

Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

El Ministerio de Economía, Industria y Competitividad ha presentado el Anteproyecto de Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, cuyo objetivo es reforzar la protección al consumidor y mejorar la transparencia en los préstamos inmobiliarios, intentando evitar que se repitan situaciones como la generada por las cláusulas suelo o los préstamos en otras divisas.

El Anteproyecto establece, entre otras medidas, la obligación de entregar al consumidor una ficha normalizada con las características del contrato, la prohibición de las ventas vinculadas y pone límites a las comisiones por cancelación anticipada. Existirá, además, la obligación de informar sobre determinadas cláusulas y los riesgos asociados, de los escenarios posibles en contratos a tipos de interés variable y de los gastos desglosados asociados a la firma del contrato. En un Reglamento posterior se aprobará un modelo estándar de contrato para uso voluntario. Se refuerza, por último, el control de legalidad que ejercen notarios y registradores en la fase de contratación para un asesoramiento más amplio al consumidor.

La nueva norma tiene como objetivo la transposición al ordenamiento jurídico español de una Directiva comunitaria del 14 de febrero de 2014 cuyo objetivo es profundizar en la creación de un mercado europeo de productos financieros minoristas. Para ello se establecen unas condiciones armonizadas respecto de los créditos y préstamos con garantía hipotecaria o destinadas a uso residencial. La norma española extiende el nivel de protección de la Directiva al autónomo.

En un primer bloque, la norma que prepara Economía fija las pautas de conducta que han de seguirse en el proceso de elaboración, promoción, comercialización y contratación de préstamos inmobiliarios. En concreto, se establece la obligación del prestamista de entregar al prestatario una ficha normalizada con todas las características del préstamo antes de contratarlo (Ficha Europea de Información Normalizada o FEIN), que tendrá carácter de oferta vinculante durante un plazo de siete días. El personal que evalúa la solvencia y comercializa préstamos inmobiliarios deberá tener un nivel de capacitación que asegure que el prestatario recibe una información adecua-

Medidas de transparencia

En un segundo bloque el Anteproyecto de Ley introduce medidas de transparencia en la fase de contratación. Así, junto con la ficha normalizada de información precontractual (FEIN), se entregará al prestatario una Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE) en la que se informará de la existencia de las cláusulas o elementos relevantes (cláusulas suelo, posibilidad de vencimiento anticipado, distribución de gastos asociados a la concesión del préstamo y préstamos en divisas) y los riesgos asociados a las mismas. Además, en el caso de tratarse de un préstamo a tipo de interés variable, se establece por ley la obligación del prestamista de entregar al prestatario un documento separado con una referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer por el cliente en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés.

En el proyecto de contrato el prestatario dispondrá de información desglosada de todos los gastos asociados a la firma del contrato y se dispondrá de un modelo de contrato de préstamo inmobiliario, regulado en norma reglamentaria, que las entidades y los consumidores podrán utilizar de forma voluntaria.

da y ajustada a sus necesidades por parte del prestamista.

Se prohíben, además, las ventas vinculadas, aunque se permiten las ventas combinada, es decir, aquellas en las que se ofrece el préstamo por separado o en un paquete. Se establece, igualmente, el derecho del prestatario a reem-

bolsar, con carácter general, todo o parte del préstamo sin más comisiones o compensaciones al prestamista que la pérdida financiera durante un período y unos porcentajes máximos previstos legalmente.

Por otra parte, se regula por vez primera en el ordenamiento jurídico español el derecho del consumidor a convertir el préstamo denominado en moneda extranjera a la moneda en la que el prestatario reciba sus ingresos o la del Estado miembro en el que resida, como mecanismo de cobertura y protección frente al

riesgo de cambio. Y se regula, por último, la figura de los intermediarios de préstamos inmobiliarios, que pueden actuar el régimen de libre prestación de servicios en la Unión Europea, o los prestamistas inmobiliarios distintos de entidades financieras.

Notarios y registradores

Un tercer bloque se refiere a la fase de contratación y al papel que juegan en ella notarios y registradores. Se re-

fuerza el control de legalidad realizado por notarios y registradores sobre el contenido del contrato, de manera que no se autorizará la escritura si el prestamista no acredita, en particular, que se ha entregado la información precontractual siete días antes al prestatario. En estos siete días, el notario asesorará al prestatario sobre el proyecto de contrato de préstamo inmobiliario y, en particular, sobre las cláusulas contractuales en él contenidas. Dicho asesoramiento, junto con la expresión manuscrita del prestatario manifestando que se le ha remitido la documentación precontractual y que comprende y acepta su contenido, se documentará en un acta notarial que no tendrá coste para el prestatario.

