



Circular: 4 / 2019

Alicante, 06 de marzo de 2018

Asunto: INFORME SOBRE LA NUEVA LEY DE CRÉDITO HIPOTECARIO

Estimad@ colegiad@,

El pasado 16 de marzo se publicaba en el Boletín Oficial del Estado (BOE) la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

La nueva Ley de Crédito Inmobiliario entra en vigor a los 90 días desde su publicación en el BOE que, como hemos indicado, fue el 16 de marzo de 2019, por lo que su entrada efectiva en vigor será el 16 de junio de 2019. El calendario previsto por la Directiva preveía la transposición por los Estados miembros a más tardar el 21 de marzo de 2016, por tanto, el legislador español ha introducido esta “*vacatio legis*” respecto a la entrada en vigor para que los operadores puedan adaptarse a las disposiciones y obligaciones que introduce la nueva Ley.

Con esta perspectiva temporal, podemos ofrecer una información más detallada de algunos aspectos de la mencionada Ley que pueden ser de interés y que exponemos a continuación.

Con esta nueva norma se transpone en España, parcialmente y de manera tardía, la Directiva 2014/17/UE, del Parlamento y del Consejo Europeo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial.

La transposición de la Directiva tiene carácter parcial difiriendo prácticamente toda su regulación al desarrollo reglamentario. Encontramos en el texto múltiples remisiones a posteriores desarrollos reglamentarios, e incluso así se cita una habilitación al Gobierno en la Disposición Adicional 15ª. Esperemos que lleguemos a ver pronto el Reglamento de desarrollo -que ya está en trámite de audiencia pública y declarado de tramitación urgente- y la correspondiente Orden Ministerial.

Una cuestión final importante, antes de entrar en el análisis de la Ley, es que puede entrar en conflicto en algunos puntos con la normativa autonómica específica y por ello veremos cómo se resuelven en el futuro. Recordemos que ya hay tres Comunidades Autónomas que han regulado sobre esta cuestión:

La última fue Andalucía con la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda de la Junta de Andalucía. Antes de Andalucía, fue Madrid con la Ley 1/2012, de 26 de marzo, para la Protección de los Derechos de los Consumidores mediante el Fomento de la Transparencia en la Contratación Hipotecaria en la Comunidad de Madrid; y la primera Cataluña con la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales.



Según la Exposición de Motivos, la reforma introducida por la Ley tiene como objetivos:

1. Proporcionar mayor seguridad jurídica a la contratación;
2. Evitar la inclusión de cláusulas abusivas en los contratos de financiación y
3. Robustecer el necesario equilibrio económico y financiero entre las partes contratantes.

Ahora bien, lo que se deduce -aunque no se dice en la Ley- es que su propósito es reducir la elevada litigiosidad que se ha generado en España durante los últimos años por la masiva impugnación por los abusos contenidos en determinadas cláusulas (como, por ejemplo, las de vencimiento anticipado e intereses moratorios) incorporadas a los contratos de préstamo y crédito inmobiliario celebrados con consumidores. Tanto es así que se aprovecha la trasposición de la Directiva para incluir en la Ley el régimen legal del vencimiento anticipado y de los intereses de demora, pese a que no son materias que estén reguladas en la Directiva la cual solo hace algunas referencias al respecto.

Hay que dejar claro que la Ley no se aplica a todos los préstamos hipotecarios: solo a aquellos en que el prestatario -o el fiador o garante- sea persona física (aunque actúe como empresario) y que además recaiga sobre un inmueble residencial (incluyéndose garajes y trasteros con función doméstica). Se aplica también a préstamos no hipotecarios cuando el prestatario sea consumidor y la finalidad del préstamo sea adquirir un inmueble o terreno con finalidad residencial. Además, las normas se aplicarán no solo a las operaciones de préstamo sino también a las novaciones y subrogaciones (DA 6ª).

