

Resumen de los informes y alegaciones de ADICAE al Proyecto de Ley Reguladora de los Créditos Hipotecarios

[\(ACCEDE AQUI A LAS ALEGACIONES COMPLETAS\)](#)

Cientos de miles de consumidores han sido afectados por las prácticas abusivas de las entidades bancarias. Los créditos hipotecarios han sido los protagonistas de la crisis que ha experimentado España en los últimos años y ha evidenciado la urgente necesidad de una reforma de la ley hipotecaria que proteja a los consumidores.

Dada la importancia de esta próxima reforma y el relevante papel de ADICAE como “vigilante” de los derechos de los consumidores, abalada por 29 años de experiencia, ADICAE ante la trasposición de la Directiva 2014/17/UE presento hasta un total de 45 alegaciones al texto conocido del Anteproyecto de Ley con el objeto de conseguir una norma realmente efectiva para el consumidor y que no se convierta en una herramienta de la propia banca.

El procedimiento de ejecución hipotecaria en España ya fue considerado por el propio TJUE contrario a la normativa europea, así como la consideración como abusivas de las cláusulas de vencimiento anticipado, intereses de demora y cláusulas suelo son evidentes signos de la desprotección del consumidor en nuestro país.

Lamentablemente, aunque la propia directiva es de mínimos y establece que: “.. *no será óbice para que los Estados miembros mantengan o adopten disposiciones más estricta 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 ” el proyecto aprobado por el Consejo de Ministros es una muestra más de connivencia del gobierno con el sector bancario.

Por tanto, lo recomendable sería que, aprovechando esta posibilidad de trasposición, 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.

ADICAE considera que, una auténtica reforma de la legislación hipotecaria requiere observar más aspectos de los que contempla la Directiva 2014/17/UE y el Proyecto presentado por el ministro de Economía, Luis de Guindos, y debería aprovecharse esta reforma para atender una serie de carencias en relación con aspectos que deberán ser considerados claves.

ADICAE en ejercicio de sus funciones de representación de los consumidores y usuarios y avalada por una dilatada experiencia en la defensa del consumidor, presentó **45 alegaciones al Anteproyecto de Ley regulador de los Contratos de Crédito Inmobiliario** ([ACCEDE AQUI A LAS ALEGACIONES COMPLETAS](#)). Dentro de este conjunto de propuestas hay que resaltar las siguientes:

1. Con la retirada de la **Ficha de Información Precontractual** (FIPRE), y considerando que, la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE) que ahora se introduce no aporta nada sustancial a la propia FEIN, el régimen del protocolo informativo se ha empeorado ya que

no exige un régimen específico de entrega de **información estandarizada** previa. El FEIN es la única información estandarizada que se prevé 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. Dicha información es fundamental para que el consumidor pueda evaluar y comparar otras ofertas. ADICAE *propone que se mantenga la obligación de disponer y entregar una Hoja de información previa, y que un reglamento posterior desarrolle mejoras.*

2. **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*”, por lo que proponemos su eliminación, ya que han sido numerosas las sentencias que han declarado nula esta cláusula que ahora se pretende legitimar con esta regulación. La nulidad de una cláusula por abusiva no solo viene determinada por la falta de transparencia, son muchos los argumentos inciden en esta abusividad como la desproporción de derechos entre las partes. Desde ADICAE se ha comprobado que las cláusulas suelo establece una media de tipos mínimos del 3% frente a unos límites máximos desproporcionados del 12, 15%.
3. Al respecto de los **gastos en la formalización de hipotecas**, el proyecto 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.
4. En pro de la transparencia, desde ADICAE se establece la inscripción de los formularios de condiciones generales en el **Registro de Condiciones Generales de la Contratación**. Toda comunicación **pública** de este contenido aumenta la buena fe, la transparencia y pone al predisponente en un estado de sujeción. Con esta fórmula se impide incluir en el contrato condiciones generales peores a las del formulario, ya que aunque se alegue negociación, esa negociación sin modificar el formulario, sería sancionable.
5. En relación con la comprobación del cumplimiento del **principio de transparencia material**, se propone eliminar el artículo 6 ya que no resulta previsible, en la práctica, que los notarios puedan desarrollar una labor de análisis del nivel de comprensión de los prestatarios 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.
6. En relación con el **Vencimiento anticipado** reflejado en el artículo 15, los porcentajes

expresados como requisitos para la pérdida del derecho al plazo, son insignificantes. Se propone un aumento de los porcentajes (al 8% para préstamos con plazo inferior a 10 años y al 10% para plazos superiores a 10 años) y que se apliquen sobre el **valor del principal del préstamo**, no sobre el “valor del préstamo”.

Asimismo, se insta a suprimir el punto 3 de la Disposición transitoria primera, dado que da lugar a la integración legal de la cláusula abusiva mediante la aplicación de la retroactividad a la carta, permitiendo su aplicación a contratos que se hubieran celebrado con anterioridad e incluso aunque contuvieran alguna estipulación al respecto. Esta Disposición establece lo siguiente:

“Quedará regulado bajo los términos de esta ley el vencimiento anticipado de los contratos que tenga 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”.

7. En orden a evitar dispersión de **organismos que gestionan los registros o realizan tareas supervisoras** (artículo 25 y 36) y **sancionadoras** (artículo 40), desde ADICAE 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, pero no puede recaer en las Comunidades Autónomas, cuyos organismos territoriales no están habituados ni especializados en cuestiones financieras, lo que podría redundar en un perjuicio directo al consumidor.
8. Propuesta de adición a la disposición final octava sobre 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. Esta propuesta busca 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. Para corregir esta posible práctica se tendría que añadir una frase al punto Dos, que hace referencia al artículo 5.1. de la Ley 2/2009, quedando de la siguiente forma:
“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”.
9. Propuesta de modificación del artículo 16 sobre los **intereses de demora ante la posibilidad de vencimiento anticipado**, estableciendo que 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.
10. Incorporación de **Sanciones** en el caso de falta de cumplimiento por el prestamista de los deberes de evaluación de la solvencia para la concesión de los préstamos hipotecarios, relativas a la pérdida del derecho al cobro de intereses moratorios.