

# ALEGACIONES de ADICAE AL ANTEPROYECTO DE LEY DE REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

27/04/2017

La Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros (ADICAE), con CIF G- 50464932, con domicilio social el C/. Gavín, 12 Local, cp. 50001 de Zaragoza, inscrita con el nº5 en el Registro Estatal de Asociaciones de Consumidores y Usuarios del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad del Gobierno de España; actuando conforme a lo establecido en el art. 24.1 del R.D.L. 1/2007 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, en ejercicio de las funciones de representación de los consumidores y usuarios,

## EXPONE

Que por medio del presente escrito, y concurriendo al trámite de audiencia pública convocado sobre el Borrador del Anteproyecto de Ley XX/2016. Reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (en adelante, LRCCI), procede a efectuar las siguientes consideraciones y alegaciones:

## INTRODUCCIÓN

Es preciso, a la hora de abordar el anteproyecto, hacer referencia al papel del crédito hipotecario en la crisis, como la propia Directiva 2014/17/UE reconoce en su preámbulo: *“La crisis financiera ha demostrado que el comportamiento irresponsable de los participantes en el mercado puede socavar los cimientos del sistema financiero, (...) y puede tener graves consecuencias sociales y económicas.”* En particular, esta Directiva 2014/17/UE pone de manifiesto en su considerando (4) que *“la Comisión ha determinado una serie de problemas que sufren los mercados hipotecarios de la Unión en relación con la irresponsabilidad en la concesión y contratación de préstamos, así como con el margen potencial de comportamiento irresponsable entre los participantes en el mercado, incluidos los intermediarios de crédito.”* Queda, por tanto, desmentida la pretensión de que en estos casos, el consumidor es tan “responsable” como la entidad. **La asimétrica posición que ocupan en la relación contractual banco y consumidor no queda salvada por el simple hecho de proporcionar al cliente información y advertencias.** Se exige como profesional a la parte que domina la relación, un plus de responsabilidad en su comportamiento hacia el consumidor.

El nivel de armonización la Directiva 2014/17/UE es de mínimos con salvedades que establece el artículo 2 de la Directiva 2014/17/UE. **La experiencia sufrida en nuestro país por cientos de miles de consumidores hipotecados es razón más que suficiente para dotar de una más justa y necesaria protección,** máxime teniendo en cuenta que es una cuestión que hoy día afecta a millones de consumidores y que tanto la normativa hasta ahora en vigor como los organismos responsables de su aplicación, han sido manifiestamente insuficientes en sus objetivos y actuaciones.

El texto de la ley remite numerosas cuestiones sobre transparencia en la comercialización de préstamos hipotecarios con consumidores, que ocupa buena parte de la Directiva 2014/17/UE, a una regulación posterior por el Gobierno, mediante Real Decreto. Tal regulación está recogida hoy día en nuestro ordenamiento jurídico en la Orden de Transparencia 2899/2011 y Circular 5/2012

del Banco de España, que deberán ser modificadas como recoge la Disposición Transitoria Cuarta. Al respecto **es preciso destacar no sólo el fracaso de esta normativa, sino también el hecho de que, con motivo de la crisis, y en poco tiempo, se han dictado en este ámbito una serie de normas de muy diversa naturaleza y alcance**, de forma apresurada, que ha puesto de relieve la insuficiente normativa hasta entonces existente, pero **que tampoco han contribuido a mejorar sustancialmente los derechos de los millones de consumidores hipotecados**.

## CONSIDERACIONES PREVIAS

Uno de los objetivos con el que se ha realizado este Anteproyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito es que, en el futuro, si ha lugar la aprobación del mismo, signifique la transposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de febrero de 2014 sobre contratos de crédito celebrados con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial. Una transposición que llega con excesivo retraso, en tanto que la misma debería haberse culminado el 21 de marzo de 2016, tal y como se dispone en el artículo 42.

Por tanto, si bien es cierto que el objetivo del presente informe es, fundamentalmente, analizar la Ley reguladora de los contratos de crédito hipotecario y formular, en su caso, propuestas y alternativas, resulta inevitable hacer referencia necesariamente a la Directiva 2014/17/UE.

Por tanto, tomando esto como punto de inicio, resulta necesario señalar que existen algunas cuestiones relativa a la señalada Directiva 2014/17/UE:

1. No regula en toda su amplitud la relación contractual jurídico privada que se produce en este ámbito entre entidad de crédito y consumidor, ya que eso se deja a los Estados. Así, el Considerando 9 de la Directiva 2014/17/UE dice: “En los ámbitos no cubiertos por la presente Directiva, los Estados miembros tienen la libertad de mantener o adoptar disposiciones nacionales. En concreto, deben poder mantener o adoptar disposiciones nacionales en el ámbito del Derecho contractual, en relación con aspectos tales como la validez de los contratos de crédito, el Derecho de propiedad, el registro de la propiedad, la información contractual y, en la medida en que no están reguladas en la presente Directiva, las cuestiones postcontractuales.” Ello explica que no haga mención expresa esta Directiva, entre otras cuestiones, a la novación o subrogación de préstamos hipotecarios. Este hecho constituye un argumento más que razonable para que, más allá de la mera transposición de la Directiva, la futura ley reguladora de la contratación de crédito hipotecarios aborde todas las cuestiones necesarias para mejorar los derechos de los consumidores en este ámbito.

2. El nivel de armonización es de mínimos con dos salvedades que establece el artículo 2 de la Directiva 2014/17/UE dice:

*1. “La presente Directiva no será óbice para que los Estados miembros mantengan o adopten disposiciones más estrictas en materia de protección del consumidor, siempre y cuando tales disposiciones sean compatibles con las obligaciones que el Derecho de la Unión impone a los Estados miembros.*

*2. No obstante lo dispuesto en el apartado 1, los Estados miembros no mantendrán ni introducirán en su Derecho nacional disposiciones legales que diverjan de las establecidas en el artículo 14, apartado 2 (se refiere a la información personalizada mediante la FEIN, Ficha Europea de Información Nacional), y el anexo II, parte A, con respecto a la información precontractual normalizada mediante una Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), y el artículo 17, apartados 1 a 5, 7 y 8, y el anexo I,”*

En general, hay que destacar la insistencia de esta Directiva por reforzar los derechos de los consumidores en este ámbito de contratación a partir de lo establecido en la misma. Así el considerando 7 de la Directiva recoge textualmente que: “dadas las características específicas de los contratos de crédito para bienes inmuebles y las diferencias en la evolución y las condiciones del mercado entre los distintos Estados miembros, en particular en lo que respecta a la estructura del mercado y a los participantes en el mercado, las categorías de productos disponibles y los procedimientos aplicables en el proceso de concesión de un crédito, conviene que los Estados miembros estén facultados para mantener o adoptar disposiciones más estrictas que las previstas en la presente Directiva en los ámbitos que no se definan en ella como ámbitos de máxima armonización.”

Con el artículo 2 de la Directiva 2017/17/UE se abre la puerta a que los Estados miembros se acojan a la posibilidad de que profundizar en mayor medida de lo que lo hace la Directiva en los requisitos recogidos en la misma, además de abordar de un modo más completo y global la materia sobre la que trata, abordando más cuestiones de las que recoge la Directiva. Por tanto, lo recomendable sería que, aprovechando esta posibilidad, en nuestro ordenamiento jurídico se profundizara en la protección de los consumidores hipotecados, especialmente si tenemos en cuenta las características del mercado de crédito hipotecario en nuestro país, en los últimos años, y las repercusiones que ha generado.

Un elemento particular es que esta norma posee naturaleza imperativa, es decir, será una norma al uso productora de derechos y obligaciones para ambas partes, como la mayoría de disposiciones del derecho Público; ahora bien, como contrapartida neutraliza el principio de autonomía de la voluntad sobremanera al igual que no propiciará la satisfacción de los intereses de ambos contratantes. Es por ello, que se evidencia aún más, tal y como refleja el antecedente primero del borrador, la falta de igualdad y de libertad de las partes a la hora de formalizar el contrato, de alguna manera esta norma imperativa, lo cual no supone no es reflejo fiel de la Directiva Comunitaria 2014/17 objeto de transposición.

Por tanto, consideramos que la Ley deja muchas cuestiones sin tratar y que, a tenor de lo expuestos en el párrafo anterior que la Ley que se proyecta debería profundizar, tanto en otros asuntos, como reforzar diversos aspectos vinculados con la protección de los consumidores.

Resulta, a nuestro juicio, una obviedad que para poder referirnos a una auténtica reforma de la legislación hipotecaria requiere más observar más aspectos de los que contempla la Directiva 2014/17/UE que se pretende transponer. Por tanto, debería aprovecharse esta reforma de la legislación hipotecaria para abordar, también, aspectos procesales, elementos relativos a la contratación de préstamos hipotecarios, alas condiciones del producto y, además, a la propia Ley Hipotecaria y a su Reglamento.

Una característica fácilmente observable en la LRCCI es la excesiva remisión a desarrollo en posteriores reglamentos, muy especialmente en aquellas cuestiones relacionados con la transparencia. Esta situación da excesivo poder a la administración para regular de forma arbitraria tal materia, sin necesidad de pasar por el filtro que supone el Legislativo.

En la LRCCI proyectada existen una serie de carencias en relación con aspectos que deberán ser considerados claves, que son dejados al margen sin motivación válida alguna, tales como los aspectos vinculados con la ejecución hipotecaria, la respuesta que se debe dar al sobreendeudamiento o, y esto resulta de extremada actualidad, las cláusulas abusivas y el tratamiento que se les debe dar. Por tanto, consideramos que estas cuestiones deberían ser abordadas en la LRCCI, de forma clara y sustantiva, de tal forma que estas cuestiones queden debidamente reguladas y, resulten una garantía más para la defensa de los derechos de los consumidores.

## CONSIDERACIONES Y PROPUESTAS RESPECTO AL ARTICULADO DEL PROYECTO DE LEY

Se señalan, ahora, las alegaciones concretas al articulado del Anteproyecto de LRCCI, mostrándose en subrayado sobre la reproducción de los textos del mismo las propuestas de modificación y adición y sobretachadas las propuestas de supresión.

### PRIMERA.- Propuesta de adición al artículo 1. Objeto

Añadir al texto actual el siguiente:

“Se entenderán como inmuebles para uso residencial aquellos elementos tales como trasteros, garajes, y cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplen una función doméstica”

#### JUSTIFICACIÓN

El artículo 1 del Anteproyecto de ley se refiere a préstamos o créditos garantizados mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial. Dado que la Directiva 2014/17/UE no define en su artículo 4 qué se entiende por uso residencial, proponemos que se incluya una definición concreta al respecto. Hay que tener en cuenta que en la mayoría de las ocasiones la compra de una vivienda incluye también anexos tales como trasteros y garajes, que no son propiamente la vivienda pero cumplen una función doméstica. De hecho a efectos fiscales, se consideran como parte de la vivienda a efectos de la deducción como habitual. Por tanto, en su definición debería establecerse expresamente que tales anexos forman parte de la vivienda al objeto de esta ley.

### SEGUNDA.- Propuesta de modificación del artículo 3. Carácter irrenunciable

Sustituir el texto tachado por el subrayado

Artículo 3. *Carácter irrenunciable.*

Lo dispuesto en ~~as disposiciones de esta ley y en sus normas de desarrollo tendrán carácter imperativo, sin perjuicio de las cláusulas más beneficiosas para la persona consumidora. no siendo disponibles para las partes contratantes salvo que la norma expresamente establezca lo contrario.~~

#### JUSTIFICACIÓN

Las normas de protección de las personas consumidoras enfrentan la desigualdad contractual reequilibrando el poder negocial de las partes: se aumenta el poder del adherente persona consumidora y se disminuye el de la empresa predisponente.

Es absurdo que una norma de protección mantenga e incluso aumente el poder negocial de la empresa. Por eso las normas son semiimperativas en beneficio exclusivo de las personas consumidoras y sólo invocables por ellas y a su favor.

### **TERCERA.- Propuestas de adición al artículo 4. Principios de actuación en la actividad relacionada con la concesión de préstamos inmobiliarios**

**Uno.-** Adición al apartado 1 del siguiente texto subrayado:

“Los prestamistas, los intermediarios de crédito y los representantes designados actuarán de manera honesta, imparcial, transparente y profesional, respetando los derechos y los intereses de los prestatarios y actuando siempre en exclusivo interés del cliente, tanto en la elaboración (.....)”

