

# Proyecto de la Ley Reguladora de contratos de crédito inmobiliario

POR EVA MEDICIS DJV Abogados

**La nueva ley hipotecaria, denominada 'Ley Reguladora de los contratos de crédito inmobiliario', cuya aprobación se prevé para junio de 2018, persigue un doble objetivo. Incorporar parcialmente al ordenamiento español la protección prevista en la Directiva 2014/17/UE sobre los contratos de créditos celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial. Potenciar la seguridad jurídica, la transparencia y el equilibrio entre las partes en los contratos de préstamo o crédito con garantía inmobiliaria. La futura Ley tendrá, en principio, carácter irretroactivo.**

La nueva ley hipotecaria, denominada Ley Reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, cuya aprobación se prevé para junio de 2018, persigue un doble objetivo. Por un lado, incorporar parcialmente al ordenamiento español la protección prevista en la Directiva 2014/17/UE sobre los contratos de créditos celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial.

Por otro lado, potenciar la seguridad jurídica, la transparencia y el equilibrio entre las partes en los contratos de préstamo o crédito con garantía inmobiliaria. La futura Ley tendrá, en principio, carácter irretroactivo, pero sí es de aplicación de forma imperativa a los contratos anteriores, celebrados a la entrada en vigor, en lo referido a las cláusulas de comisiones por cancelación anticipada y causas de vencimiento anticipa-

do por impago de cuotas. Y, en todo caso, en los supuestos de novación o subrogación posterior.

## Aspectos Generales de la nueva ley hipotecaria

El objeto de esta nueva Ley, es establecer determinadas normas de protección de las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir. Será de aplicación a los préstamos concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional cuando el prestatario, fiador o garante sea una persona física y el objeto del contrato sea la concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial o bien el contrato tenga por finalidad la de adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir.

**Se excluyen de su ámbito de aplicación: la hipoteca inversa 'de pensión'; los préstamos concedidos por un empleador a sus empleados; los concedidos sin intereses y sin ningún otro tipo de gastos; los préstamos concedidos para financiar descubiertos a reembolsar en menos de un mes; los acordados ante un órgano jurisdiccional o arbitral; y los destinados a la refinanciación de deudas preexistentes, salvo que recaigan sobre un inmueble de uso residencial -no exige que sea 'vivienda habitual'.**

Respecto a la actividad relacionada con la concesión de los préstamos inmobiliarios, la nueva ley hipotecaria recoge "el deber de actuar de forma honesta, imparcial, transparente y profesional, respetando los derechos e intereses de los prestatarios". Es decir, el profesional ha de basarse en la información sobre las circunstancias del prestatario que éste le haya dado a conocer, así como en hipótesis razonables sobre los riesgos para su situación durante la vigencia del contrato. Toda la documentación precontractual debe haber sido entregada al prestatario con 7 días -naturales- de antelación: Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), Ficha de advertencias estandarizadas (FIAE), 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, en su caso, de que se trata de un préstamo en moneda extranjera.

**Toda la documentación precontractual debe haber sido entregada al prestatario con 7 días naturales de antelación**

**El tipo de interés no podrá ser modificado en perjuicio del prestatario durante la vigencia del contrato, salvo mutuo acuerdo de las partes**

Si es un préstamo a interés variable, se deberá entregar un documento con los escenarios de la evolución de los tipos de interés, una copia del proyecto de contrato en que deben desglosarse la totalidad de los gastos asociados, especificando la estimación del arancel notarial, derechos registrales, ITPAJD y gestoría, así como las condiciones de seguros y la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que elija el prestatario.

Toda esta información precontractual se remitirá al notario por vía telemática. Una vez informado por el prestamista, el consumidor deberá acudir gratuitamente al notario para que revise toda la documentación y garantice que entiende todas las condiciones del préstamo. El cliente tendrá que firmar un documento certificando que lo ha entendido todo. En caso contrario, el notario no podrá autorizar la firma de la hipoteca. Tampoco podrá autorizarla si detecta que el contrato contiene alguna cláusula considerada abusiva por los tribunales.

El personal al servicio del prestamista deberá reunir, en todo momento, los conocimientos y competencias necesarios para la comercialización de estos productos. A estos efectos, el Ministerio de Economía establecerá los requisitos mínimos de conocimientos y competencia exigibles al personal. El prestamista deberá informar previamente y por escrito al prestatario si se está prestando o pueden prestarse servicios de asesoramiento.

Asimismo, deberá informarse previamente de la retribución por el servicio de asesoramiento. Quedan prohibidas las prácticas de venta vinculada de préstamos pero con excepciones, es decir, la contratación de un préstamo con garantía real llevara asociado la contratación de otros productos -seguro de hogar, domiciliaciones de nómina...-, que hasta ahora solía ser habitual. Ahora, las nuevas hipotecas solo podrán vincularse con otros productos si la entidad puede demostrar que "esos productos acarrear un claro beneficio al prestatario". El tipo de interés no podrá ser modificado en perjuicio del prestatario durante la vigencia del contrato, salvo mutuo acuerdo de las partes. Se podrá cambiar fácilmente de tipo de interés variable a fijo, o de yenes a euros, sin penalización. La penalización de un 0,25 por ciento solo podrá ser aplicable en los tres primeros años. El prestatario podrá reembolsar de forma anticipada total o parcialmente la cantidad adeudada y tendrá derecho a una reducción del coste total del préstamo que como comprenderá los intereses y costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta la extinción del préstamo. El prestamista no podrá cobrar una compensación o comisión por la amortización anticipada total o parcial, en supuestos distintos a los establecidos en el Proyecto.

Además, en materia de aplicación de la cláusula de vencimiento anticipado tras el impago de tres cuotas, como había venido siendo norma hasta la fecha. La nueva ley fija un monto de impago del 2 por ciento del capital concedido si el impago se produce durante la primera mitad de la vida del préstamo, y de un 4 por ciento del capital concedido si el impago se produce en la segunda mitad de la vida del préstamo, para poder activar un proceso de ejecución hipotecaria.

**El prestamista no podrá cobrar una compensación o comisión por la amortización anticipada total o parcial, en supuestos distintos a los establecidos en el Proyecto. Además, en materia de aplicación de la cláusula de vencimiento anticipado tras el impago de tres cuotas, como había venido siendo norma hasta la fecha. La nueva ley fija un monto de impago del 2 por ciento del capital concedido si el impago se produce durante la primera mitad de la vida del préstamo, y de un 4 por ciento del capital concedido si el impago se produce en la segunda mitad de la vida del préstamo.**