

NUEVA REGULACIÓN PARA LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO SUSCRITOS POR PERSONAS FÍSICAS

A fecha de hoy, nuestro ordenamiento jurídico regula la contratación de préstamos y créditos con garantía inmobiliaria para el acceso de los ciudadanos a la propiedad de la vivienda en varias disposiciones, entre las que destacamos las dos siguientes:

- La Ley 2/2009, de 31 de marzo, relativa a la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, que regula los préstamos que conciertan las empresas prestamistas distintas de las Entidades de crédito con los consumidores, cualquiera que sea la finalidad del préstamo.

El incumplimiento de las obligaciones impuestas en dicha Ley se sanciona como infracción en materia de consumo.

- La Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, que regula los préstamos que conceden las Entidades de crédito siempre que el prestatario sea una persona física y cuando la hipoteca rece sobre una vivienda o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos sobre bienes inmuebles.

El incumplimiento de dicha norma se sanciona con arreglo a lo previsto en la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, sin perjuicio de la legislación general sobre consumidores y usuarios.

Las disposiciones señaladas se complementan y completan con un buen número de disposiciones que de forma no sistematizada afectan a esta materia.

Toda la regulación referida vendrá a ser sustituida próximamente, y exclusivamente en el ámbito de préstamos que suscriban o garanticen las personas físicas cuando la hipoteca recaiga sobre inmuebles de uso residencial (vivienda) o cuya finalidad sea adquirir o conservar la propiedad de terrenos o inmuebles, por la **Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (LCCI)** cuyo proyecto está trámite parlamentario. Las restantes operaciones de préstamo o crédito hipotecario fuera del referido ámbito continuaran reguladas por la normativa antes citada.

Según la exposición de motivos del proyecto de LCCI, esta norma nacerá con el objeto de dar mayor claridad y seguridad jurídica a este tipo de operaciones crediticias y, en nuestra opinión, ofrecerá mecanismos para dicha finalidad, incorporando para ello parcialmente lo previsto en la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, e introduciendo otras mejoras de protección.

Del expresado proyecto de ley destaca, por su novedad o importancia, lo siguiente:

- (i) Los requisitos jurídicos que tendrán que cumplir las compañías prestamistas y los intermediarios de crédito inmobiliario (Entidades de crédito, empresas prestamistas distintas de las anteriores e intermediarios de crédito inmobiliario, con determinadas especialidades para las Entidades de crédito),
- (ii) El establecimiento de las normas de transparencia que han de regir dichos contratos así como las normas de conducta y profesionalidad que han de seguir los operadores (prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario, representantes designados, asesores y demás personal de los mismos) completando y mejorando el nivel actual marco existente en las referidas Ley 2/2009 y Orden EHA/2899/2011.
- (iii) Un régimen de supervisión y de sanción para los incumplimientos de las obligaciones contenidas en esta Ley para todos los operadores, estableciéndose para las empresas prestamistas e intermediarios un régimen análogo al de ordenación y disciplina establecido para las Entidades de crédito.
- (iv) Unas mejoras de protección y seguridad jurídica a la persona física ante los operadores en la contratación y posterior vigencia de préstamos inmobiliarios concedidos al amparo de la LCCI, que no están previstos en la normativa europea o que van más allá de su contenido, lo que comporta la modificación de diversas disposiciones que regulan dichos contratos, porque a diferencia de la regulación anterior destacamos lo siguiente:

- Sobre la obligación de transparencia: El prestamista deberá facilitar al solicitante persona física la información precontractual personalizada de la operación mediante la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) así como una Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE) sobre las cláusulas o elementos relevantes (con especial referencia a los límites de variación del tipo de interés, entre otros).

En relación con lo anterior, se establece un mayor control por parte de los notarios y registradores en el cumplimiento de las normas de transparencia que fija la Ley, cuyo cumplimiento se hará constar mediante acta notarial sin la cual el Notario no podrá autorizar ni los registradores inscribir el préstamo hipotecario.

- Ventas vinculadas: La LCCI prohíbe las ventas de paquetes integrados vinculados a la operación salvo previa autorización de la Comunidad Autónoma o el Banco de España atendiendo el ámbito geográfico de actuación del operador, lo que en la actualidad se permite libremente.
- Ventas combinadas: La LCCI obliga al prestamista a presentar la oferta de los productos combinados también por separado para que el prestatario pueda advertir las diferencias.
- Moneda extranjera: El prestatario podrá convertir el préstamo en moneda extranjera a aquella del estado miembro en el que resida o tenga los ingresos/activos con que reembolsar el préstamo. En la actualidad no se reconoce este derecho.

TODA & NEL-LO

ABOGADOS

- Comisiones por reembolso anticipado: Se establece como regla general que el prestamista no podrá cobrar comisión alguna salvo en los siguientes supuestos:
 - a) Préstamos a tipo de interés variable: Se limita la comisión por reembolso y por riesgo de interés a una de las dos opciones alternativas siguientes: (i) hasta el máximo del 0,25% del capital que se reembolse durante los primeros 5 años de vigencia del contrato, o (ii) hasta el máximo del 0,5% durante los 3 primeros años.
 - b) Cuando el préstamo sea a tipo fijo: máximo 4,00% durante los primeros 10 años y posteriormente del 3,00% por ciento.
 - c) En caso de novación del tipo de interés y/o de subrogación de acreedor, siempre que en ambos casos se sustituya un tipo de interés variable por otro fijo, la comisión por reembolso anticipado no podrá superar el 0,25% del capital reembolsado durante los 3 primeros años de vigencia del préstamo, transcurridos los cuales no se podrá exigir comisión alguna en ambos supuestos.
- Vencimiento anticipado: Actualmente el vencimiento anticipado por falta de pago se puede declarar a partir de tres plazos mensuales insatisfechos, según se haya pactado.

La LCCI modifica dichos mínimos, estableciendo que el vencimiento anticipado se producirá cuando la cuantía de cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

- a) Al 2,00% del capital concedido, si el impago se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de 9 plazos mensuales.
- b) Al 4,00% del capital concedido, si el impago se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se entenderá cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de 12 plazos mensuales.

Finalmente señalar que, según su proyecto de ley, la LCCI excluirá de su aplicación los préstamos o créditos inmobiliarios siguientes:

- 1.- Concedidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio, sin intereses o TAE inferior a la del mercado y que no se ofrezcan al público en general.
- 2.- Concedidos sin intereses y sin ningún tipo de gastos, excepto los destinados a cubrir los costes relacionados con las garantías del préstamo
- 3.- Concedidos en forma de facilidad de descubierto a reembolsar en el plazo de un mes.
- 4.- Resultado de un acuerdo alcanzado ante un órgano jurisdiccional, arbitral, o en un procedimiento de conciliación o mediación.
- 5.- Relativos al pago aplazado sin gastos, de una deuda existente, siempre que no se trate de contratos de préstamo garantizados por una hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial.

6.- Hipoteca inversa.

Los supuestos excluidos se seguirán rigiendo por la normativa actual aplicable a cada caso.

Para concluir conviene volver a señalar que el proyecto de LCCI se halla en trámite parlamentario por lo que deberemos estar atentos a las modificaciones que pueda sufrir durante dicho trámite hasta su aprobación y entrada en vigor, lo que será objeto del oportuno análisis y comentario.

Barcelona, a 12 de diciembre de 2017.