**Dos.-** Adición al apartado 2 del siguiente texto subrayado:

*“En la concesión, intermediación o prestación de servicios de asesoramiento sobre el crédito, las actividades se basarán en la información sobre las circunstancias del prestatario manifestadas o detectadas por el profesional en el ejercicio diligente de sus funciones y siempre en exclusivo interés del cliente, y en cualquier requisito específico que éste el prestatario haya dado a conocer, así como (.....)”*

### **JUSTIFICACIÓN**

En cierta forma los principios de actuación configuran el principio exigible de buena fe que debe presidir toda relación contractual pero cuya exigencia se refuerza en el ámbito de contratación con consumidores. Los profesionales que conceden préstamos o créditos hipotecarios no sólo deben actuar “respetando los intereses de los prestatarios”, sino actuar en su exclusivo interés. De tal forma que en caso de conflicto prevalezca con absoluta prioridad el interés del consumidor. Debería reflejarse expresamente esta mención en el texto futuro y **así lo proponemos en el apartado 1 del artículo 4**. Igualmente además, deberían darse a conocer al consumidor, en el conjunto de la información que se traslada en la fase negocial, los potenciales riesgos de intereses que en su caso pudieran darse, para, al menos, poner en guardia a éste.

El artículo 4.2 del Anteproyecto, posteriormente desarrollado en el artículo 10, al referirse al asesoramiento sobre el crédito, traslada a la contratación de préstamos parte del régimen de obligaciones establecido en el ámbito de productos de inversión. La experiencia negativa en este ámbito, como puede recordarse por la colocación indiscriminada de participaciones preferentes, hace temer que no solucione nada. Dicho **apartado 2** dice que los servicio de concesión, intermediación o asesoramiento sobre el crédito se efectuará sobre las “circunstancias del prestatario”. Habría que añadir y sus “necesidades”, manifestadas “o detectadas por el profesional en el ejercicio diligente de sus funciones y siempre en exclusivo interés del cliente”.

### **CUARTA.- Propuesta de adición al artículo 5. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios**

Añadir en el apartado 1 una letra a) previa, renombrando los posteriores epígrafes (el actual “a” pasará a ser “b”, y así sucesivamente), del siguiente tenor:

“a) La Ficha de Información Precontractual, FIPRE, prevista en el artículo 21 de la Orden 2899/2011”

### **JUSTIFICACIÓN**

El Anteproyecto añade a la información a facilitar al prestatario una Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE) que no figura en la Directiva, si bien en aplicación del Considerando 7 se permite a los Estados mantener o adoptar disposiciones más estrictas que las previstas en la presente Directiva en los ámbitos que no se definan en ella como ámbitos de máxima

armonización. Ahora bien, lejos de ello, esta Ficha no aporta nada sustancial que no pudiera incluirse ya, de forma destacada y en la primera página en la propia FEIN.

Además, se ha aprovechado para eliminar la FIPRE, una ficha que se entregaba a los consumidores en cuanto potenciales clientes (artículo 21 Orden 2899/2011), donde se reflejaba con detalle las características de los préstamos que ofrece la entidad a la cual se solicita. Estas fichas estaban colgadas en muchas páginas web lo que podría ser una herramienta interesante para que el consumidor se fuera familiarizando con la terminología y condiciones de varias entidades. Si bien con necesarios cambios y mejoras, podía constituir una herramienta interesante para el consumidor, dado que no había plazo de entrega previa salvo que debe hacerse con anterioridad a la contratación.

Esa posibilidad no se contempla con el anteproyecto, con lo cual, un régimen que ya era de por sí insuficiente, se ha venido a empeorar ya que el citado Anteproyecto de ley no exige un régimen específico de entrega de información estandarizada previa para que el consumidor pueda evaluar y comparar otras ofertas, sino que se pasa directamente a la entrega de una oferta vinculante sin más. Proponemos que se mantenga la obligación de disponer y entregar una Hoja de información previa, y que un reglamento posterior desarrolle mejoras.

#### **QUINTA.- Propuesta de modificación del artículo 5.1.**

En el siguiente sentido:

*“1. El prestamista deberá entregar al prestatario o potencial prestatario, con una antelación mínima de ~~siete días~~ catorce días respecto al momento de la firma del contrato, la siguiente documentación:”*

#### **JUSTIFICACIÓN**

El FEIN es la única información estandarizada que se preve entregar al consumidor, pero ya como “oferta vinculante”. Y ello, establece el anteproyecto, en un plazo de una semana, un plazo manifiestamente insuficiente. En la actualidad, el artículo 23.5 de la Orden 2899/2011 establece que la oferta vinculante tiene un plazo de validez no inferior a catorce días naturales desde su fecha de entrega. El anteproyecto empeora todavía más si cabe la protección de los derechos de los consumidores en este ámbito de contratación, y está elaborado en interés exclusivo de la banca. En todo caso, debe quedar claro que la oferta vinculante es de obligada entrega por la entidad, ya que el actual artículo 23.1 de la Orden de Transparencia 2899/2011 y establece que la oferta vinculante resulta de entrega obligatoria para la entidad sólo si el cliente lo pide. Por ello proponemos ampliar el plazo a 14 días naturales.

#### **SEXTA.- Propuesta de supresión en el artículo 5.1.b).**

Eliminar el texto tachado en la letra b) del apartado 1:

*“Una Ficha (...) debiendo incluir, al menos, una referencia, en su caso, ~~a las limitaciones a la baja a la variación del tipo de interés, (...)~~”*

#### **JUSTIFICACIÓN**

El artículo 5.1 b) sigue permitiendo la inclusión de cláusulas suelo con la referencia a la mención de las “limitaciones a la baja a la variación del tipo de interés” en la Ficha FiAE. Debe eliminarse esta mención, ya que han sido numerosas las sentencias que han declarado nula esta cláusula que se pretende legitimar con esta regulación. Y nos remitimos a la Disposición Final Séptima

## **SÉPTIMA.- Propuesta de modificación del artículo 5.1.d)**

*“d) una copia del proyecto de contrato, (...) e incluirá, de forma desglosada, la totalidad de los gastos asociados a la firma del contrato, especificando los que corresponden al arancel notarial, a los derechos registrales, al impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y a los costes de labores de gestoría, no siendo admitida una imposición de estos costes al prestatario y estándose al respecto a lo que la legislación establezca en cada momento”*

### **JUSTIFICACIÓN**

Al artículo 5.1.d) hace mención a los problemáticos gastos en la formalización de hipotecas, pero se limita a “especificar estos gastos”. Debe aprovecharse la regulación para establecer de manera clara los gastos que corresponden a cada contratante, de conformidad al principio de equidad y equilibrio entre las partes, y aclarar mediante las reformas el régimen fiscal del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados en los términos de la Sentencia del Tribunal Supremo de diciembre de 2015. Nos remitimos a una nueva Disposición Final Duodécima para una nueva regulación al respecto. En todo caso, debe prohibirse expresamente en este artículo cualquier cláusula que suponga una imposición indebida de gastos al consumidor.

## **OCTAVA.- Propuesta de adición al artículo 5.1.e).**

Modificar el apartado e) del punto 1 del artículo 5, y el último párrafo del punto 1 citado:

*“e) ~~la advertencia al prestatario de la posibilidad de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que haya designado para la elevación a público del contrato de préstamo, de cualquier notario sobre el contenido y las consecuencias de la información contenida en la documentación que se entrega conforme a este apartado.~~*

*~~Esta documentación deberá remitirse también al notario elegido por el prestatario a los efectos de lo dispuesto en el artículo siguiente. La remisión de la documentación se realizará por medios telemáticos a través de la interconexión de las plataformas de los prestamistas y del al Consejo General del Notariado mediante su interconexión de su plataforma con las de los prestamistas. El Consejo General del Notariado pondrá a disposición de todos los notarios los citados documentos, de manera que el prestatario pueda acudir a cualquier notario el cual, a través de la plataforma del Consejo General del Notariado, podrá descargar la documentación señalada.~~*

*La remisión de esta documentación al Consejo General del Notariado se realizará con el mismo plazo de antelación mínimo de siete días y en la que conste la fecha y la firma del o los prestatarios, para que el Notario pueda dar fe del cumplimiento real de dicho plazo de información pre-contractual, sin el que el Notario denegará el otorgamiento de la escritura”.*

### **JUSTIFICACIÓN:**

La modificación propuesta persigue impulsar una efectiva libertad de elección de notario por parte del prestatario, sin ser necesario que designe previamente a ninguno, habida cuenta de que en la práctica es la entidad prestamista quien dirige a los usuarios a los notarios con los que trabaja habitualmente. De esta forma, el prestatario podrá acudir a cualquier notario, el cual tendrá acceso a la información precontractual y la copia del proyecto de contrato, y que finalmente elevará a público el contrato, evitándose así la práctica generalizada de efectiva imposición de notario al consumidor por parte del prestamista.

Por otra parte, y en la medida en que no es posible dar fe de modo retroactivo, se propone la incorporación de un último párrafo que clarifique la labor de comprobación del notario respecto del cumplimiento en plazo y forma de la obligación de entrega de toda la documentación señalada en el artículo 5.1 al prestatario.

#### **NOVENA.- Propuesta de adición al artículo 5.2.**

Añadir al apartado 2 el siguiente texto:

“No obstante lo anterior, los actos que supongan únicamente la preparación preliminar de la solicitud de contratación de préstamo no podrán devengar coste ni gasto alguno para el consumidor”

#### **JUSTIFICACIÓN**

El artículo 5.2 hace una referencia genérica a los criterios para aplicar comisiones y es una mera transcripción adaptada al ámbito de contratación de préstamos y créditos hipotecarios, de la noción establecida en el artículo 3.1 segundo párrafo de la Orden 2899/2011. Según el artículo 5.2 del Anteproyecto, sólo pueden cobrarse comisiones por los servicios relacionados con los préstamos cuando éste haya sido “solicitado en firme” por el consumidor. Por tanto, para los actos que supongan una simple preparación preliminar a dicha solicitud en firme, debe entenderse que no se podrán cobrar, por ejemplo, si el consumidor solicitase simplemente una simulación de un cuadro de amortización, etc. Así debe constar expresamente en la futura ley.

#### **DÉCIMA.- Propuestas de modificación del artículo 5.3:**

**Uno.-** Sustitución del texto tachado por el que figura en subrayado:

“3. El prestamista no podrá aplicar ninguna cantidad ni coste en concepto de comisión de apertura, estudio, tramitación o concesión del préstamo u otros similares inherentes a la actividad del prestamista en relación a la concesión del préstamo. La comisión de apertura, que se devngará una sola vez, englobará la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo u otros similares inherentes a la actividad del prestamista, ocasionada por la concesión del préstamo. En el caso de préstamo denominados en divisas, la comisión de apertura incluirá, asimismo, cualquier comisión por cambio de moneda correspondiente al desembolso inicial del préstamo”.

**Dos.-** Adición del texto siguiente:

“No podrán ofrecerse préstamos denominados en divisas a consumidores que no posean una elevada formación financiera y conozcan y sean capaces de entender y asumir los riesgos inherentes a este tipo de préstamos”

#### **JUSTIFICACIÓN:**

Habida cuenta que según Informe del Banco de España de 2.011, favorable a las cláusulas suelo, el banco se resarce de todos los costes del préstamo con el tipo de interés, la comisión de apertura es una duplicación de los costes de la operación que, por tanto, no encuentra justificación alguna.

Por otra parte, el señalado artículo 5.3 hace mención en su redacción a los préstamos en divisas.



Dados los problemas que han supuesto para los consumidores este tipo de préstamos, debería prohibirse su comercialización o, al menos, proponemos establecer requisitos estrictos para que no puedan ser ofrecidos a consumidores que no tengan una elevada formación financiera y conozcan y sean capaces de entender y asumir sus riesgos.

