



UNIVERSIDAD DE CANTABRIA
FACULTAD DE DERECHO

ANÁLISIS DE LA LEY 5/2019,
REGULADORA DE LOS CONTRATOS
DE CRÉDITO INMOBILIARIO.

Autor: Rafael Rodríguez Maestegui

Director: Francisco José Carral Fernández

Facultad de Derecho

Curso académico 2019/2020

26/12/2019

Resumen:

El presente trabajo tiene como objetivo realizar un análisis detallado de la nueva ley hipotecaria, explicando cuáles han sido las modificaciones más importantes y exponiendo cuáles han sido los motivos que han resultado fundamentales a la hora de llevar a cabo tal reforma. Además, también tiene como objetivo comparar el contenido de la ley con su antecesora, la Ley Hipotecaria de 1946.

Palabras clave: Derecho Civil, Ley Hipotecaria, hipoteca.

Abstract:

The purpose of this work is to carry out a detailed analysis of the new mortgage law, explaining what the most important modifications have been and explaining what the fundamental reasons have been at the time of carrying out such reform. In addition, it also aims to compare the content of the law with its predecessor, the Mortgage Law of 1946.

Key words: Civil Law, Mortgage Law, mortgage.

ÍNDICE:

- **I.- Introducción (Pág. 4)**
- **II.- Justificación de la reforma (Pág. 6)**
- **III.- Análisis de la Ley 5/2019 (Pág. 8)**
- **IV.- Modificaciones sustanciales de la nueva legislación (Pág. 26)**
- **V.- Conclusiones (Pág. 29)**
- **VI.- Bibliografía (Pág. 30)**

INTRODUCCIÓN:

Antes de empezar con el análisis de la norma objeto de este trabajo, debemos dar primeramente una definición de lo que debemos entender por Derecho Hipotecario.

El Derecho Hipotecario es la agrupación de normas de D. Civil que se ocupan de la inscripción en el Registro de la Propiedad y también de la publicidad de aquellos actos jurídicos referentes a bienes inmuebles, así como derechos reales de los mismos.

En lo referente al Decreto de 16 de diciembre de 2019 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, se trata de una ley que derogaba la anterior, que databa del 8 de febrero de 1946 y que introducía grandes reformas en materia hipotecaria. El objetivo perseguido con su promulgación era principalmente el de armonizar adecuadamente las normas legales que se encontraban vigentes, así como establecer una ordenación sistemática más adecuada, mejorando la anterior.

En cuanto al contenido de la Ley de 1946, su estructura es la siguiente:

- El título primero, cuyo título primero se titula Registro de la propiedad y títulos sujetos a inscripción.
- El título segundo, que versa sobre los efectos de la inscripción.
- El título tercero que trata de las anotaciones preventivas.
- El título cuarto, referente a la extinción de las inscripciones y anotaciones preventivas.
- El título cuarto bis, sobre conciliación.
- El título quinto, que habla de las hipotecas, dividiéndose dicho título en varias secciones; Hipoteca en general, hipotecas voluntarias, hipotecas legales.
- El título sexto, sobre la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica.
- El título séptimo, que trata de la rectificación de los errores en los asientos.
- El título octavo, que versa sobre la publicidad en los Registros.
- El título noveno, acerca del modo de llevar los Registros.
- El título décimo sobre Dirección e Inspección de los Registros.
- El título undécimo, referente a la demarcación de los Registros y del nombramiento, cualidades y deberes de los Registradores.
- El título duodécimo, que versa sobre la responsabilidad y régimen disciplinario de los Registradores.
- El título decimotercero, que nos habla de los documentos no inscritos.
- Finalmente, el título decimocuarto, que trata de los recursos contra la calificación.

Dicha Ley cuenta además con diez disposiciones adicionales, y una disposición final derogatoria. Es una norma bastante extensa que cuenta con un total de 329 artículos distribuidos en los ya citados catorce títulos y que ha sufrido varias reformas a lo largo de los años, siendo la más reciente la operada mediante la Ley 13/2015.

A continuación, daremos unas nociones del contenido de la reciente Ley Hipotecaria, la Ley 5/2019, de 15 de marzo reguladora de los contratos de crédito inmobiliario que entró en vigor tres meses después de la publicación en el Boletín Oficial del Estado, concretamente a fecha de 17 de junio de 2019. Se trata de una norma aprobada en votación plenaria del día 15 de febrero de 2019, tras unos años donde los créditos hipotecarios se habían convertido en un tema muy controvertido para la opinión pública. El resultado de la votación fue de 169 votos a favor, 165 en contra y 6 abstenciones. Concretamente, votaron a favor el Grupo Parlamentario Socialista, el Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, el Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana y parte del Grupo Parlamentario Mixto. Votaron en contra el Grupo Parlamentario Popular, el Grupo Parlamentario de Ciudadanos y una minoría dentro del Grupo Parlamentario Mixto.

En cuanto a la estructura de la nueva norma, encontramos la siguiente distribución:

- El capítulo primero: Que establece las disposiciones generales a la norma.
- El capítulo segundo: Que abarca el asunto de la protección del prestatario. A su vez se divide en varias secciones como son: disposiciones generales, normas de conducta, y finalmente se recoge la forma, ejecución y resolución del crédito inmobiliario.
- El capítulo tercero: Que versa sobre el régimen jurídico de los intermediarios designados y también de los prestamistas designados. Igual que en el anterior capítulo, encontramos varias secciones en las que se divide; la primera sobre principios generales, la segunda sobre los intermediarios y el crédito inmobiliario, la tercera trata sobre los representantes designados de los intermediarios de crédito inmobiliario, por último, la sección cuarta, que habla sobre los prestamistas inmobiliarios.
- El capítulo cuarto: Que dispone el régimen sancionador de los intermediarios de crédito, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios.