Uno de los puntos “fuertes” de la nueva Ley -y de mayor interés para el consumidor- es el relativo a la información que debe recibir el cliente antes de firmar la hipoteca principalmente en la Fase Precontractual. Así, se establece en el artículo 14, la obligación de entregar Información Precontractual al consumidor, en concreto, mediante la entrega con una antelación mínima de diez días naturales respecto al momento de la firma del contrato, principalmente, de la siguiente documentación:

- FEIN: Ficha Europea de Información Normalizada. Aparece contenida en el Anexo I de esta Ley, que tendrá la consideración de oferta vinculante para la entidad durante el plazo pactado hasta la firma del contrato que, como mínimo, deberá de ser de diez días.
- FAE: Ficha de Advertencias Estandarizadas. En esta ficha se informará al prestatario o potencial prestatario de la existencia de las cláusulas o elementos relevantes, debiendo incluir, al menos, una referencia, en su caso, a los índices oficiales de referencia utilizados para fijar el tipo de interés aplicable, a la existencia de límites mínimos en el tipo de interés aplicable como consecuencia de la variación a la baja de los índices o tipos de interés a los que aquel esté referenciado, a la posibilidad de que se produzca el vencimiento anticipado del préstamo como consecuencia del impago y los gastos derivados de ello, a la distribución de los gastos asociados a la concesión del préstamo y que se trata de un préstamo en moneda extranjera.



- En caso de tratarse de un préstamo a tipo de interés variable, de un documento separado con una referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer por el prestatario en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés.
- Una copia del proyecto de contrato, cuyo contenido deberá ajustarse al contenido de los documentos referidos en las letras anteriores e incluirá, de forma desglosada, la totalidad de los gastos asociados a la firma del contrato.
- Información clara y veraz de los gastos que corresponden al prestamista y los que corresponden al prestatario.
- Cuando el prestamista, intermediario de crédito o su representante, en su caso, requiera al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario, deberá entregar al prestatario por escrito las condiciones de las garantías del seguro que exige. [Este es un dato importante: el reflejo por escrito de las condiciones de los seguros que se exigen]
- Cuando esté previsto que el préstamo se formalice en escritura pública, la advertencia al prestatario de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que elija el prestatario para la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo, sobre el contenido y las consecuencias de la información contenida en la documentación que se entrega conforme a este apartado. [El Notario deberá resolver todas sus dudas, es decir se refuerza el papel de los Notarios que deberán comprobar que no hay cláusulas abusivas y ratificar que el titular entiende lo que está contratando.]

REGULACIÓN DE DETERMINADAS CLÁUSULAS O PRÁCTICAS CONTRACTUALES

El siguiente punto de notable interés se refiere a la Práctica de ventas vinculadas y combinadas, regulada en el artículo 17.

Ventas Vinculadas. ¿Puede la banca imponer productos vinculados?

El número 1 del artículo 17 es claro. Quedan prohibidas las prácticas de venta vinculada de préstamos, con las excepciones previstas en este artículo. Entonces, ¿Cuáles son estas excepciones?

Realmente de la lectura del artículo solo encontramos como excepción a la prohibición de las prácticas de venta vinculada contenida en el apartado 1, que los prestamistas o intermediarios de crédito inmobiliario podrán exigir al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario. En este caso el prestamista deberá aceptar pólizas alternativas de todos aquellos proveedores que ofrezcan unas condiciones y un nivel de prestaciones equivalentes a la que aquel hubiera propuesto, tanto en la suscripción inicial como en cada una de las renovaciones. El prestamista no podrá cobrar comisión o gasto alguno por el análisis de las pólizas alternativas que se le presenten por el prestatario.

La aceptación por el prestamista de una póliza alternativa, distinta de la propuesta por su parte, no podrá suponer empeoramiento en las condiciones de cualquier naturaleza del préstamo. Es decir, el cliente puede suscribir los seguros con la empresa que quiera sin que la entidad pueda subirle el interés por ello.