#### **UNDÉCIMA.- Propuesta de modificación del artículo 5.4.**

Se propone la siguiente modificación:

*“4. Sin perjuicio de la libertad contractual, ~~podrán ser aplicados por los prestamistas los índices o tipos de interés de referencia aplicables por los prestamistas serán aquellos de entre los que publique el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad por sí o a través del Banco de España (.....)”~~*

#### **JUSTIFICACIÓN**

Entendemos que “la libertad contractual” se ejerce dentro de los posibles tipos de interés o índices que publique el Ministerio de Economía, y no otros, ya que los publicados, al menos teóricamente, cumplen el requisito de neutralidad y no depender de los intereses de las entidad prestamista. En todo caso, así debe expresamente reflejarse, teniendo en cuenta que la “libertad contractual” en el ámbito bancario se limita a “libertad de contratación”, merced a la imposición por parte de las entidades de crédito de contratos de adhesión, por lo que al consumidor sólo le queda la posibilidad de “tomar o dejar” de forma integrar sin posibilidad de negociar sus condiciones, y entre ellas el tipo de interés.

#### **DUODÉCIMA.- Propuesta de adición de un punto 5 en el artículo 5:**

*“5.- “En caso de desaparecer el tipo de referencia principal pactado en la escritura, a partir de ese momento se determinará la aplicación del que resulte más favorable al prestatario de entre los oficiales existentes y incluidos los reflejados en la escritura”.*

#### **JUSTIFICACIÓN:**

Porque lo que el prestatario pacta es siempre el tipo de referencia principal, y el sustitutivo viene impuesto por la prestamista, por lo que de desaparecer el Índice pactado, deberá someterse la escritura a un nuevo pacto, o en su defecto, aplicar, de los existentes en ese momento, el que resulte más favorable para el prestatario.

#### **DÉCIMO TERCERA.- Propuesta de adición de un nuevo punto 6 al artículo 5**

*“6. Cuando la falta de información comprenda sólo alguno o algunos elementos de la FEIN, de la FiAE, de la oferta vinculante u otros concretos previstos en normas específicas, la falta de comunicación de tales elementos o la divergencia entre la información precontractual y las condiciones generales incorporadas al contrato dará lugar a la ineficacia, en beneficio de la persona consumidora, de la cláusula afectada por la falta de información, que podrá ser denunciada por el adherente durante el año siguiente al otorgamiento.*

#### **JUSTIFICACIÓN**

Las obligaciones de información previa al contrato, los deberes y obligaciones legales de transparencia son obligaciones legales, por lo que su incumplimiento, da lugar a la nulidad o ineficacia de la condición general deficitaria de información. Un caso de ese incumplimiento es la

divergencia dentro el contenido precontractual y el contractual, entre las fichas y las condiciones generales incorporadas al contrato.

A la hora de señalar los efectos de la falta de transparencia, se modaliza el régimen de las cláusulas abusivas, ya que se establece un breve plazo para impugnar el contenido contractual afectado por la falta de información, plazo en el que el deudor puede asesorarse sobre la regularidad de la

#### **DÉCIMO CUARTA.- Propuesta de adición de un artículo 5.bis**

Incluir, transponiendo un precepto, con el redactado siguiente un Artículo 5 bis.

“Artículo 5 bis. Obligaciones de transparencia en relación con los contratos

1. El prestamista deberá depositar en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, antes de empezar su comercialización, los formularios de los préstamos y créditos hipotecarios comprendidos en la Ley XX/2016, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

2. Las empresas prestamistas deberán tener a disposición de las personas consumidoras los formularios de las condiciones generales de la contratación que utilicen. Los consumidores no tendrán que afrontar ningún gasto ni asumir compromiso alguno por su recepción. Esta información deberá estar disponible en la página web de las empresas, si éstas disponen de ella, y en los establecimientos abiertos al público u oficinas en que presten sus servicios.

3. La accesibilidad de las personas con discapacidad a la información prevista en el apartado anterior deberá garantizarse en los términos exigidos legal o reglamentariamente. La comunicación de los formularios de la forma prevenida en este artículo, mientras se encuentre vigente, será vinculante para las empresas, prevaleciendo su contenido en beneficio de la persona consumidora, para el caso de no existir disposición al efecto en el contrato. Por el contrario, si existiera disposición en el contrato sobre la materia comunicada en perjuicio de la persona consumidora, dicha disposición será ineficaz.”

#### **JUSTIFICACIÓN**

En pro de la transparencia se establece la inscripción de los formularios de condiciones generales en el RCGC. Su efecto es el de toda comunicación al público de un contenido que una empresa se propone usar en su contratación: aumenta la buena fe, la transparencia y pone al predisponente en un estado de sujeción que le impide poner en el contrato condiciones generales peores que las del formulario, aunque alegue negociación, porque esa negociación, sin modificar el formulario sería inauténtica.

Es reiteración de lo dispuesto en el art. 4 LCCPCHySI, con antecedente en el art. 27.4 Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico.

#### **DÉCIMO QUINTA.- Propuesta de supresión del artículo 6. Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material**

Se propone la eliminación íntegra del señalado artículo

#### **JUSTIFICACIÓN:**

Para que el Notario realmente pueda dar fe del cumplimiento de los plazos, solo se puede verificar por la recepción por el Notario, dentro de los mismos plazos mínimos, de la información precontractual firmada por los prestatarios, para, sino comparece el prestatario, poder acreditar que efectivamente fue advertido de dicha posibilidad de comparecencia ante el Notario, que en ningún

caso puede verificarse con carácter retroactivo, a través de manifestación condicionada del prestatario.

Por otra parte no resulta esperable que en la práctica los notarios puedan desarrollar una labor de análisis del nivel de comprensión por parte del prestatario de los términos de la operación, dado que dicho análisis excede el mero control formal o documental y se sitúa en el plano de la evaluación del prestatario. Al respecto sirve de ejemplo la ineficacia de los cuestionarios y test de idoneidad y conveniencia aplicados a la contratación de productos de ahorro en base a la normativa MIFID, cuyas previsiones pretendían garantizar la comprensión por parte del usuario de los riesgos inherentes al producto pero se convirtieron en un elemento de prueba en favor de las entidades bancarias comercializadoras.

Las previsiones contenidas en este artículo son negativas para el consumidor y no mejoran su posición, sino que la empeoran: si el consumidor no ejerce su derecho a consultar previamente con el notario, este levanta acta de este hecho, lo que sin duda será empleado en contra del consumidor ; si comparece el notario levanta acta de que el consumidor ha sido plenamente informado y de que ha entendido todo, lo que también será empleado en caso de conflicto, en perjuicio del mismo. Por ello, la previsión de extensión de un acta notarial en la contratación de préstamos hipotecarios se constituye en herramienta de protección de los prestamistas, y no de los prestatarios, por lo que proponemos la supresión de este artículo.

En cualquiera de los casos debe destacarse que lo previsto en el punto 5 del artículo 6 contraviene la legalidad vigente, al incorporar la presunción del cumplimiento del principio de transparencia material fundamentando la presunción en una actuación formal, cual es el levantamiento del acta, lo que constituye en sí mismo un auténtico ataque a dicho principio de transparencia material.

#### **DÉCIMO SEXTA.- Comentario y propuestas de carácter general en relación al artículo 7. Requisitos de conocimiento y competencia aplicables al personal**

Para que el nivel de conocimientos y competencia exigible al personal al servicio de los prestamistas sea eficaz, este artículo debería en primer lugar establecer que los conocimientos lo sean también en los derechos de protección al consumidor. Y en segundo lugar, establecer unos requisitos de formación a impartir.

Para ello, este artículo debería regular ya, sin remisiones posteriores, al menos los requisitos básicos a cumplir por todo personal al servicio del prestamista que desempeñe esta función, bien diseñando el producto o bien comercializándolo o resolviendo reclamaciones. En particular sería necesario prever cursos de formación y pruebas de aptitud en materia de créditos y de derechos de los consumidores, cuyo desarrollo y programación podría remitirse a una normativa posterior, tal y establece el artículo 7.2.

En aras de garantizar ello, y en particular respecto de los derechos de los consumidores y su adecuado cumplimiento, debería recogerse en la futura normativa de transposición que las asociaciones de consumidores participarán en el diseño de los contenidos referidos a los derechos de los consumidores, así como en el establecimiento y desarrollo de un Plan de formación específico para personal de entidades de empresas que ofrecen préstamos y créditos a consumidores en el ámbito de aplicación de esta ley.

Por otro lado, el anteproyecto no establece el régimen de control de esta obligación. La Directiva europea establece en su artículo 9.4 que los *“Estados miembros velarán por que las autoridades competentes supervisen el cumplimiento de los requisitos indicados en el apartado 1 y por que dichas autoridades posean la facultad de exigir a los prestamistas, intermediarios de crédito y representantes designados que faciliten las pruebas necesarias cuando la autoridad competente*

*estime necesario permitir dicha supervisión”* proponemos que expresamente se recoja que el organismo supervisor controle esta obligación.

#### **DÉCIMO SÉPTIMA.- Propuestas generales relativas al artículo 8. Práctica de ventas vinculadas y combinadas**

Proponemos en general, por lo que después se dirá, que se limite o restrinja este tipo de operativas (ventas vinculadas y combinadas), limitándose en su caso a aquellos productos financieros que tengan una vinculación directa con el préstamo (tales como cuentas donde domiciliar los pagos, por ejemplo), y sin perjuicio de poder contratarlos en mejores condiciones a través de otras entidades.

#### **JUSTIFICACIÓN**

Es una práctica habitual por parte de las entidades de crédito que en la comercialización de préstamos con garantía hipotecaria (o incluso otro tipo de crédito), se imponga a los consumidores obligaciones de contratar determinadas pólizas de seguro (incendio, amortización...) la domiciliación de la nómina o recibos, la suscripción de planes de pensiones con la consiguiente aportación, la contratación de tarjetas de crédito o débito y la obligación de efectuar un gasto de determinadas cantidades, etc. Además, estos productos bancarios suelen ser de la entidad prestamista o del mismo conglomerado financiero al que pertenece la entidad, por lo que su colocación redunda en un mayor interés para la entidad, sin que el consumidor tenga en muchos casos la opción de acudir a otra entidad. El “argumento comercial” empleado para ello es que contratando tales productos se rebajan las condiciones financieras del préstamo (por ejemplo una reducción del diferencial)

Tales prácticas permiten que la entidad, prevaleciendo de su posición de superioridad negocial sobre el consumidor, condicione, cuando no prácticamente obligue, a contratar productos al margen de su voluntad si quiere acceder a un préstamo hipotecario. La disposición a contratar del consumidor se focaliza hacia un producto principal y específico, el préstamo hipotecario, que es el que desea contratar y no otro. Con lo cual, la capacidad de negociación del consumidor queda mermada al no hallarse preparado para afrontar la contratación y negociación de otros productos que de forma sorpresiva se le ofrecen y cuya naturaleza económica y jurídica resulta completamente distinta a su objetivo principal, tales como planes de pensiones, por ejemplo.

Ello provoca que el consumidor desvíe su atención negocial de las condiciones, requisitos y exigencias del contrato principal que verdaderamente le interesa, el préstamo hipotecario, cuya complejidad y consecuencias para su economía familiar exigirían por sí mismas toda su atención. En definitiva, estas prácticas de vinculación de productos vinculados deberían regularse con mayor precisión, e incluso prohibirse en determinados casos, para impedir situaciones de abuso sobre el consumidor. Y ello sin perjuicio, por otra parte, de que puede llegar a considerarse que atenta a la libre competencia.

#### **DÉCIMO OCTAVA.- Propuesta de adición al apartado 1 del artículo 8.**

Se propone añadir al final del apartado la expresión “en las mismas condiciones”, quedando el texto por tanto como sigue:

*“1. Quedan prohibidas las prácticas de venta vinculada de préstamos, con las excepciones previstas en este artículo. Se entiende por venta vinculada toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios diferenciados cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario por separado en las mismas condiciones”*

## JUSTIFICACIÓN

La prohibición establecida quedaría vacía de contenido de no establecerse la precisión propuesta, por cuanto cualquier prestamista podría apelar a la oferta separada del contrato de préstamo pero haciéndolo falto de interés para el prestatario por la aplicación de peores condiciones o mayor onerosidad

### **DÉCIMO NOVENA.- Propuesta de supresión del artículo 8.3.**

Se propone la supresión del apartado 3 del artículo 8.