En comparación con el Decreto de 1946, nos encontramos con una ley mucho más breve, compuesta por cuarenta y nueve artículos, en contraposición con la anterior, que estaba compuesta por 329 artículos. Cuenta además con doce disposiciones adicionales, cinco disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y dieciséis disposiciones finales.

El objetivo fundamental que persigue esta Ley es la trasposición de la directiva 2014/17/UE. Como se dice en su preámbulo: “La Directiva 2014 establece un

régimen específico de protección de las personas consumidoras que tengan la condición de prestatarios, garantes o titulares de garantías en préstamos o créditos garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencia, o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles de uso residencial”.

JUSTIFICACIÓN DE LA REFORMA

La reforma de la Ley Hipotecaria venía siendo de carácter urgente tras la crisis económica que padeció España desde el año 2008, sobre todo ante el aumento del número de desahucios que se produjeron desde entonces. Si bien las cifras de desahucios no son claras, es sabido que el número de ejecuciones hipotecarias no dejó de aumentar en los años siguientes. Se trataba de un problema muy grave, puesto que dejaba a familias afectadas por estos procedimientos en situaciones de riesgo de exclusión tanto económica como social, lo que en algunos casos provocó decenas de suicidios que causaron un profundo malestar en la sociedad española, creándose plataformas antidesahucio y sucediéndose multitud de manifestaciones, etc.

Pero no sólo en España se produjeron actos en contra de esta situación, puesto que también se hizo desde las Instituciones Europeas. La Abogada General del Tribunal de Justicia Europeo en un dictamen del 8 de noviembre de 2012, denunció que la ley española en materia de desahucios era contraria a las normas europeas, puesto que se permitía el uso de cláusulas abusivas dentro de los contratos de préstamos hipotecarios. Posteriormente, el 14 de marzo de 2013, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea dictaminó que las leyes españolas relativas a desahucios no ofrecían suficiente protección a los ciudadanos frente a los abusos cometidos por las entidades financieras, sobre todo en cuanto a las cláusulas abusivas. El Banco Central Europeo pidió en 2013 la paralización de los procesos de desahucio, aludiendo a que debían considerarse otras opciones y que tales procedimientos debían ser empleados únicamente como último recurso.

Ante la alarma producida por el número de ejecuciones hipotecarias y de suicidios ligados a estas, los principales partidos políticos acordaron en 2012 trabajar por un pacto en materia de desahucios. Además, algunas entidades financieras se vieron presionadas a paralizar los desahucios hasta la entrada en vigor de la nueva normativa.

La propia Ley en su preámbulo nos dice lo siguiente “La Directiva 2014/17/UE reconoce en su considerando (3) que “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, la Directiva 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 de potencial de comportamiento irresponsable entre los participantes en el mercado, incluidos los intermediarios de crédito”. Dichos considerandos ponen de relieve, además la asimétrica posición que ocupan en la relación contractual el prestamista y el prestatario, que no queda salvada por el simple hecho de proporcionar al cliente información y advertencias. Se exige, por tanto, a la parte que domina la relación que, como profesional, tenga un plus de responsabilidad en su comportamiento hacia el prestatario”.

ANÁLISIS DE LA LEY 5/2019:

A continuación, analizaremos detalladamente el contenido que consideramos más importante de la Ley.

- Dentro del Capítulo “I” se encuentran las disposiciones generales:

En el artículo 1 encontramos el objeto de esta, que es el de ofrecer protección a personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes de hipotecas u otros derechos reales de garantía sobre bienes inmuebles.

Se establecen para ello las normas que han de cumplir los contratos que vayan a celebrarse, y también el régimen jurídico de prestamistas e intermediarios, lo que incluye la obligación de evaluar la solvencia del cliente futuro deudor antes de que el crédito sea concedido. A su vez se establecen las correspondientes normas de supervisión, sanción y normas de conducta de prestamistas, intermediarios, representantes y asesores.

El artículo segundo es el que determina el ámbito de aplicación de la norma. Enuncia que será aplicable a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas en desarrollo de actividad profesional, a prestatarios que sean personas físicas. Es decir, no se aplica para casos donde el prestatario no sea una persona física o cuando el objeto de los contratos sea distinto de los 2 siguientes:

- Concesión de préstamos de garantía hipotecaria u otro derecho real sobre un inmueble de uso residencial.
- Concesión cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, cuando el prestatario sea consumidor.

Es destacable que la ley no se aplicará cuando se trate de préstamos concedidos por un empleador a sus empleados o cuando se trate de créditos concedidos sin intereses.

Se dice en el artículo tercero que lo dispuesto en la ley tendrá carácter imperativo, es decir, que no se trata de normas potestativas para las partes, salvo cuando expresamente la norma diga lo contrario. Carecerán, por tanto, de validez todas aquellas actuaciones que se lleven a cabo en fraude de ley, particularmente la renuncia de los derechos del deudor.

