina para los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios.

Son infracciones muy graves:

- La realización de actos u operaciones por parte de un prestamista, intermediario o su representante con incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley, cuando el número de afectados, la reiteración de la conducta o sus efectos puedan estimarse como especialmente relevantes.
- La realización reiterada y con carácter profesional de actos o negocios de concesión de préstamos y asesoramiento sin estar previamente registrado en forma requerida por la Ley.

Son infracciones graves la realización de actos u operaciones por parte de un prestamista, intermediario o su representante con incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley, siempre que no supongan la comisión de una infracción muy grave o tenga carácter ocasional.

Son infracciones leves el incumplimiento de cualquier precepto de esta Ley o sus normas de desarrollo que no constituya infracción grave o muy grave.

La comisión de las infracciones será sancionada conforme las normas de la Ley 10/2014 de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades de crédito.

5. Disposiciones adicionales, transitorias derogatorias y finales

La DA 1ª establece que el prestamista inmobiliario o el intermediario del crédito inmobiliario y el prestatario consumidor podrán someter sus conflictos al arbitraje de consumo. La DA 2ª regula la cooperación del Banco de España con otras autoridades supervisoras competentes. LA DA 3ª prevé que el Banco de España promoverá medidas que apoyen la educación de los prestatarios sobre la responsabilidad en la contratación de préstamos. LA DA 4ª obliga a las conservación de la documentación precontractual por las personas que realicen las actividades reguladas en esta Ley

durante el plazo mínimo de seis años desde la finalización de los efectos del contrato respecto del prestatario. La DA 5ª prevé el desarrollo de esta Ley por las normas autonómicas. LA DA 6ª prevé la aplicación de esta Ley a los supuestos de subrogación de deudor y novación modificativa del contrato de préstamo.

Según la DT 1ª, esta ley no se aplicará a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a su entrada en vigor. No obstante, sí que se aplicará a los contratos objeto de novación o de subrogación desde el momento en que éstas producen sus efectos. También queda bajo los efectos de la norma el vencimiento anticipado que se produzca a partir de su entrada en vigor. La DT 2ª obliga a los intermediarios de crédito, sus representantes y a los prestamistas que a la entrada en vigor de esta ley realicen las actividades reguladas por la misma a solicitar su reconocimiento en el plazo de seis meses.

La DT 3ª establece un régimen especial para los procesos de ejecución en curso a la vigencia de la Ley 1/2013. Así, si había transcurrido el plazo de oposición de diez días previsto en el art. 556.1 LECiv, las partes ejecutadas dispondrán nuevamente de este plazo para formular un incidente extraordinario de oposición, computado a partir del día siguiente de la notificación del auto por el que se comunique a las partes ejecutadas esta posibilidad.

Según la Disposición derogatoria única, queda derogado el art. 6 de la Ley 1/2013 y cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta ley.

Las disposiciones finales modifican la Ley Hipotecaria (art. 12, 19bis, 114, 129 y 258), Ley 7/1998, sobre Condiciones Generales de Contratación (art. 11), Ley 41/1999, sobre sistema de pagos y liquidación de valores (art. 11 y 14), Ley de Enjuiciamiento Civil (art. 212 y 693), Ley 14/2000, de Medidas fiscales, administrativas y de orden social (art. 43), Ley 44/2002, de Medidas de Reforma del sistema financiero (art. 60 y 61), Real Decreto Legislativo 1/2007 (art. 84), Ley 2/2009, por la que se regula la contratación con los consumidores de los préstamos o créditos hipotecarios (art. 1 y 5), Ley 10/2014, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades de crédito (art. 5), Ley 11/2015, de recuperación y resolución de entidades de crédito (art. 48 y DA 14ª) y Real Decreto Legislativo 4/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (art. 217 y 234).