## JUSTIFICACIÓN

Que los familiares o parientes próximos del consumidor prestatario (incluido el cónyuge) deban contratar una serie de productos financieros como condición para que un consumidor pueda acceder a la contratación de un préstamo hipotecario resulta excesivo, cuando no claramente abusivo, aunque se matice a productos “que sirvan de soporte operativo” y en todo caso cuando se trate de productos que sirvan “de garantía a las operaciones de un crédito o préstamo”.

Además, resulta abusivo establecer sobre garantías en favor del prestamista. En efecto, el art. 88.1 del Real Decreto Legislativo 1/2007 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios establece que, en todo caso se consideraran abusivas las cláusulas que supongan la imposición de garantías desproporcionadas al riesgo asumido. No obstante, prosigue este artículo, se presumirá que no existe desproporción en los contratos de financiación o de garantías pactadas por entidades financieras que se ajusten a su normativa específica. Precisamente el anteproyecto propuesto lo que pretenden es dar carta de naturaleza a esta posibilidad, al contemplar que la contratación de un producto de inversión o de pensión privada que ofrezca ingresos tras su jubilación sirviendo de seguridad adicional al prestamista.

Por tanto, debería eliminarse esta posibilidad y suprimir el artículo 8.3.

Si finalmente se aceptase y, en particular, se permite la posibilidad de que los familiares del prestatario tengan que contratar productos con carácter “operativo” (tales como contratar una cuenta en la propia entidad prestamista donde domiciliar los cargos del préstamo) debería ser sin coste alguno, sea para el consumidor prestatario como para sus familiares.

### **VIGÉSIMA.- Propuesta de supresión en el artículo 8.4.**

Eliminar en el punto 4. la referencia a la repercusión sobre el prestatario de la obligación de suscripción del seguro de daños respecto del inmueble, en cuanto al continente.

## JUSTIFICACIÓN:

Habida cuenta que le corresponde a la prestamista para poder titular la escritura.

### **VIGÉSIMO PRIMERA.- Propuesta de adición al apartado b) del punto 5, artículo 8**

“del beneficio que supone para el cliente su contratación *y de su inoperatividad y posibilidad de cancelación sin coste alguno, para el caso de que no se aplique por existir otra cláusula que lo impida*”.

## **JUSTIFICACIÓN:**

Evitar el desequilibrio de la inexistencia de contraprestación para el prestatario por el cumplimiento de vinculaciones que solo favorezcan a la prestamista

## **VIGÉSIMO SEGUNDA.- Propuesta de adición al apartado c) del punto 5, artículo 8**

“(…) en la medida en que el coste esté disponible para el prestamista *y de su inoperatividad y posibilidad de cancelación sin coste alguno, para el caso de que no se aplique por concomitar con otra cláusula que lo impida*”.

## **JUSTIFICACIÓN:**

Evitar el desequilibrio de la inexistencia de contraprestación para el prestatario por el cumplimiento de vinculaciones que solo favorezcan a la prestamista”

## **VIGÉSIMO TERCERA.- Propuesta de adición al artículo 9. Política de remuneración**

Incluir en el punto 1. un apartado c), con la siguiente redacción:

“*el incumplimiento de la obligación de una correcta evaluación de solvencia y concesión de préstamos, llevará aparejada la pérdida del derecho al cobro de intereses de demora, cuya pérdida podrá ser repercutida por la entidad bancaria con la pérdida de un porcentaje de objetivos que hubieran de corresponder a los responsables de dicha negligencia, debiendo ponderarse, en cualquier caso, con la política que venga ejerciendo la entidad prestamista hacia sus empleados, por si fuera ésta la que condicionara dicho comportamiento*”.

## **JUSTIFICACIÓN:**

La posibilidad de repercusión de los costes de las negligencias a sus responsables, es la única fórmula de garantizar la gestión sana y eficaz del riesgo.

## **VIGÉSIMO CUARTA.- Propuestas de adición al artículo 10. Actividad de asesoramiento en préstamos inmobiliarios**

**Uno.-** Se propone la adición de una nueva letra c) en el apartado 4, y dos nuevos apartados 5 y 6 (que desplazan a los posteriores apartados en su numeración) del siguiente tenor:

“*c) El conjunto de préstamos hipotecarios que se tomarán en consideración para asesorar al cliente, con indicación expresa de aquellos que, en su caso, formen parte de la oferta comercial del prestamista que lleva a cabo el asesoramiento*”

“*5. En el caso del “asesor independiente” la actividad del mismo requerirá, para poder ser considerada asesoramiento, tomar en consideración un mínimo de 10 préstamos en el mercado, indicando análisis de sus condiciones financieras y jurídicas, su repercusión al consumidor en términos de costes, derechos y riesgos, y otros elementos que podrán ser incluidos en desarrollo de esta ley. Además del informe y conclusiones, el “asesor independiente” deberá entregar al prestatario la documentación de los préstamos en que se han basado, incluyendo los criterios en los que se ha basado para la evaluación.*”

“*6. Asimismo, para la prestación de servicios de asesoramiento el prestador del mismo deberá*

obtener información de la situación personal y financiera del prestatario así como de sus preferencias y objetivos, en orden a poder recomendarle productos adecuados a sus necesidades y preferencias”.

**Dos.-** Se propone la adición del siguiente texto en el apartado 2 del artículo 10:

“Los servicios de asesoramiento contemplados en el presente artículo no podrán ser prestados por entidades de crédito, salvo que dicho servicio en este caso no conlleve coste alguno para el prestatario”

## JUSTIFICACIÓN

La actividad o servicio de “asesoramiento” ya está contemplado en nuestro ordenamiento jurídico en el artículo 10 de la Orden 2899/2011, una actividad que el anteproyecto permite que se realice por las propias entidades de crédito, intermediarios de crédito o el representante designado y “asesores independientes”. A este respecto, la Directiva en su artículo 22 establece que antes de prestar este de “servicios de asesoramiento” las entidades de crédito prestamistas deben informar al consumidor de lo siguiente:

- El conjunto de préstamos hipotecarios que se tomarán en consideración para asesorarle, con el propósito de que el consumidor compruebe si se le ofrecen sólo productos propios de su oferta comercial o de todo el mercado hipotecario, es decir, de otras entidades).
- Los gastos que por el servicio de asesoramiento o, en su caso el sistema para su cálculo.

Esta última cuestión sí se refleja en el anteproyecto, pero no así la primera, que entendemos resulta fundamental y que entendemos, aunque no queda claro, que se remite a una regulación posterior del Gobierno (artículo 10.5 del anteproyecto) Debería por tanto, mencionarse expresamente en la futura ley esta obligación de informar sobre el conjunto de préstamos hipotecarios que se tomarán en consideración para asesorar al consumidor futuro prestatario. Pero así mismo deberían recogerse ya en el anteproyecto algunas pautas, sin perjuicio de su desarrollo normativo posterior. Proponemos por tanto que, en los casos de asesores independientes, se establezca por la futura norma la elaboración de informes sobre, al menos 10 préstamos en el mercado, indicando análisis de sus condiciones financieras y jurídicas, su repercusión al consumidor en términos de costes, derechos y riesgos, etc. Además del informe y conclusiones, los asesores independientes deberían entregar la documentación de los préstamos en que se han basado, incluyendo los criterios en los que se ha basado para la evaluación, etc.

En relación a la **propuesta de adición al apartado 2**, y dado que el artículo 10.1 se limita a señalar la “recomendación personalizada” respecto de uno o más préstamos disponibles en el mercado, no es difícil pensar en que cada entidad ofrecerá, si no se regula con precisión, los que considere convenientes a sus intereses y, de éstos, probablemente los que no mejoren a las ofertas de la propia entidad. Por eso, proponemos que esta labor no se desarrolle por las entidades de crédito o empresas, o si se hace, no supongan un coste para el consumidor ya que resulta abusivo pretender cobrar por ello, máxime por cuanto en última instancia, en caso de controversia, es el consumidor el que da su consentimiento al contrato y el que responde del mismo, y no se prevé ninguna medida legal expresa en caso de que la recomendación resulte ser inadecuada. Pese a las previsiones tanto la Directiva como del anteproyecto, lo cierto es que se trata de la realización de tareas respecto de las cuales existe ya la obligación legal de informar y de que tales productos sean “adecuados” al consumidor, sin necesidad de que éste tenga que pagar por ello. El “asesoramiento” a un consumidor sobre las condiciones, ventajas y riesgos de un producto bancario es consustancial al ejercicio de una labor comercial de cualquier naturaleza y más de índole bancaria. En este sentido así lo establece el deber de información y de actuación

en interés del consumidor por el RDL 1/2007 Ley General de consumidores y usuarios, y el artículo 7.1 de la Directiva) y la conclusión o no del contrato por parte del cliente entra dentro del riesgo y ventura que asume la entidad mercantil (en este caso una entidad de crédito). De cumplirse estas obligaciones legales, sería inútil la figura autónoma de los “asesores independiente”. En este caso, podría entenderse su papel sólo si se le exigiera un informe amplio sobre préstamos en el mercado, y no la mera mención genérica e insuficiente de “uno o más”.

#### **VIGÉSIMO QUINTA.- Consideraciones al artículo 11. Préstamos inmobiliarios en moneda extranjera**

En línea con lo señalado en la Alegación DÉCIMA del presente documento respecto a los préstamos en divisas, es preciso realizar algunas propuestas no tanto al articulado como al fondo de las previsiones del mismo en esta materia.

Con alguna variación, el artículo 11 del anteproyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario recoge prácticamente en sus términos las consideraciones del artículo 23 de la Directiva. Hay que recordar que la normativa actualmente en vigor en nuestro país (Orden 2899/2011) tolera este tipo de préstamos “en divisas” y se limita a establecer sin más criterios y “pautas de información” (artículo 30.3 letra e).

Dado el riesgo de este producto, su complejidad y los problemas que han acarreado a muchos consumidores, proponemos prohibir expresamente la comercialización a quienes tengan la consideración de consumidores de este tipo de préstamos. En caso de que no sea aceptada la propuesta anterior, debe limitarse estrictamente su comercialización a quien acredite fehacientemente, mediante los criterios que se establezcan reglamentariamente, conocimientos suficientes y capacidad económica para afrontar riesgos.

Por otra parte, la información periódica a que se refiere el artículo 11.5 se produce una vez conocido y exigible el incremento del coste de la cuota. Por ello, proponemos establecer una de comunicación previa fehaciente que pudiera prever este alza, en orden a advertir al consumidor y evitar que la comunicación se realice cuando ya al consumidor no le queda otro remedio que asumir el aumento. Asimismo, y dado que nos encontramos ante una Directiva de mínimos, limitar esta advertencia al 10% o menos.

#### **VIGÉSIMO SEXTA.- Propuestas de adición al artículo 12. Variaciones en el tipo de interés.**

**Uno.-** Incluir al final del primer párrafo del apartado 1:

*“El tipo de interés del préstamo no podrá ser modificado (...), salvo acuerdo mutuo de las partes formalizado por escrito ante Notario y cumpliendo las mismas condiciones del artículo 5 y 6, a efectos de verificación por parte de fedatario público de que el prestatario comprende el perjuicio que se le causa y los motivos por lo que lo acepta, y siempre y cuando supongan una contraprestación en favor del prestatario”*

**Dos.-** Añadir en el punto a) del punto 2:

*“a) Ser claro, accesible, objetivo y verificable por las partes en el contrato y por las autoridades competentes, así como comprensible para el prestatario.”*

#### **JUSTIFICACIÓN:**

La prohibición de modificar el tipo de interés en perjuicio del prestatario puede devenir ineficaz con



la previsión, sin más, de un “acuerdo mutuo de las partes”. Resulta difícil imaginar en qué circunstancias un prestatario puede aceptar libremente el empeoramiento de las condiciones de su contrato de préstamo, salvo que a cambio se establezcan otros cambios o modificaciones que le resulten favorables. Por ello se propone incorporar la condición de que la modificación del tipo de interés sólo pueda producirse cuando, además del acuerdo entre las partes, incorpore algún tipo de contraprestación en favor del prestatario.

En lo relativo al punto 2, si el tipo de interés nuevo que se pacte no ha sido comprendido por el prestatario, estaríamos ante un supuesto de anulabilidad, análogo a las sentencias que anulan el IRPH CAJAS por ser ininteligibles para los prestatarios su cálculo y ocultársele su condición de manipulables, y por no habersele ofertado otros tipos con los que se pudiera hacer una comparativa. En todo caso llama la atención, y queremos ponerlo de manifiesto, que el Anteproyecto contempla en la práctica abandonar el principio de que el tipo de referencia deba ser siempre uno de los índices de referencia oficiales, lo cual genera dudas por cuanto el establecimiento de un régimen de libertad total para el empleo de unos u otros tipos de referencia puede derivar en nuevos casos de conflicto generalizado.