El artículo cuarto nos da una serie de definiciones. Entre ellas, encontramos las siguientes con más interés:

- “Prestatario: toda persona física que sea deudor de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea la adquisición o conservación de terrenos o inmuebles construidos o por construir.”
- “Prestamista inmobiliario: toda persona física o jurídica que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de los préstamos a los que se refiere el artículo 2.1, letras a) y b).”
- “Contrato de préstamo: el contrato mediante el cual un prestamista concede o se compromete a conceder un préstamo a un prestatario incluido en el ámbito de aplicación del artículo 2, en forma de pago aplazado, crédito u otra facilidad de pago similar.”
- “Intermediario de crédito inmobiliario: toda persona física o jurídica que, no actuando como prestamista, ni fedatario público, desarrolla una actividad comercial o profesional, a cambio de una remuneración, pecuniaria o de cualquier otra forma de beneficio económico acordado, consistente en poner en contacto, directa o indirectamente, a una persona física con un prestamista y en realizar además alguna de las siguientes funciones con respecto a los contratos de préstamo a que se refiere el artículo 2.1, letras a) y b):
 - a) presentar u ofrecer a los prestatarios dichos contratos de préstamo;
 - b) asistir a los prestatarios realizando los trámites previos u otra gestión precontractual respecto de dichos contratos de préstamo;
 - c) celebrar los contratos de préstamo con un prestatario en nombre del prestamista.”
- “Representante designado: toda persona física o jurídica que realiza las actividades propias de un intermediario de crédito inmobiliario en nombre y por cuenta de un único intermediario, bajo la responsabilidad plena e incondicional de éste.”

A continuación, se analizarán y comentarán las “Normas de protección al prestatario”, contenidas en el Capítulo “II” de la Ley 5/2019:

El artículo quinto dispone que los principios generales que regirán la concesión de créditos inmobiliarios serán la honestidad, la imparcialidad, la transparencia, la profesionalidad y el respeto a los derechos e intereses del prestatario. De esto se deduce también que las entidades de crédito deberán asesorar a los interesados, planteando “hipótesis razonables” acerca de situaciones que puedan producirse mientras el préstamo inmobiliario se mantiene vigente, fundamentalmente adversas, así como de las posibilidades reales de cada cliente, valorando en cada caso la capacidad para hacer frente al cumplimiento del contrato. Las mencionadas labores de asesoramiento “no supondrán coste adicional alguno”.

En el artículo sexto se detalla aquella información mínima que deberá aparecer en la difusión de préstamos inmobiliarios. En caso de que exista un tipo de interés se deberán incluir la identidad del prestamista (o intermediario o representante). Cuando proceda, que el contrato de préstamo estará garantizado por una hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial, o por un derecho relativo a un bien inmueble. El tipo deudor, indicando si es fijo, variable o una combinación de ambos, junto con información sobre los gastos incluidos, en su caso, en el coste total del préstamo para el prestatario. El importe total del préstamo. Cuando proceda:

- La duración del contrato de préstamo;
- El importe de los pagos a plazos;
- El importe total adeudado por el prestatario;
- El número de pagos a plazos;
- Una advertencia sobre el hecho de que las posibles fluctuaciones del tipo de cambio podrían afectar al importe adeudado por el prestatario.

La manera correcta de informar será mediante ejemplo representativo, cuyos criterios serán fijados por el Ministerio de Economía y Empresa, y deberá conformarse siempre a dicho ejemplo.

En caso de que tengan lugar servicios accesorios obligatorios, y no pudieran estos determinarse previamente, tales obligaciones habrán de mencionarse de manera “clara, concisa y destacada”.

Finalmente, la información descrita se habrá de proporcionar con claridad, se publicite de manera escrita o por cualquier otro medio.

En el artículo séptimo encontramos obligaciones de transparencia:

1. Las cláusulas contractuales de los contratos de préstamo inmobiliario se inscribirán en el Registro de Condiciones Generales de Contratación.
2. Dichas condiciones se deberán encontrar en la página web de los prestamistas. En caso de que no dispongan de la misma, los usuarios podrán disponer de ellas en los establecimientos al público
3. Deberá garantizarse la accesibilidad a personas con discapacidad.

A este respecto la instrucción de 13 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el depósito de condiciones generales de la contratación, y el reflejo del mismo en las escrituras de préstamo y en el registro de la propiedad, desde la entrada en vigor de la ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (B.O.E. 14 junio) determina que, "si bien en el contrato de préstamo debe hacerse constar que las condiciones generales han sido objeto de depósito, y comprobarse por el notario y el registrador que dicho depósito se ha practicado, ello no impide que en la configuración del contrato se hayan acordado modificaciones respecto de esas condiciones generales, lo que es una exigencia de la flexibilidad que la contratación y el tráfico inmobiliario deben tener para adecuarse a las necesidades de las partes en cada caso particular".

El artículo 8 contiene distintas precisiones acerca del "Cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE). El "TAE" es un tipo de interés que se obtiene al aplicar el tipo nominal, calculado con la capitalización al cabo del año, los verdaderos períodos de capitalización. Es una referencia orientativa del coste o rendimiento efectivo de un producto financiero. En otras palabras, el TAE de un préstamo es la cantidad real que vas a pagar por el dinero prestado por parte de la entidad financiera.

El noveno artículo de la ley contiene información general sobre préstamos inmobiliarios que deberán proporcionar los prestamistas, de forma "clara y comprensible". Dicha información se compondrá de identidad y dirección de quien da esa información, fines que persigue, formas de garantía, plazo de duración del contrato de crédito...

El artículo 10 dispone que el prestamista dará la información necesaria al prestatario para que éste pueda comparar las distintas ofertas que existan en el mercado, de tal forma que pueda escoger la que más le convenga en atención a sus circunstancias personales.

Por su parte, el prestatario ha de dar información veraz con, al menos, 10 de días de antelación antes de que la oferta sea realizada por el prestamista. Dicha información versará sobre sus necesidades, situación financiera y preferencias.

Artículo 11: “Obligación de evaluar la solvencia del potencial prestatario”.

Para la evaluación de la capacidad del cliente para cumplir con el pago del préstamo, se analizarán el empleo, los ingresos, los activos, el ahorro, los gastos fijos y otros gastos que ya haya asumido el cliente con anterioridad. Dicho procedimiento de evaluación se llevará a cabo de manera interna por la entidad.