Además de esta excepción, la autoridad competente de conformidad con el artículo 28, podrá autorizar prácticas de ventas vinculadas concretas cuando el prestamista pueda demostrar que los productos vinculados o las categorías de productos ofrecidos, en condiciones similares entre sí, que no se presenten por separado, acarreen un claro beneficio a los prestatarios, teniendo debidamente en cuenta la disponibilidad y los precios de los productos pertinentes ofrecidos en el mercado. A estos efectos, el Banco de España podrá establecer, mediante Circular, criterios para la aplicación homogénea de las prácticas relativas a las ventas vinculadas permitidas.

Por último, hay que destacar en este punto de las ventas vinculadas, una exigencia que no se ha comentado mucho. El prestamista podrá vincular el préstamo a que el prestatario, su cónyuge, pareja de hecho, o un pariente por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado de parentesco, contrate ciertos productos financieros establecidos por orden de la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa, siempre que sirva de soporte operativo o de garantía a las operaciones de un préstamo y que el deudor y los garantes reciban información precisa y detallada.

Para finalizar se establece como información que se debe facilitar al prestatario de manera expresa y comprensible:

- a) que se está contratando un producto vinculado,
- b) del beneficio y riesgo de pérdidas, especialmente en los productos de inversión, que supone para el prestatario su contratación,
- c) de los efectos que, en su caso, la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos vinculados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios vinculados.



Ventas Combinadas: Están permitidas.

En las prácticas combinadas, el prestamista realizará la oferta de los productos de forma combinada y por separado, de modo que el prestatario pueda advertir las diferencias entre una oferta y otra.

Antes de la contratación de un producto combinado, el prestamista informará al prestatario de manera expresa y comprensible:

- a) que se está contratando un producto combinado,
- b) del beneficio y riesgos de pérdida, especialmente en los productos de inversión, que supone para el prestatario su contratación, incluyendo escenarios simulados,
- c) de la parte del coste total que corresponde a cada uno de los productos o servicios,
- d) de los efectos que la no contratación individual o la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos combinados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios combinados, y
- e) de las diferencias entre la oferta combinada y la oferta de los productos por separado.

Como conclusión, podemos indicar que una de las medidas estrella de la nueva norma hipotecaria que entrará en vigor en un par de meses pretende poner fin a la venta masiva de seguros en el proceso de contratación de una hipoteca. Sin embargo, la banca sí podrá ofrecer propuestas combinadas que mejoren las condiciones del préstamo, aunque esta vez no podrá obligar al cliente a contratar un seguro de la propia entidad si hay otro con mejores condiciones.

El consumidor ya no podrá verse obligado a aceptar la contratación de una serie de productos de la entidad para acceder al préstamo hipotecario. Esta cuestión merece matices, porque sí se permiten las ventas combinadas, en que la entidad podrá vincular la adquisición de productos a una mejora de las condiciones del préstamo.

Resta, para finalizar este Informe, hacer una alusión a las Autoridades de Control que se mencionan en el Artículo 28 y que en el futuro tendrán un papel destacado. Se establece una nueva Autoridad Independiente de Defensa del Consumidor que será la encargada de velar por la protección y transparencia en la contratación inmobiliaria. A partir de su creación, las quejas y reclamaciones de los clientes hipotecarios serán resueltas por este organismo, en lugar de por el Banco de España, como sucede actualmente.

La Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, que se adapta a las previsiones de la Ley (Art. 5) y se deja a elección de las Comunidades Autónomas la designación de los órganos competentes que instruyan las sanciones derivadas de la Ley en las que incurran los intermediarios financieros o prestamistas que tengan su ámbito de actuación solo en la Comunidad Autónoma.



INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA. –

En el Boletín Oficial del Estado del día 29 de abril pasado, aparecen el Real Decreto que desarrolla parcialmente esta Ley:

Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera.

Y asimismo dos Órdenes Ministeriales que regulan la publicidad y transparencia de los servicios bancarios:

Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, por la que se modifican la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios, y la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Saludos cordiales,




Felipe Garrido
Secretario