### **VIGÉSIMO SÉPTIMA.- Propuesta de adición al punto 2 del artículo 12**

Incluir como apartado d), del punto 2 del artículo 12:

“d).- caso de desaparecer el tipo de referencia principal pactado en la escritura, a partir de ese momento se determinará la aplicación del que resulte más favorable al prestatario de entre los oficiales existentes y el sustitutivo”.

#### **JUSTIFICACIÓN:**

Porque lo que el prestatario pacta es siempre el tipo de referencia principal, y el sustitutivo viene impuesto por la prestamista, por lo que de desaparecer el Índice pactado, deberá someterse la escritura a un nuevo pacto, o en su defecto, aplicar, de los existentes en ese momento, el que resulte más favorable para el prestatario.

### **VIGÉSIMO OCTAVA.- Propuesta de modificación del apartado 2 del artículo 14. Reembolso anticipado**

“2. Cuando el prestatario manifestase su voluntad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del contrato, el prestamista le facilitará *sin demora en el plazo máximo de tres días hábiles* la información necesaria para evaluar esta opción. En dicha información se cuantificarán, al menos, las consecuencias que tiene para el prestatario la liquidación de sus obligaciones antes de la terminación del contrato de préstamo, *incluido el ahorro de costes financieros del mismo*, exponiendo con claridad (...)”

#### **JUSTIFICACIÓN**

Ante la imprecisión del plazo (“sin demora”) para cumplir la obligación de información por parte de la entidad en orden a que el consumidor prestatario evalúe la opción de cancelación anticipada. Proponemos que se facilite en el plazo máximo de tres días hábiles. En cuanto al contenido de la información, referida en el actual artículo 14.2 del anteproyecto, proponemos que quede expresamente recogido en la futura normativa que, además de los costes, haya de mención al ahorro de costes financieros que supone para el consumidor la decisión de cancelar anticipadamente.

## **VIGÉSIMO NOVENA.- Propuestas de modificación al apartado 4 del artículo 14. Compensación por reembolso anticipado en préstamos a tipo de interés variable**

Se proponen dos opciones de modificación:

a) Eliminar todo el redactado del artículo 14 a partir de la primera frase del punto 4, hasta el inicio del punto 5 del artículo 14.

~~“El prestamista no podrá cobrar compensación (...). No obstante, en los contratos de préstamo a tipo de interés variable, o en aquellos tramos variables de cualquier otro préstamo, las partes podrán establecer contractualmente un compensación o comisión a favor del prestamista para alguno de los siguientes supuestos que serán excluyentes entre sí (...):~~

~~a) en caso de reembolso o amortización (...);~~

~~b) en caso de reembolso o amortización (...).~~

~~En los contratos de préstamos a tipo de interés fijo o en aquellos tramos fijos (...):~~

~~a) en caso de reembolso o amortización anticipada (...);~~

~~b) en caso de reembolso (...) del capital reembolsado.~~

b) Sustituir el redactado del punto 4 del artículo 14, a partir del primer punto y seguido, hasta el inicio del punto 5 del artículo 14, por la siguiente redacción:

“No obstante, en los contratos de préstamo a tipo de interés variable, o en aquellos tramos variables de cualquier otro préstamo, las partes podrán establecer contractualmente un compensación o comisión a favor del prestamista, la cual será la pérdida financiera sufrida por el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente, sin que nunca dicha compensación o comisión pueda ser superior al 0,25 por ciento del capital reembolsado anticipadamente aunque la pérdida financiera excediese dicha cuantía”

### **JUSTIFICACIÓN:**

El falso fundamento del concepto pérdida financiera que se describe en el punto 5, cuando ésta no existe, sino que se trata de una mera frustración de expectativas de mayor rendimiento; pero jamás pérdida, por lo que considero que en ningún caso, y menos aún bajo la falsa pretensión de que se trata de un concepto contractual pactado entre las partes, pretendiendo que el prestatario lo acepta cuando se trata de la imposición de una penalización a quien únicamente devuelve el capital prestado, sin perjuicio real para la prestamista, que lo puede reinvertir en lo que quiera, por lo que caso de permitir un “no obstante”, a la inicial prohibición de compensación o comisión por reembolso anticipado, esta nunca debería superar el límite del 0,25 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

## **TRIGÉSIMA.- Propuesta de modificación al apartado 4 del artículo 14. Compensación por reembolso anticipado en préstamos a tipo de interés fijo**

*“En los contratos de préstamo a tipo de interés fijo (.....) los siguientes límites:*

*a) (.....) con el límite del {3%} [1,5%] por ciento del capital reembolsado anticipadamente; y*

*b) (.....) con el límite del {2%} [1%] por ciento del capital reembolsado anticipadamente”*

### **JUSTIFICACIÓN**

Respecto de préstamos referenciados a tipo fijo se añade en el artículo 14.4 párrafos cuarto y siguientes, una propuesta que no se encontraba en el borrador anterior de 26 de julio de 2016: si

se amortiza total o parcialmente en los 10 primeros años, la compensación será la pérdida financiera sufrida por la entidad, que se establece en el artículo 14.5 del anteproyecto, con el límite del 3% del capital amortizado; si amortiza en los años restantes hasta el final de vida del préstamo, la compensación será la pérdida financiera sufrida por la entidad, que se establece en el artículo 14.5 del anteproyecto, con el límite del 2% del capital amortizado.

Nos parecen excesivos los tipos aplicados, por lo que proponemos como límite el 1,5% y el 1% respectivamente.

### **TRIGÉSIMO PRIMERA.- Propuestas en relación al artículo 15. Vencimiento anticipado**

**Uno.-** Se propone la modificación de las letras b)i. y b)ii. del apartado 1 según se indica:

*“b)i. Al ~~tres~~ ocho por ciento del valor del ~~préstamo~~ capital o principal del préstamo, si el plazo de amortización de la obligación garantizada fuera inferior a diez años o, en el caso de ser superior a diez años (.....)*

*b)ii. Al ~~cinco~~ diez por ciento del valor del ~~préstamo~~ capital o principal del préstamo (.....)”*

### **JUSTIFICACIÓN**

**Se aprecia un error** en el **apartado 1. b, i)**, que se encuentra corregido en el mismo punto de la DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA, punto CUATRO, cuando añade “**o en el caso de ser superior a diez años**”:

La citada DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA cambia, a efectos de accionamiento de la cláusula de vencimiento anticipado, el concepto “valor del préstamo” por “valor del préstamo, incluidos los intereses remuneratorios”. Por lo que en ambos casos, se deberá eliminar dicha fórmula y cambiarla por “capital o principal del préstamo”, así como ampliar los porcentajes, a 8 y 10 % respectivamente, dado que los porcentajes expresados por el Anteproyecto son insignificantes.

**Dos.-** Modificar el apartado c) del punto número 1 del artículo 15:

*“Que el prestamista haya requerido (...). En el requerimiento, el prestamista deberá ofrecer al prestatario la posibilidad de negociar ~~durante el mismo plazo~~ con un plazo de un mes un acuerdo de modificación de las condiciones del préstamo, ~~plazo durante el cual no se generarán intereses de demora~~”*

Esta modificación deberá tener su correspondencia en la Disposición Final Primera, apartado cuarto, del Anteproyecto de Ley

**Tres.-** Añadir al punto número 2:

*“Las reglas contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario, salvo en beneficio del adherente”.*

### **TRIGÉSIMO SEGUNDA.- Propuestas de modificación del artículo 16. Intereses de demora**

**Uno.-** Modificar el punto 1:

~~“1. En el caso del préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será el interés legal del dinero vigente a lo largo del periodo en el que aquel resulte exigible. En este caso, el interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2. a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil”~~

sustituyéndolo por:

“1.- En el caso de préstamo crédito concluido con persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial el interés de demora no podrá ser superior a dos puntos sobre el interés ordinario y no podrán ser capitalizados. En este caso sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago, y sólo podrán devengarse sobre las cantidades impagadas conforme al cuadro de amortización gradual establecido, y no sobre la ficción de la totalidad del capital declarado vencido, y siempre y cuando el prestamista haya efectuado una correcta evaluación de la solvencia del prestatario previo a la concesión del préstamo, pues de no ser así, el prestamista perderá el derecho de al cobro de interés de demora alguno”

La misma modificación deberá operar, consecuentemente, en la Disposición final Primera, apartado tres, del Anteproyecto

**Dos.-** Añadir al punto número 2:

Las reglas relativas al interés (...) no admitirán pacto en contrario, salvo en beneficio del adherente

#### **JUSTIFICACIÓN:**

Esta alegación se plantea dado que la posibilidad de declaración de vencimiento anticipado de la deuda es un “pacto” que solo beneficia al acreedor, a efectos de que no tenga que esperar la totalidad del plazo previsto para el vencimiento del contrato, para reclamar la totalidad de las cantidades del mismo; pero precisamente porque no contiene contraprestación alguna para el deudor, nunca le puede suponer un gravamen, mediante la imposición de intereses sobre lo que realmente no ha impagado, ni han vencido, sino que solo se han declarado como tales, en beneficio del acreedor, dado que éste puede acudir a la vía ejecutiva ordinaria utilizando el artículo 637 LEC, para evitar el avalúo. Además la limitación a dos puntos sobre el interés ordinario que se propone resulta de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que ha limitado de esa misma forma los préstamos al consumo, por lo que más aún ha de aplicarse a los préstamos con garantía hipotecaria cuando además los intereses de demora, junto con el remuneratorio, suponen una doble penalización. Y asimismo, el incumplimiento del deber de comprobación de la solvencia del deudor se verá reforzado frente a las políticas remuneratorias del personal responsable de la evaluación de la solvencia y de la concesión de préstamos. En cuanto a la capitalización de intereses no ha de admitir excepción alguna.

#### **TRIGÉSIMO TERCERA.- Propuesta de modificación del artículo 20. Gestión del Registro**

**Uno.-** Modificación del apartado 1 según se señala a continuación:

~~“1. La gestión del registro será asumida por el Banco de España o por el órgano competente de cada comunidad autónoma que se designe al efecto, atendiendo al ámbito geográfico de actuación del intermediario de crédito inmobiliario”~~

**Dos.-** Supresión de los apartados 2 y 3, sustituyéndolos por el nuevo apartado 2 siguiente:

“2. Corresponderá al Banco de España o el órgano competente que se designe al efecto la gestión de la inscripción de todos los intermediarios de crédito sujetos a la presente Ley, independientemente de su ámbito territorial o del régimen a través del cual operen”

### **JUSTIFICACIÓN**

En orden a evitar dispersión de organismos que gestionan los registros o realizan tareas supervisoras (artículo 25 y 36) y sancionadoras (artículo 40) proponemos instituir un órgano único y suficientemente dotado con capacidad de controlar e inspeccionar este ámbito específico de contratación con consumidores. Por la materia, ese organismo debería ser el banco de España, en tanto no se sustituya por otro específico de protección a los consumidores financieros.

En las alegaciones que ADICAE efectuó en su día al entonces proyecto de ley 2/2009, manifestó su disconformidad por el hecho de que determinada regulación y supervisión recayese sobre las Comunidades Autónomas, lo que no sólo contribuía a la dispersión y descontrol, sino en el hecho de que recayera sobre unos organismos territoriales cuyos órganos de consumo no están habituados ni especializados en cuestiones financieras, en este caso de créditos, lo que podría redundar en perjuicio del consumidor.

Esta modificación deberá tener su consecuente reflejo en el resto de referencias contenidas en la Sección 2ª al Banco de España y los órganos competentes.

### **TRIGÉSIMO CUARTA.- Propuesta de adición al artículo 39. Sanciones**

Añadir un punto 5:

5.- “La falta de cumplimiento por la prestamista de los deberes de evaluación de la solvencia para la concesión de préstamos hipotecarios, llevará aparejada la pérdida del derecho al cobro de intereses moratorios”.