En el caso de que la entidad realice un incorrecto examen de insolvencia, no le dará derecho de rescindir, modificar o rescindir el contrato, excepto que el prestatario haya ocultado o falsificado información fundamental. El préstamo sólo se hará efectivo cuando el estudio de solvencia haya sido favorable. En caso de que se deniegue el préstamo, se informará rápidamente al potencial prestatario.

El artículo 12 dispone que serán los prestamistas e intermediarios de crédito quienes especifiquen la información necesaria que el potencial prestatario deberá facilitar. Dicha información será exclusivamente la necesaria para la evaluación de solvencia, además de los pertinentes límites de protección de datos. Cuando la entidad de crédito no disponga en plazo de la información requerida para la evaluación de solvencia por parte del prestatario, no será posible que se conceda el correspondiente préstamo.

Según el artículo 13, los bienes que van a ser objeto de garantía deben ser tasados de manera adecuada (la tasación ha de ser fiable y conforme a normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente). Podrán llevar a cabo dichas tasaciones tanto sociedades de tasación como los servicios de tasación de una entidad de crédito.

En el artículo 14 encontramos diversas normas de transparencia que han de cumplirse en la comercialización de préstamos inmobiliarios.

Deberá entregarse al prestatario o, con una antelación mínima de diez días naturales respecto al momento de la firma del contrato, la siguiente documentación:

La Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), contenida en el Anexo I de esta ley, que tendrá la consideración de oferta vinculante para la entidad durante el plazo pactado hasta la firma del contrato que, como mínimo, deberá de ser de diez días.

Una Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE) en la que se informará al prestatario o potencial prestatario de la existencia de las cláusulas o elementos relevantes, debiendo incluir, al menos, una referencia, en su caso, a los índices oficiales de referencia utilizados para fijar el tipo de interés aplicable, a la existencia de límites mínimos en el tipo de interés aplicable como consecuencia de la variación a la baja de los índices o tipos de interés a los que aquel esté referenciado, a la posibilidad de que se produzca el vencimiento anticipado del préstamo como consecuencia del impago y los gastos derivados de ello, a la distribución de los gastos asociados a la concesión del préstamo y que se trata de un préstamo en moneda extranjera. por el problema de las cláusulas suelo y las hipotecas en moneda extranjera.

En caso de tratarse de un préstamo a tipo de interés variable, de un documento separado con una referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer por el prestatario en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés.

Una copia del proyecto de contrato, cuyo contenido deberá ajustarse al contenido de los documentos referidos en las letras anteriores e incluirá, de forma desglosada, la totalidad de los gastos asociados a la firma del contrato.

Información clara y veraz de los gastos que corresponden al prestamista y los que corresponden al prestatario. los siguientes gastos se distribuirán del siguiente modo:

- Los gastos de tasación del inmueble corresponderán a prestatario y los de gestoría al prestamista.
- El prestamista asumirá el coste de los aranceles notariales de la escritura de préstamo hipotecario y los de las copias los asumirá quien las solicite.
- Los gastos de inscripción de las garantías en el registro de la propiedad corresponderán al prestamista.
- El pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados se realizará de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable.

Cuando esté previsto que el préstamo se formalice en escritura pública, la advertencia al prestatario de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que elija el prestatario para la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo, sobre el contenido y las consecuencias de la información contenida en la documentación que se entrega conforme a este apartado.

Además de lo dispuesto en el apartado anterior, el prestamista suministrará al prestatario toda la información que fuera necesaria. En particular, el prestamista responderá a las consultas que le formule el prestatario acerca del contenido, significado y trascendencia práctica de los documentos entregados. Las explicaciones deberán contener ejemplos de aplicación práctica de las cláusulas financieras, en diversos escenarios de coyuntura económica, en especial de las relativas a tipos de interés y, en su caso, de los instrumentos de cobertura de riesgos financieros que se vayan a suscribir con ocasión del préstamo.

En el artículo 15 dispone la comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material.

El prestatario habrá de comparecer ante el notario por él elegido a efectos de obtener presencialmente el asesoramiento descrito en los siguientes apartados.

En caso de que quede acreditado su cumplimiento hará constar en un acta notarial previa a la formalización del préstamo hipotecario:

El cumplimiento de los plazos legalmente previstos de puesta a disposición del prestatario de los documentos descritos en el artículo 14.1.

En todo caso, el notario deberá informar individualizadamente haciéndolo constar en el acta, que ha prestado asesoramiento relativo a las cláusulas específicas recogidas en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y en la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE), de manera individualizada y con referencia expresa a cada una, sin que sea suficiente una afirmación genérica. Igualmente, y en presencia del notario, el prestatario responderá a un test que tendrá por objeto concretar la documentación entregada y la información suministrada.

El artículo 16 es el primero de la sección segunda de la ley. Contiene los requisitos de conocimientos y competencias aplicables al personal de las entidades de crédito. Aquellos empleados que sean los encargados de comercializar los productos de las entidades tendrán la obligación de contar con los conocimientos y competencias suficientes para la adecuada venta de dichos productos. Deberán conocer las actualizaciones que se realicen en relación con cada uno de los servicios ofertados. Los requisitos y competencias mínimas serán establecidos previamente.