### **JUSTIFICACIÓN:**

Deben establecerse cuáles son las contraprestaciones que el incumplimiento de dicha normativa deben ir aparejadas en beneficio del prestatario, por lo que deberá incluirse como punto 5, tanto en este apartado, como en la Disposición final.

### **TRIGÉSIMO QUINTA.- Propuesta de supresión en la disposición transitoria primera. Contratos preexistentes**

Eliminar el punto 3:

~~“3. Quedará regulado bajo los términos de esta ley el vencimiento anticipado de los contratos que tengan lugar a partir de la entrada en vigor de esta norma, aunque los contratos se hubieran celebrado con anterioridad e incluso aunque contuvieran alguna estipulación al respecto”.~~

### **JUSTIFICACIÓN:**

Este punto debe eliminarse dado que da lugar a la integración legal de una cláusula abusiva, la

cual supone un atentado frontal contra el punto 1 de la misma y contra el principio de no vinculación a las cláusulas abusivas, la Directiva 93/13, y la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, lo que podría dar lugar a nuevas cuestiones prejudiciales ante dicho Tribunal, amén que resulta un desequilibrio legal la aplicación de la retroactividad a la carta.

### **TRIGÉSIMO SEXTA.- Propuestas de modificación de la disposición final primera. Modificación de la Ley hipotecaria.**

**Uno.-** Modificar la redacción que se establece, en el punto Tres, del párrafo tercero del artículo 114, de la siguiente manera:

*“En el caso de préstamo crédito concluido con persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial el interés de demora no podrá ser superior a dos puntos sobre el interés ordinario y no podrán ser capitalizados. En este caso sólo podrían devengarse sobre el principal pendiente de pago, y sólo podrán devengarse sobre las cantidades impagadas conforme al cuadro de amortización gradual establecido, y no sobre la ficción de la totalidad del capital declarado vencido, y siempre y cuando el prestamista haya efectuado una correcta evaluación de la solvencia del prestatario previo a la concesión del préstamo, pues de no ser así, el prestamista perderá el derecho de al cobro de interés de demora alguno”*

#### **JUSTIFICACIÓN:**

Esta consideración es necesaria dado que la posibilidad de declaración de vencimiento anticipado de la deuda es un “pacto” que solo beneficia al acreedor, a efectos de que no tenga que esperar la totalidad del plazo previsto para el vencimiento del contrato, para reclamar la totalidad de las cantidades del mismo; pero precisamente porque no contiene contraprestación alguna para el deudor, nunca le puede suponer un gravamen, mediante la imposición de intereses sobre lo que realmente no ha impagado, ni han vencido, sino que solo se han declarado como tales, en beneficio del acreedor, dado que éste puede acudir a la vía ejecutiva ordinaria utilizando el artículo 637 LEC, para evitar el avalúo. Además la limitación a dos puntos sobre el interés ordinario que se propone resulta de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que ha limitado de esa misma forma los préstamos al consumo, por lo que más aún ha de aplicarse a los préstamos con garantía hipotecaria cuando además los intereses de demora, junto con el remuneratorio, suponen una doble penalización. Y asimismo, el incumplimiento del deber de comprobación de la solvencia del deudor se verá reforzado frente a las políticas remuneratorias del personal responsable de la evaluación de la solvencia y de la concesión de préstamos. En cuanto a la capitalización de intereses no ha de admitir excepción alguna.

**Dos.-** Modificar el redactado del apartado b) i. del punto Cuatro de esta Disposición final primera:

*“i. Al tres por ciento del valor del préstamo, —Al ocho por ciento del valor del capital o principal del préstamo incluidos los intereses remuneratorios, si el plazo de amortización...”*

**Tres.-** Modificar el apartado b) ii, donde dice:

*“Al cinco por ciento del valor del préstamos, Al diez por ciento del valor del capital o principal del préstamo... incluidos los intereses remuneratorios...”*

#### **JUSTIFICACIÓN:**

Los porcentajes expresados por el Anteproyecto son insignificantes. Además, la inclusión de los intereses remuneratorios resulta injustificable y engañosa.

**TRIGÉSIMO SÉPTIMA.- Propuesta de adición a la disposición final cuarta. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y a la Disposición Final Segunda. Modificación de la ley 7/1.988, de 13 de abril sobre Condiciones Generales de la Contratación:**

Añadir, en la modificación prevista de la Ley 1/2000, un punto 2, previo al 4, que también se modifica:

2. En dicho Registro podrán inscribirse las cláusulas contractuales que tengan el carácter de condiciones generales de la contratación con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley, a cuyo efecto se presentarán para su depósito, por duplicado, los ejemplares, tipo o modelos en que se contengan, a instancia de cualquier interesado, conforme a lo establecido en el apartado 8 del presente artículo. **Los formularios de los préstamos y créditos hipotecarios comprendidos en el ámbito de aplicación de la Ley XX/2017, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, deberán depositarse obligatoriamente por el prestamista en el Registro antes de empezar su comercialización. Adicionalmente, el Gobierno, a propuesta conjunta del Ministerio de Justicia y del Departamento ministerial correspondiente, podrá imponer la inscripción obligatoria en el Registro de las condiciones generales en determinados sectores específicos de la contratación.**

#### **JUSTIFICACIÓN:**

La necesidad de una inscripción obligatoria de los distintos formularios de las entidades bancarias en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, para apuntalar aún más su inclusión en el artículo 5 como punto c).

**TRIGÉSIMO OCTAVA.- Propuesta de modificación de la disposición final cuarta.- Modificación de la Ley 1/2000 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.**

Se modifican los artículos señalados a continuación, excepción expresa para adaptar la legislación y jurisprudencia española a los pronunciamientos del TJUE modificando el art. 400.2 LEC para recoger la excepción respecto de cláusulas abusivas que resulta del último párrafo del apartado 54 de la STJUE 26 enero 2017, se hace necesaria una modificación de diversos artículos de la LEC, quedando el nuevo texto de la Disposición final cuarta como sigue:

*“La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada en los siguientes términos:*

**Uno.-** *Se modifica el apartado 4 del artículo 212, que queda redactado como sigue:*

*“4. Las sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas, se remitirán de oficio por el órgano judicial al Registro de Condiciones Generales de la Contratación”*

**Dos.-** *Se añade al artículo 550, 1- 1º LEC.- Documentos que han de acompañar a la demanda ejecutiva, el siguiente texto*

*“Cuando el título sea una Escritura de préstamo con garantía hipotecaria, además de la primera copia con fuerza ejecutiva, se deberá acompañar necesariamente además, Acta Notarial en la que la parte acreedora manifieste que la hipoteca no ha sido titulizada”.*

**Tres.-** *Se modifica el artículo 575, 1 LEC: Determinación de la cantidad y despacho de la ejecución, que queda redactado como sigue:*

*“1. La ejecución se despachará por la cantidad líquida realmente adeudada que se reclame en la demanda ejecutiva en concepto de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, incrementada por la que se prevea para hacer frente a los intereses que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución y a las costas de ésta. La cantidad prevista para estos dos conceptos, que se fijará provisionalmente, no podrá superar el 30 por 100 de la que se reclame en la demanda ejecutiva, sin perjuicio de la posterior liquidación.*

*Excepcionalmente, si el ejecutante justifica que, atendiendo a la previsible duración de la ejecución y al tipo de interés aplicable, los intereses que puedan devengarse durante la ejecución más las costas de ésta superaran el límite fijado en el párrafo anterior, la cantidad que provisionalmente se fije para dichos conceptos podrá exceder del límite indicado”.*

**Cuatro.- Se modifica el artículo 575, 3 LEC, quedando del siguiente tenor:**

*“3. Sin embargo, no se despachará ejecución si, en su caso, la demanda ejecutiva no expresase los cálculos a que se refieren los artículos anteriores con concreción y desglose de todos los pagos efectuados o cobrados al prestatario desde el momento de constitución del contrato, o a ella no se acompañasen los documentos que estos preceptos exigen.”*

**Cinco.- Se modifica el Artículo 654, 3: Pago al ejecutante, destino del remanente, imputación de pagos y certificación de deuda pendiente en caso de insuficiencia de la ejecución:**

*“3. En el caso de que la ejecución resultase insuficiente para saldar toda la cantidad por la que se hubiera despachado ejecución más los intereses y costas devengados durante la ejecución, dicha cantidad se imputará por el siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses remuneratorios, intereses moratorios y costas. Además el tribunal expedirá certificación acreditativa del precio del remate, y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas”.*

**Seis.- Se modifica el artículo 670, 1, que queda redactado en la siguiente forma:**

*“1. Si la mejor postura fuera igual o superior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, el Secretario judicial responsable de la ejecución, mediante decreto, el mismo día o el día siguiente al del cierre de la subasta, aprobará el remate en favor del mejor postor. En el plazo de cuarenta días, el rematante habrá de consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate, que, en cualquier caso se considerará suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.”*

**Siete.- Se modifica el artículo 670, 2, que queda redactado como sigue:**

*“2. Si fuera el ejecutante quien hiciese la mejor postura igual o superior al 70 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, aprobado el remate, se procederá por el Secretario Judicial a la liquidación de lo que se deba por principal, intereses y costas y, notificada esta liquidación, el ejecutante consignará la diferencia, si la hubiere, que, en cualquier caso se considerará suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.”*

**Ocho.- Se modifica el artículo 670, 3, quedando redactado como sigue:**

*“3. Si sólo se hicieren posturas superiores al 70 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias, del precio aplazado, se harán saber al ejecutante quien, en los veinte días siguientes, podrá pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por 100 del valor de salida. Si el ejecutante no hiciere uso de este derecho, se aprobará el remate en favor de la mejor de aquellas posturas, con las condiciones de pago y garantías ofrecidas en la misma, que, en ambos casos se considerará*



suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.”

**Nueve.-** Se modifica el artículo 670, 4, suprimiéndose parte del tercer párrafo y quedando su redacción como sigue:

*“4. Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 por ciento del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.*

*Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70 % de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura.*

*Quando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. ~~Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Secretario judicial deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente.”~~*

**Diez.-** Se modifica el Artículo 671 LEC Subasta sin ningún postor, quedando su redacción de la manera siguiente

*“Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 100 por ciento del valor por el que el bien hubiese salido a subasta. 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3, esto es, se imputará por el siguiente orden: principal, intereses remuneratorios, intereses moratorios y costas.*

*Quando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo o anotación marginal de ejecución.”*

**Once.-** A este respecto, el artículo 682, 2- 1º LEC, deberá ser modificado en el siguiente sentido:

*“1.º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 80 por cien del valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del*

Mercado Hipotecario. De concederse un principal superior a dicho porcentaje, se entenderá la tasación a efectos de subasta elevada en la misma proporción.”

**Doce.-** A este respecto, el artículo 682, 2- 2º LEC, deberá ser modificado en el siguiente sentido:

“2.º Que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones, que siempre deberán practicarse de forma personal, salvo que se agoten todos los medios previstos para ello. También podrá fijarse, además, una dirección electrónica a los efectos de recibir las correspondientes notificaciones electrónicas, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 660. De no haberse agotado todas las diligencias necesarias para la notificación personal, el prestatario mantendrá la posibilidad de presentar un procedimiento de Oposición, en cualquier fase del procedimiento, hasta que se ponga el inmueble en posesión del adquirente.”

**Trece.-** Se modifica el apartado 2 del artículo 693, que queda redactado en la siguiente forma:

«2. Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses en los términos en los que así se hubiese convenido en la escritura de constitución y consten en el asiento respectivo. Siempre que se trate de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial, se estará a lo que prescriben el artículo 15 de la Ley XXJ17, de Crédito Inmobiliario y, en su caso, el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, esto es, si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

- a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de sus cuotas de amortización.

- b) Que las cuotas de amortización vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

i. Al ocho por ciento del valor del préstamo, si el plazo de amortización de la obligación garantizada fuera inferior a diez años o, en el caso de ser superior a diez años, el incumplimiento se produjera dentro del periodo de los diez primeros años de dicho plazo.

ii. Al diez por ciento del valor del préstamo, si el plazo de amortización de la obligación garantizada es superior a diez años y el incumplimiento se produce más allá del periodo de los diez primeros años de dicho plazo.

- c) Que el prestamista haya requerido 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 al prestatario la posibilidad de negociar con un plazo de quince días un acuerdo de modificación de las condiciones del préstamo.”

**Catorce.-** Se modifica el Artículo 695, 1- 4º LEC de Oposición a la ejecución, que queda redactado como sigue:

“4.ª El carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible, que deberá apreciarse teniendo en cuenta todas las cantidades pagadas desde la constitución del contrato, por cuanto la cantidad no puede reputarse como líquida si una parte de la cantidad reclamada se declara nula por abusividad, por cuanto la cantidad devendría así ilíquida, en cuyo caso debería determinarse el sobreseimiento de la ejecución conforme al art. 695.3 LEC.”

## **JUSTIFICACIÓN del nuevo apartado 2.-**

Evitar la ejecución de hipotecas titulizadas, por quien ya las ha vendido.

## **JUSTIFICACIÓN de los nuevos apartados Tres y Cuatro:**

Sendos añadidos, hacen expresa referencia a que la abusividad de cláusulas como la suelo, la de reclamación de posiciones deudoras, la de imputación de los gastos de formalización de las hipotecas, han de tomarse en cuenta desde la constitución de los contratos, y, por lo tanto, deberá entenderse siempre que determinan la cantidad exigible o son el fundamento de la ejecución, y que, su declaración de abusividad, HACE ILÍQUIDA LA CANTIDAD RECLAMADA.

## **JUSTIFICACIÓN del nuevo apartado 5.-**

Este cambio de orden de imputación de los pagos, precisamente es para evitar que el principal siga devengando intereses indebidamente, o que éstos se capitalicen.

## **JUSTIFICACIÓN de los nuevos apartados Seis, Siete, Ocho y Nueve.-**

Con respecto al artículo 670 LEC, se ha hecho hincapié en que si un tercero ajeno al prestamista comparece a la subasta como licitador, se admitirá la adjudicación por cantidad igual o superior al 70 %, siempre y cuando con dicha cantidad se logre la completa satisfacción del acreedor, y, que si no fuera el caso de completa satisfacción, dado que el prestamista puede defender sus derechos en la subasta, si permite dicha puja por el tercero, se ha de entender que da por definitivamente saldada la deuda, sin posibilidad de reclamación de mayor cantidad. Si la prestamista ejecutante es la que se adjudica el bien en subasta, sea por el porcentaje que fuera, se entenderá igualmente saldada la deuda. Todo ello, y en cualquier caso, teniendo en cuenta, conforme al artículo 692 LEC, la posibilidad de existencia de sobrante en beneficio del prestatario.

## **JUSTIFICACIÓN del nuevo apartado Diez.-**

Clarificar los valores de adjudicación por el 100% de la tasación, y devolución del sobrante (en su caso) al deudor, es decir, remarcando el concepto de sobrante recogido en el artículo 692 LEC, que se obtendrá por la diferencia entre el 100 % de la tasación menos la cuantía real de la deuda.

## **JUSTIFICACIÓN del nuevo apartado Once.-**

El artículo 5 de la Ley 2/81, de 25 de Marzo, de Regulación del Mercado hipotecario, es claro cuando recoge que las entidades bancarias no deberán conceder como capital del préstamo, más del 80 % del valor de tasación, por lo tanto, en cuanto a los préstamos ya existentes, en los que este particular no se haya cumplido por las entidades bancarias, una mera regla de tres, conseguirá que tomando como referencia el capital prestado como el 80 %, la tasación a efectos de subasta deba elevarse hasta el 100%, en beneficio del consumidor. Si bien, para el futuro, la idea es que el valor de adjudicación coincida con el de tasación.

## **JUSTIFICACIÓN del nuevo apartado Doce.-**

Evitar el abuso de la notificación edictal, propiciando que sea personal, salvo que se hayan agotado todas las posibilidades a dicho respecto, sobre el que se ha de tener en cuenta, que actualmente existen medios telemáticos para solicitar oficio de averiguación de domicilios a través del punto neutro de los Juzgados, en virtud del artículo 156 LEC, solo pudiendo acudir a la notificación Edictal, cuando resulte acreditada la imposibilidad de comunicación personal al ejecutado, que, en cualquier caso, podrá proceder a oponerse a la ejecución hasta la fecha de terminación del procedimiento que no culminan hasta la puesta en posesión del inmueble al adquirente, conforme recoge la STJUE 26-Enero de 2.017, en su punto 32.

Asimismo, además de la necesidad de ligar la falta de constancia de los preceptivos y necesarios intentos de notificación personal, que no den lugar a una notificación edictal a la ligera, con el derecho del prestatario a la interposición de un procedimiento extraordinario de oposición, igualmente, para apoyar, en casos de falta de constancia de notificación personal, debería establecerse una obligatoria intervención del Ministerio Fiscal, que asegure la capacidad de defensa del deudor no comparecido, en el caso de vivienda habitual, advirtiéndose de la necesidad de dotar de presupuesto para el cumplimiento de tal función a la Fiscalía. Dicha posibilidad que tiene apoyatura en la Circular 1/ 2.010 del Ministerio Fiscal.

#### **JUSTIFICACIÓN de los nuevos apartados Trece y Catorce.-**

Este extremo se señala brillantemente en el PROCEDIMIENTO INCIDENTE DE OPOSICIÓN A LA EJECUCIÓN 215/2012, AUTO N° 42/14, DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA 8 DE MATARÓ, DE 13/2/2.014, en el que se procedió al sobreseimiento de una ejecución hipotecaria a resultas de que el juzgado determinó que “la consecuencia de esta declaración de nulidad no puede ser otra que el sobreseimiento de la ejecución despachada. El despacho de ejecución se basa en el vencimiento anticipado del préstamo hipotecario por impago de principal e intereses remuneratorios. En base a este vencimiento anticipado, la parte ejecutante determina la cantidad por la que insta el despacho de ejecución, pero ESTA CANTIDAD NO PUEDE REPUTARSE COMO LÍQUIDA SI UNA PARTE DE LA CANTIDAD RECLAMADA, EN CONCRETO LOS INTERESES REMUNERATORIOS FIJADOS POR APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA SUELO, SE DECLARA NULA POR ABUSIVIDAD. La cantidad objeto de demanda deviene así ilíquida, motivo por el cuál debe sobreseerse la ejecución conforme al art. 695.3 LEC, sin perjuicio del resto de acciones que le puedan corresponder a la parte ejecutante para hacer valer sus pretensiones sin aplicar la cláusula declarada abusiva, por el procedimiento posterior correspondiente.

#### **TRIGÉSIMO NOVENA.- Propuesta de adición a la disposición final octava. Modificación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.**

Añadir una frase al punto Dos, que hace referencia al artículo 5.1. de la Ley 2/2009, quedando de la siguiente forma:

*“1. Las empresas establecerán libremente sus tarifas de comisiones, condiciones y gastos repercutibles a los consumidores, sin otras limitaciones que las contenidas en esta Ley, en la Ley de 23 de julio de 1908 y en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, en materia de cláusulas abusivas, informando de qué gastos han de corresponder a cada parte y que su imputación no es susceptible de negociación”.*

#### **JUSTIFICACIÓN:**

Impedir la falta de negociación y la imputación indiscriminada de los gastos por parte de la prestamista. Además, sería altamente recomendable que se especificasen de forma clara e inequívoca cuales son los gastos atribuibles a cada una de las partes.

#### **CUADRAGÉSIMA.- Propuesta de adición a la Disposición final séptima. Cláusulas suelo**

Incorporar a la Disposición final séptima, por la que se modifica el artículo 84 de la Ley de Consumidores y Usuarios, un segundo apartado por el que se modifica el Real Decreto Legislativo 1/2007 en el sentido de recoger la propuesta presentada en su día por ADICAE a todos los grupos políticos del Congreso y el Senado, y del siguiente tenor:

*“Adición de nuevos apartados 7 y 8, al art. 87 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, con la siguiente redacción:*

*“7. Las estipulaciones que en contratos de préstamo o crédito de garantía hipotecaria en los que el bien hipotecado sea la vivienda familiar, fijen un límite a la variación a la baja del tipo de interés contratado y reúnan al menos una de las siguientes características:*

*a) Que se fije un límite a la bajada de los tipos de interés sin prever en el contrato un límite para la subida de los mismos.*

*b) Que el límite establecido a la bajada de tipos de interés sea igual o mayor al 40 por ciento del valor del índice de referencia aplicable en el momento de la contratación que figure en el contrato.*

*c) Que la diferencia entre los límites fijados en el contrato para la bajada y subida de los tipos de interés sea igual o mayor a 4 puntos porcentuales.”*

### **CUADRAGÉSIMO PRIMERA.- Propuesta de adición de una nueva Disposición Final. Fiscalidad de los Actos Jurídicos Documentados**

Con objeto de establecer como exenta la modalidad actos jurídicos documentados en el caso de que se mantenga como sujeto pasivo al consumidor en este tipo de operaciones, se propone la siguiente nueva

*“Disposición Final XX*

*Uno.- Se añade una letra f) al punto 12 del artículo 45 B del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, con la siguiente redacción:*

*“B) Estarán exentas:*

*(...)*

*f) Por la modalidad de actos jurídicos documentados, la constitución de préstamos con garantía hipotecaria en los que el concedente sea una entidad de crédito o de las que se refiere la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, en su artículo 1.1 a), y el prestatario sujeto pasivo de este impuesto sea persona consumidora, de conformidad al artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias; y dicho préstamo se otorgue con la finalidad de adquirir, rehabilitar o construir una vivienda que vaya a ser la habitual y sobre la que se constituye la garantía hipotecaria. Reglamentariamente se establecerá la consideración de “habitual” de una vivienda en los términos de este artículo.*

*Si antes del cumplimiento del plazo señalado reglamentariamente para considerar una vivienda como habitual, y fuera de las excepciones señaladas en el mismo, la vivienda se vendiera o en otros supuestos no se cumpliera el requisito de habitual, el prestatario vendrá obligado a liquidar e ingresar este impuesto y la entidad estaría facultada para solicitar la devolución de ingresos indebidos por el importe en su día abonado.”*

*Dos.- Se añade un nuevo párrafo segundo al número 12, letra B) del artículo 88 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre*

*Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, con el siguiente tenor:*

*“B) Estarán exentas:*

*(...)*

*Estará exenta de la modalidad Actos Jurídicos Documentados la constitución de préstamos con garantía hipotecaria en los que el concedente sea una entidad de crédito o empresas a que se refiere la Ley 2/2009 que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, siempre que el prestatario sea persona consumidora, de conformidad al Real Decreto Legislativo 1/2007, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, y dicho préstamo se otorgue con la finalidad de adquirir, rehabilitar o construir una vivienda que vaya a ser la habitual y sobre la que se constituye la garantía hipotecaria.*

*A los efectos de este reglamento y del artículo 45 B. 12 f) se entiende por vivienda habitual aquella que constituya la residencia del prestatario durante un plazo continuado de, al menos, tres años. Se entenderá asimismo que la vivienda tuvo carácter de habitual, cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o cambio de empleo, ejecución hipotecaria de la vivienda por impago del préstamo o préstamos garantizados, u otras análogas justificadas.*

*Tendrá asimismo la consideración de habitual aquella vivienda que el prestatario habite de manera efectiva y con carácter permanente, en un plazo no superior a doce meses, contados desde la fecha de adquisición o de terminación de las obras, salvo que concurran supuestos de fuerza mayor que impidan su entrega o terminación. A los efectos de este impuesto, se asimilan a la vivienda habitual los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha, siempre que se adquieran conjuntamente con la vivienda, en particular, las plazas de garaje adquiridas conjuntamente con ésta, con el máximo de dos.”*

## **JUSTIFICACIÓN**

La actual regulación genera cierta contradicción, al establecer aparentemente un criterio la Ley del ITPAJD y otro distinto el Reglamento de desarrollo de dicha Ley. Por ello se propone la modificación de ambos textos legales, al objeto de clarificar el carácter exento de las operaciones de constitución del préstamo, sin perjuicio de que las operaciones de constitución de la garantía real sean objeto de gravamen, el cual corresponde al prestamista.