Hasta el 16 de junio de 2020, el personal señalado en el artículo 16.1, 16.4 y 29.3 de la presente ley que no haya adquirido los conocimientos y competencia a que se refiere el artículo 2. 12 podrá prestar los servicios bajo supervisión. El nivel y el alcance de la supervisión serán coherentes con los conocimientos y competencia de cada supervisado, y podrá consistir, en su caso, en supervisión durante las reuniones con prestatarios o referirse a otras formas de comunicación con los

prestatarios, como llamadas telefónicas o correos electrónicos, conforme establece la disposición transitoria única de la orden ECE/482/2019, de 26 de abril, por la que se modifican la orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios, y la orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios («B.O.E.» 29 abril).

Mediante este artículo se pretende proteger a los prestatarios ante posibles negligencias por parte de los bancos, impidiendo que los empleados de dichas entidades comercialicen productos que desconocen. En caso de que no existiese esta restricción, se permitiría que los usuarios adquiriesen servicios bancarios desconociendo el alcance real que pudieran tener.

El artículo 17 trata de las ventas vinculadas y combinadas. Las ventas vinculadas son aquellas en las que el deudor únicamente podrá acceder al préstamo hipotecario si contrata a la vez otros productos. Por su parte, las ventas combinadas son aquellas en las cuales el cliente tiene la capacidad de contratar por un lado el préstamo hipotecario y por otro otros productos o conjunto de ellos, sin que la adquisición de uno condicione la de otro. En general se trata de prácticas prohibidas, no obstante, se prevén algunas excepciones. Se podrán autorizar en caso de que dichas ventas puedan suponer un claro beneficio al prestatario. Por consiguiente, será nulo el contrato vinculado que suponga un perjuicio para el prestatario, sin que ello suponga la nulidad del contrato de préstamo principal. Por su parte, las entidades podrán exigir al prestatario suscripción de garantía de cumplimiento de obligaciones del préstamo, así como de seguro de daños del inmueble del que es objeto la hipoteca. Con la suscripción de esta garantía o seguro se pretende aminorar el riesgo inherente a este tipo de operaciones de préstamo, otorgando a la entidad financiera una seguridad extra que refuerce la capacidad de realizar los correspondientes pagos por parte el prestatario.

Las entidades podrán condicionar el préstamo a que el cónyuge contrate determinados productos ofertados por las mismas, de tal forma que sirvan de garantía a las operaciones de préstamo contratadas por el prestatario.

Se informará al prestatario de que el producto que contrata es un producto vinculado, de sus beneficios y riesgos, y efectos de la resolución anticipada en caso de que se produzca.

Se permiten las ventas combinadas de préstamos. Se realizará la oferta de productos de manera combinada o por separado. Al igual que en el caso de los productos vinculados, se informará que se trata de un producto combinado, con sus riesgos y beneficios, así como de los efectos que pudiera tener la resolución

anticipada. El prestamista deberá informar de las diferencias entre oferta combinada y productos por separado.

En el artículo 18 se habla sobre la política de remuneración del personal que se encarga de la evaluación de solvencia. Dicha remuneración será responsabilidad del órgano de administración, debiendo ser “compatible con una gestión sana y eficaz del riesgo”, es decir, la remuneración deberá incentivar la responsabilidad y el “sentido común” a la hora de valorar el riesgo tolerado por el prestamista. La política remunerativa deberá ser acorde con los objetivos y valores de la empresa, evitando la existencia de conflictos de interés (esto se consigue haciendo que las remuneraciones no dependan de las cantidades o proporciones de las solicitudes).

A la hora de remunerar al personal, las entidades deberán respetar lo establecido en el artículo 5.1. Lo que se trata de evitar con este artículo es que la cantidad de créditos concedidos por las entidades financieras tengan relación con la remuneración del personal. Esto es debido a que los empleados de los bancos pueden tener la tentación de aprobar más planes de solvencia de los debidos porque ello les va a remitir mayores ganancias personales, en forma de pagas extra o incentivos. El problema que suscita la realización de estas prácticas es que se concedan créditos a clientes que no pueden afrontar con garantías los préstamos hipotecarios, generando problemas como los que se han venido desarrollando en los últimos años en relación con las ejecuciones hipotecarias o desahucios.

El tiempo necesario para la evaluación adecuada de solvencia será compatible en todo caso con los procedimientos empleados por los prestamistas en materia de política remunerativa.

Se evitará que los procedimientos mencionados ponderen en mayor medida factores como un tipo determinado de contratos de préstamo, tipos de interés, o bien servicios accesorios.

Estas previsiones se aplicarán igualmente a intermediarios y a representantes vinculados.

El artículo 19 determina quienes son los sujetos a los que la ley permite realizar asesoramiento en materia de préstamos inmobiliarios. Dichos sujetos son los prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario y los representantes designados por los dos anteriores.

El prestamista o intermediario deberá informar al prestatario en caso de que se vaya a prestar o de que se esté prestando asesoramiento inmobiliario en una operación. En tal caso deberá informarse del conjunto de productos que se tomarán en consideración y cuando se dé el caso, de los gastos que se facturarán por los

mencionados servicios de asesoramiento, o en caso de que no se pueda determinar tal cantidad, el procedimiento para realizar el cálculo.

Cuando se presten servicios de asesoramiento, se recabará la información necesaria sobre el prestatario, de modo que las recomendaciones de préstamo puedan ser adecuadas. Se barajarán hipótesis razonables acerca de los posibles riesgos padecidos por el prestatario durante el cumplimiento del préstamo.

La recomendación se hará de entre un gran número de productos financieros seleccionándose aquellos que mejor se adapten a las circunstancias del prestatario. Los prestamistas e intermediarios actuarán en el mejor interés del prestatario.

El servicio de asesoramiento deberá contener la cuantía de retribución que se percibirá por el asesoramiento que se realice y además la cuantía de la comisión que vaya a recibirse por tales recomendaciones.