### **CUADRAGÉSIMO SEGUNDA.- Propuesta de adición de una nueva Disposición Final. Atribución de gastos por tasación del inmueble objeto de garantía**

Añadir una Disposición Final al objeto de clarificar y regular los criterios de atribución de los gastos relativos a la tasación del inmueble objeto de garantía:

*“Disposición final XX.- Modificación del artículo 7 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado hipotecario, incluyéndose en el mismo un nuevo apartado Tres del siguiente tenor:*

*“Corresponderá al prestamista solicitante de la tasación el abono de los gastos correspondientes a la misma siempre que el prestatario tenga la consideración de persona consumidora, de conformidad con el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2007 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios; y el préstamo se*

*otorgue por una entidad de crédito o empresas a que se refiere la Ley 2/2009 que regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, con la finalidad de adquirir, rehabilitar o construir una vivienda que vaya a ser la habitual y sobre la que se constituye la garantía hipotecaria, en tal caso, la base imponible será exclusivamente el importe del capital prestado.*

*Tendrá la consideración de vivienda habitual aquella que constituya la residencia del prestatario durante un plazo continuado de, al menos, tres años. Se entenderá asimismo que la vivienda tuvo carácter de habitual, cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o cambio de empleo, ejecución hipotecaria de la vivienda por impago del préstamo o préstamos garantizados, u otras análogas justificadas.*

*Asimismo se considera habitual aquella que el prestatario habite de manera efectiva y con carácter permanente, en un plazo no superior a doce meses, contados desde la fecha de adquisición o de terminación de las obras, salvo que concurran supuestos de fuerza mayor que impidan su entrega o terminación. A los efectos de este impuesto, se asimilan a la vivienda habitual los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha, siempre que se adquieran conjuntamente con la vivienda, en particular, las plazas de garaje adquiridas conjuntamente con ésta, con el máximo de dos.*

*En el supuesto anterior, en aquellos casos en los que tras la tasación y otras operaciones de evaluación previas a la concesión del préstamo éste finalmente no se otorgara, el gasto de la tasación corresponderá al solicitante, a quien se le entregará el documento original donde figure lo mismo a los efectos del párrafo anterior.”*

## **JUSTIFICACIÓN**

No hay ninguna norma expresa que determine quién debe asumir el gasto de tasación. No obstante existen varias referencias dispersas al respecto que ponen de manifiesto la necesidad de establecer con claridad normativamente los criterios aplicables a dicho gasto.

En este sentido, en la Orden EHA 2899/2011, en el Anexo I Ficha de Información Precontractual (FIPRE) Parte B (Instrucciones para cumplimentar la FIPRE) en su Sección 4 Vinculaciones y gastos preparatorios, Punto 2 segundo párrafo dice: *“En particular, deberá indicarse si resulta exigible la tasación del inmueble y a cargo de quién serán los gastos de la misma.”*

A mayor abundamiento, el propio Banco de España en su Guía de acceso al préstamo hipotecario (exigible en virtud de la Orden antes mencionada, artículo 20) dice expresamente que: *“Las entidades deben informar a su clientela de la necesidad, en su caso, de realizar la tasación y de que los gastos que esta genere van a correr a su cargo, requiriendo a tal fin la autorización del cliente para adeudárselos () En caso de resultar denegada la operación solicitada, las entidades deberán entregar el original del informe de tasación al cliente, si hubiera sido el cliente quien ha soportado su coste”* (como sucede habitualmente).

Así pues, además de la modificación propuesta en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, los aspectos señalados (Orden EHA y Guía de acceso al préstamo hipotecario del Banco de España) deberán ser modificadas por la propuesta que planteamos.

**CUADRAGÉSIMO TERCERA.- Propuesta de adición de una nueva Disposición Final. Atribución de gastos por tramitación o gestoría**

Se propone la siguiente nueva

*“Disposición Final XX. Atribución de gastos por tramitación o gestoría*

*Uno.- Adición de un párrafo segundo al artículo 7. 3 c) de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, con el siguiente tenor:*

*“En la información contractual referida a los supuestos de préstamos con garantía hipotecaria concedidos a personas consumidoras para la adquisición de su vivienda habitual, sólo los gastos correspondientes a la formalización del préstamo, incluidos los de gestoría, serán de parte del prestatario. De no poder determinarse se reputará por mitad.”*

*Dos.- Adición de un párrafo segundo a los artículo 21.1 y 22.1 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, con el siguiente tenor:*

*“Artículo 21. En la Ficha de Información Precontractual de préstamos con garantía hipotecaria concedidos a personas consumidoras para la adquisición de su vivienda habitual, se incluirá que sólo los gastos correspondientes a la tramitación y formalización del préstamo, incluidos los de gestoría, serán de parte del prestatario. De no poder determinarse se reputará por mitad.”*

*Artículo 22.1 En la Ficha de Información Personalizada de préstamos con garantía hipotecaria concedidos a personas consumidoras para la adquisición de su vivienda habitual, se incluirá que sólo los gastos correspondientes a la tramitación y formalización del préstamo, incluidos los de gestoría, serán de parte del prestatario. De no poder determinarse se reputará por mitad.”*

*Tres.- Propuesta de modificación del ANEXO I FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL (FIPRE) Parte B, Sección 4, punto 3*

*“En los préstamos cuya finalidad sea la adquisición de vivienda deberá hacerse constar el derecho que asiste al cliente para designar, de mutuo acuerdo con la entidad de crédito, la persona o entidad que vaya a llevar a cabo la tasación del inmueble, la que se vaya a encargar de la gestión administrativa de la operación (gestoría), así como de la entidad aseguradora que, en su caso, vaya a cubrir las contingencias que la entidad exija para la formalización del préstamo. En los préstamos con garantía hipotecaria concedidos a personas consumidoras para la adquisición de su vivienda habitual, se incluirá expresamente que sólo los gastos correspondientes a la tramitación y formalización del préstamo, incluidos los de gestoría, serán de parte del prestatario. De no poder determinarse se reputará por mitad.”*

*Cuatro.- Propuesta de modificación del ANEXO II FICHA DE INFORMACIÓN Personalizada (FIPER) Parte B, Sección 7, añadir un punto 3:*

*“3. En los préstamos con garantía hipotecaria concedidos a personas consumidoras para la adquisición de su vivienda habitual, se incluirá expresamente que sólo los gastos correspondientes a la tramitación y formalización del préstamo, incluidos los de gestoría, serán de parte del prestatario. De no poder determinarse se reputará por mitad.”*

*Cinco.- Propuesta de modificación: adición de un párrafo al artículo 5. 2 b) de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito con el siguiente tenor:*

*“En los préstamos con garantía hipotecaria concedidos a personas consumidoras para la adquisición de su vivienda habitual, se incluirá expresamente que sólo los gastos correspondientes a la tramitación y formalización del préstamo, incluidos los de gestoría, serán de parte del prestatario. De no poder determinarse se reputará por mitad.”*



*Seis.- Propuesta de modificación: adición de un párrafo al artículo 13. 2 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, con el siguiente tenor:*

*“El folleto informativo indicará con claridad los gastos que sean en su caso a cargo del consumidor aun cuando el préstamo o crédito no llegue a otorgarse, así como los demás extremos que, siendo compatibles con la legislación comunitaria sobre la materia, determinen las comunidades autónomas reglamentariamente. La información sobre estos gastos es vinculante cuando la empresa concierte o efectúe directamente la prestación del servicio.*

*No será de parte del consumidor los correspondientes a la tasación y primas por seguro contra daños, de conformidad a la normativa respectiva. Los gastos de gestoría sólo por la parte referida a la tramitación del préstamo. Corresponde a las empresas dentro del ámbito de aplicación de esta ley los gastos de gestoría por la tramitación de la garantía real de hipoteca. De no poder determinarse se reputará por mitad.”*

### **JUSTIFICACIÓN**

La actual regulación, confusa en cuanto a las previsiones de estos gastos, requiere ser complementada al objeto de establecer cuáles de los gastos de la operación de formalización de hipoteca corresponden al prestatario y cuales a los prestamistas. De esta forma, la presente propuesta plantea que sólo los gastos de formalización del préstamo corran a cargo del prestatario, y aquellos correspondientes a la formalización de la garantía hipotecaria sean a cargo del prestamista, el realmente interesado en la constitución de dicha garantía.

### **CUADRAGÉSIMO CUARTA.- Propuesta de modificación de la Disposición final decimocuarta. Desarrollo Reglamentario.**

Modificar el punto 1, sustituyendo donde dice:

*1. El Gobierno podrá- deberá, de forma inmediata dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo de esta Ley, y en particular...”*

### **JUSTIFICACIÓN:**

Con esto se insta a actuar con premura para dotar de contenido los conceptos fundamentales que se enumeran de la a) a la i) del punto 1, y de la a) a la c) del punto 2 de dicha Disposición, que, entre tanto, queda vacía de contenido, de tal forma que no completa el Anteproyecto de Ley, lo cual debería producirse de forma simultánea a su desarrollo.

### **CUADRAGÉSIMO QUINTA.- Propuesta de adición de una nueva Disposición final. Habilitación normativa**

Se propone la adición de una nueva Disposición final del siguiente tenor:

*“Disposición final X. Habilitación normativa*

*El Gobierno, en el plazo de 6 meses desde la publicación de la presente Ley, deberá iniciar un proceso de regulación sobre aspectos de la normativa hipotecaria, civil, procesal y concursal que afecte a los deudores hipotecarios. En concreto, los aspectos sobre:*

*a) la responsabilidad personal universal del deudor por deudas hipotecarias, lo que en otros*

*ordenamientos jurídicos se conoce por “fresh start” o segunda oportunidad recogida en los arts. 1166, 1175 y 1911 del Código Civil y el art. 105 y 140 de la Ley Hipotecaria.*

*b) el porcentaje del importe de adjudicación del inmueble por parte del acreedor hipotecario con respecto al valor de tasación en caso de subasta desierta, del art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

*c) las causas de oposición en el procedimiento de ejecución hipotecaria, en particular las referidas a la inclusión de cláusulas abusivas- como “cláusulas suelo”- existencia de contratos de permuta financiera vinculados a hipotecas, y circunstancias de comercialización; artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

*d) los intereses moratorios devengados con motivo del impago de cuotas hipotecarias y generados por la aplicación de cláusulas financieras abusivas recogidas en el propio contrato, mediante la modificación de los arts.81 y ss del Texto Refundido de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios , adecuando dichos intereses a los límites de los intereses a los que plantea la ley de crédito al consumo en las operaciones en descubierto (2,5 veces el interés legal del dinero);*

*e) la creación de un procedimiento concursal específico para personas consumidoras.”*

## **JUSTIFICACIÓN**

La normativa actual en España sobre medidas para paliar los efectos de situaciones en las que el consumidor está en riesgo de impago de su préstamo o bien se ha procedido a la ejecución de su vivienda, es confusa e insuficiente

Desde el inicio de la crisis se han ido sucediendo numerosas reformas de baja intensidad, cuando no de absoluta ineficacia, para intentar paliar los efectos en los consumidores de las ejecuciones hipotecarias. Señalamos de forma sucinta:

- La Ley 41/2007, por la que se modifica la Ley 2/1981 de Regulación del Mercado Hipotecario
- El Real Decreto 1975/2008 de Medidas Urgentes.
- El Real Decreto-Ley 6/2010 de Medidas para el impulso de la recuperación económica.
- La Ley 37/2011 de Medidas de agilización procesal
- El Real decreto ley 6/2012 de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (que creó el llamado “Código de Buenas Prácticas”).
- El Real decreto ley 27/2012 de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.
- La Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
- La Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social.

Hay que decir que las normas aprobadas en nuestro ordenamiento para paliar situaciones de impago y riesgo de pérdida de vivienda, así como para afrontar situaciones de sobreendeudamiento, han revelado precipitación y, sobre todo, su pobre eficacia y escaso papel protector de los consumidores. Ello exige una reforma que unifique y clarifique tales cuerpos normativos y, asimismo, refuerce los derechos de los afectados o potencialmente en riesgo de estarlo que, en nuestro país, son millones de consumidores.

Por tanto, se hace necesario afrontar una reforma específica de la legislación procesal y sustantiva en materia hipotecaria que afecta a los consumidores. Esta reforma se dirige a puntos

claves y concretos, principalmente del Código Civil y la Ley de Enjuiciamiento Civil y accesoriamente a la ley de consumidores. Los cambios cuyo abordaje se propone van dirigidos a aumentar la protección y seguridad de los consumidores en el procedimiento de ejecución hipotecaria, evitando que sea un procedimiento fulminante.