El artículo 20 trata sobre los préstamos inmobiliarios en moneda extranjera. Se contempla que el prestatario tiene derecho a convertir el préstamo a una moneda alternativa. Dicha moneda será en la que el prestatario perciba la mayor parte de ingresos o tenga la mayor parte de sus activos, o de otra parte, podrá ser la moneda del Estado miembro del cual el prestatario fuera residente. Será el prestatario quien podrá elegir una de estas 2 opciones.

Los prestatarios no considerados como consumidores tendrán la posibilidad de pactar algún sistema de limitación del riesgo de tipo de cambio al que estén expuestos con el prestamista.

Los prestamistas informarán al prestatario periódicamente del importe adeudado, y en su caso, del desglose del incremento que se haya producido debido a la conversión de moneda, así como del método que se haya producido debido a la conversión de moneda, así como del método que se haya empleado para realizar dicho cálculo. En todo caso, cuando difiera en más del 20% del importe que había correspondido de haberse aplicado el tipo de cambio entre la moneda del contrato de préstamo y el euro vigente en la fecha de celebración del contrato de préstamo.

El incumplimiento de lo dispuesto en el artículo permitirá al prestatario solicitar que se considere que el préstamo fue concedido desde el principio en la moneda en la que percibiera la parte principal de sus ingresos.

El artículo 21 establece la regulación del tipo de interés. Este no podrá modificarse perjudicando al prestatario durante la duración del contrato, salvo que las partes dispongan lo contrario. En caso de que se trate de un tipo de interés variable, se podrá tomar como referencia aquel que cumpla varios requisitos, como son la

claridad, accesibilidad, objetividad, además de posibilidad de ser verificado por las partes y autoridades. Además, debe calcularse a coste de mercado sin que quepa posibilidad de que el prestamista influya. Se ha de seguir un procedimiento matemático objetivo. No se podrá fijar un límite a la baja en caso de interés variable, ni podrá haber un interés remuneratorio negativo.

El artículo 22 regula la forma y contenido de los contratos. Se dice en primer lugar que los contratos se formalizarán en papel o en su defecto, en soporte duradero. Caso de que la garantía se realice con hipoteca sobre inmueble, deberá formalizarse en escritura pública. En segundo lugar, se indica que el notario no otorgará validez a la escritura pública en caso de no haberse otorgado el acta prevista en la ley. Del mismo modo, los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles no inscribirán cuando falte el mencionado requisito.

En el artículo 23 se habla del reembolso anticipado. Se podrá reembolsar de forma anticipada por parte del prestatario la totalidad o parte de lo adeudado; las partes podrán convenir un plazo de comunicación previa que no podrá exceder de un mes. En tal caso, el prestamista le facilitará la información concreta que contendrá las consecuencias de la resolución anticipada mencionada. El apartado tercero indica que “el prestatario tendrá derecho a una reducción del coste total del préstamo que comprenderá los intereses y costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción.” Es decir, no se le cobrará el total del importe de los intereses que hubiesen correspondido si se hubiesen cumplido los plazos para la devolución del préstamo. El prestamista no podrá cobrar comisión ni compensación por la devolución anticipada del préstamo con carácter general.

El artículo 24 se regula el vencimiento anticipado. En los contratos de préstamo en los cuales el prestatario sea una persona física, y hayan sido garantizados con hipoteca u otra garantía real sobre bienes inmuebles residenciales, se perderá el derecho al aplazamiento, produciéndose el vencimiento anticipado del contrato cuando:

- El prestatario se encuentre en mora del pago de parte del capital del préstamo o de los intereses.
- Cuando la cuantía de las cuotas que no se hayan satisfecho sean de al menos:
 - a) El 3% de la cuantía del capital concedido (mora dentro de la mitad de duración del préstamo).
 - b) El 7% de la cuantía del capital concedido (mora dentro de la mitad de duración del préstamo).

- Cuando el prestamista haya requerido el pago al prestatario dándole el plazo de un mes para el cumplimiento y advirtiéndolo en caso de no ser atendida la petición que se reclamará el total del préstamo adeudado

No se permitirá que las partes dispongan mediante pacto en contrario algo a lo establecido por las reglas explicadas anteriormente. Es decir, se menciona explícitamente que no será posible que un prestatario que no se encuentra al corriente de sus pagos tenga la posibilidad del aplazamiento del pago de las deudas en cuestión.

El artículo 24 será de aplicación para los contratos anteriores a la entrada en vigor de esta Ley en los que se incluyan cláusulas de vencimiento anticipado, salvo que el deudor alegara que la previsión que contiene resulta más favorable para él. Sin embargo, no se aplicará a los contratos cuyo vencimiento anticipado se hubiera producido con anterioridad a la entrada en vigor, se hubiese instado o no un procedimiento de ejecución hipotecaria para hacerlo efectivo, y estuviera este suspendido o no, conforme establece el número 4 de la disposición transitoria primera de la presente Ley.

El artículo 25, referido a los intereses de demora establece que dichos intereses en casos de préstamos de personas físicas cuando estén garantizados con hipoteca de inmueble para uso residencial serán el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales. Sólo podrán devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago.

Los intereses de demora no podrán ser capitalizados, es decir, no podrán generar nuevos intereses.

Las reglas que se disponen en este artículo no admitirán pacto en contrario.

En el capítulo tercero (artículos 26 a 43) se detalla el régimen jurídico de los intermediarios, así como sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios.

Art. 26: Trata el régimen jurídico de entidades de crédito, representantes e intermediarios. El régimen jurídico de éstos se determina en:

- a) La ley 5/2019.
- b) Las disposiciones aprobadas por las CCAA, que siempre deberán respetar lo dispuesto en la legislación preexistente en vigor.
- c) Se aplicará de manera supletoria, la ley 2/2009, en caso de que el prestatario sea consumidor.

Las secciones 2ª, 3ª y 4ª del capítulo tercero de la ley no se aplicarán a las entidades de crédito, establecimientos financieros de crédito, etc.

Artículos 27 a 32 de la Ley no se aplicarán a intermediarios de crédito.

Art. 27: Los intermediarios de crédito han de estar inscritos en los registros pertinentes de cara a poder realizar tales labores de intermediación. Se busca, por tanto, que todos los intermediarios que operen en el tráfico lo hagan siguiendo los cauces oficiales. También será necesario cuando desempeñen labores de asesoramiento.

Artículo 28 (gestión del registro): Este artículo aborda la gestión del registro mencionado anteriormente. Es asumida por el Banco de España u órgano equivalente en las Comunidades Autónomas, en atención al ámbito de actuación que tenga el intermediario.

- Corresponde al Banco de España la gestión de inscripción de intermediarios de crédito inmobiliario que operen a través de sucursal en España o en régimen de libre prestación de servicios y también que operen con prestatarios ubicados en todo el Estado.
- Corresponde al órgano autonómico cuando el intermediario opere exclusivamente en el territorio de una única Comunidad Autónoma.

Los intermediarios de crédito inmobiliario habrán de tener su “administración central en su domicilio social”. Caso de no ser persona jurídica, dicha administración central deberá ubicarse en el Estado donde se lleven a cabo las actividades principales. El Banco de España funcionará como mecanismo a la hora de la transmisión e intercambio de información con otros países.

El Banco de España o los organismos análogos mencionados funcionan como mecanismo de garantía a la hora de efectuar los registros, puesto que ha de tratarse de instituciones oficiales.

El artículo 29 fija los requisitos mínimos para la inscripción que habrán de ser comprobados por la autoridad competente. Tales requisitos son:

- Que los intermediarios cuenten con la garantía mencionada en el artículo 36 de la Ley.
- Que cuenten con los procedimientos técnicos, capacidad técnica y operativa.
- Que los intermediarios designen representante ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias (SEPBLAC).

- Que los intermediarios dispongan de un plan de formación en conocimientos y competencias.

Además, la autoridad competente comprobará conocimientos, competencias, honorabilidad comercial y profesional, antecedentes penales y la no declaración previa de concurso. Además, comprobará también que se cumplen los requisitos que se establezcan en los Reales Decretos.

“El Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias (SEPBLAC) es la Unidad de Inteligencia Financiera de España, siendo único en todo el territorio nacional. El SEPBLAC es, asimismo, Autoridad Supervisora en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.”

En el artículo 30 se detalla el procedimiento de inscripción. Se concederá un plazo de 3 meses para la resolución por el órgano competente. Si pasado el plazo no existiese una resolución expresa, se entiende desestimada la pretensión. Habrá de motivarse la decisión. Podrán subsanarse las deficiencias que se hayan detectado durante la tramitación del procedimiento. Podrá suspenderse el plazo máximo para resolver, atendiendo a lo establecido en la Ley 39/2015. Caso de que sea intermediario vinculado a un solo prestamista, corresponderá al mismo la solicitud de reconocimiento e inscripción del intermediario.

Art. 31: Relativo a la información y publicidad del registro. La información mínima que deberán contener los registros será:

- a) Nombres de titulares, representantes y administradores. También intermediarios en su caso.
- b) Estado o estados de la Unión Europea en los que el intermediario realice actividades de libre prestación de servicios.
- c) Indicación de si el intermediario se encuentra vinculado con un único prestamista.
- d) Datos de la entidad con la que se contrata la garantía del art. 36 de la Ley.

El registro será público, gratuito y accesible, estableciendo las autoridades competentes las medidas necesarias para el aseguramiento de tales principios. El Banco de España actuará como informador acerca de los órganos competentes para registro y supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario en cada una de las Comunidades Autónomas y Estados miembros.

El Banco de España podrá establecer requisitos técnicos mínimos respecto al contenido y formato de la información que ha de reflejar el registro e información introducidos por la autoridad que asuma la gestión. Además, el Banco de España creará un punto único de información que sea accesible, donde se volcará la información del conjunto de registros.

Art. 32: La Revocación de la Inscripción en el Registro.

La autoridad competente para la gestión del registro podrá revocar el reconocimiento que habilite a operar como intermediario si:

- El intermediario o el prestamista renuncian expresamente, o no se llevan a cabo actividades durante los seis meses anteriores a la fecha de la revocación.
- Se ha obtenido reconocimiento mediante medios irregulares (faltando a la verdad, mediante engaño, imprecisiones...)
- Se incumplen los requisitos correspondientes para la inscripción después de haberse obtenido.
- Es impuesto mediante una resolución revocatoria que se adopte con carácter firme.

Una resolución que revoque el reconocimiento causará automáticamente la cancelación de la inscripción (previa audiencia del interesado, pudiendo omitirse este trámite cuando no figuren otros interesados).

El Banco de España será el encargado de notificar la revocación de la inscripción a las autoridades del Estado o Estados miembros de acogida mediante cualquier medio que sea adecuado. Habrá de realizarse en el mínimo plazo posible, nunca superior a 14 días.

Si la autoridad competente fuese autonómica, comunicará la revocación al Banco de España en plazo no superior a 10 días.

Art. 33: La supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario corresponderá al Banco de España u órgano competente de las Comunidades Autónomas (incluidos también aquellos que actúen en España mediante sucursal o libre prestación de servicios).

Habrá de asegurarse que los intermediarios consten como registrados y cumplan con las obligaciones establecidas por la ley. Cuando las actividades del intermediario estén vinculadas a un único prestamista, serán vigiladas por este. También vigilará tanto los conocimientos como las competencias del intermediario y su personal. La ley enuncia textualmente lo siguiente:

- “El prestamista responderá frente a las autoridades competentes de toda acción u omisión del intermediario de crédito inmobiliario vinculado que actúe en nombre del prestamista respecto de las obligaciones señaladas en la presente Ley. Si se tratase de un intermediario de crédito no vinculado, el prestamista y el intermediario responderán solidariamente, pudiendo repetir, en su caso, el prestamista contra el intermediario.

Es decir, si bien el prestamista es responsable inmediato, podrá reclamar posteriormente al intermediario las cantidades abonadas previamente, en lo que se denomina acción de repetición.

Art. 34: Trata de la supervisión de actuación a través de sucursales y en régimen de libre prestación de servicios.

Si el Banco de España descubriera que una sucursal de intermediario de crédito o en libre prestación de servicios no cumplen con la normativa, exigirá que ponga fin a dicha situación irregular.

Art. 35: El intermediario o representante facilitarán al prestatario con antelación suficiente al menos:

- La identidad y domicilio del intermediario, así como el registro en el que se halla inscrito y su número. También deberá indicarse si el intermediario está vinculado a uno o más prestamistas o trabaja en exclusiva para ellos.
- Si ofrece servicios de asesoramiento independientes o no.
- La remuneración que el prestatario debe abonar al intermediario o el método para su cálculo.
- Los procedimientos para realizar reclamaciones extrajudiciales.
- El importe de las comisiones (en caso de que existan) que el prestamista o tercero deben abonar al intermediario.
- Informará además si se deducirá o no, total o parcialmente al prestatario la comisión adicional de prestamista o tercero.

Los intermediarios no vinculados que reciban comisiones de uno o más prestamistas deberán informar al prestatario de su derecho a exigir información sobre cuantías y tipos de comisiones que abonan los distintos prestamistas. La cuantía que el prestatario deba abonar al intermediario será comunicada al prestamista. Los intermediarios deberán asegurarse de que sus representantes comuniquen a los prestatarios la calidad en la que actúan y el intermediario al que representan. Tanto intermediarios como representantes deberán comunicar al prestamista la información necesaria otorgada por el prestatario para la pertinente evaluación de solvencia (con arreglo a lo establecido en la normativa de Protección de Datos).

Art. 36: Los intermediarios deben poseer un seguro de responsabilidad civil o bien un aval bancario por las responsabilidades que pudieran derivarse de posibles negligencias en la prestación de sus servicios. Las excepciones entre que pueda esgrimir el asegurador contra el intermediario no afectarán al prestatario. El importe mínimo y condiciones que han de cubrir el seguro o aval será establecido por el Gobierno.

Art. 37: Cuando la autoridad competente de un Estado miembro reconozca a un intermediario de crédito inmobiliario, serán válidas las actividades realizadas y los servicios prestados. Pese a ello, tales intermediarios no podrán prestar sus servicios cuando colaboren con entidades de crédito que no estén autorizadas para ejercer sus actividades en un Estado miembro. Los intermediarios registrados que pretendan ejercer su actividad por vez primera en otro u otros Estados miembros deberán informar al Banco de España por los cauces pertinentes. Una vez el Banco de España haya notificado a las autoridades del otro Estado miembro, podrá iniciarse la actividad transcurrido un mes desde la notificación al intermediario por parte del Banco de España.

Art. 38: Los intermediarios de crédito inmobiliario serán os encargados de garantizar los requisitos mínimos de sus representantes autorizados en orden a lo establecido en la Ley. Además de ello, supervisarán las actividades que sean desarrolladas por estos con el objetivo de que se ajusten a la normativa vigente. Responderán ante las autoridades competentes y ante los prestatarios en caso de incumplimiento. Si los representantes designados lo son por intermediarios de crédito vinculados a un único prestamista, será este último quien responderá de toda acción u omisión del representante. En cualquier otro caso, la responsabilidad la asumirá el intermediario y no el prestamista.

Art. 39: En él se dispone que los intermediarios trasladarán al registro la información donde se detalle quienes son sus representantes autorizados y los establecimientos donde se desarrolla su actividad, a fin de ser inscritos en el registro.

Art. 40: Enuncia lo siguiente: “Los representantes designados de los intermediarios de crédito inmobiliario podrán realizar algunas de las actividades de intermediación de crédito definidas en esta Ley, únicamente en los Estados miembros en los que el intermediario de crédito inmobiliario del cual son representantes tenga reconocimiento para ejercer sus actividades.

El artículo 41 dispone que las normas de los artículos 33 y 34 son aplicables a los representantes designados de los representantes de crédito inmobiliario.

Art. 42: La concesión o gestión de préstamos con carácter profesional sólo podrá ser realizada por prestamistas inmobiliarios registrados (salvo entidad de crédito o sucursal de ésta y establecimientos financieros).

Se denegará la inscripción a aquellas entidades cuya actividad u objeto social resulten contrarios a lo establecido en la normativa, siendo nulas las inscripciones que se produzcan sin respetar lo establecido en la Ley.

El reconocimiento de los prestamistas inmobiliarios que sólo vayan a desarrollar la actividad en una única Comunidad Autónoma será otorgado por la autoridad competente en dicha CA. Si lo hacen en más de una CA, deberán estar convenientemente registrados en el Banco de España. Tanto la autoridad competente de la CA como el Banco de España podrán revocar el reconocimiento concedido por las causas que se encuentran recogidas en la Ley.

Art. 43: El Banco de España o bien, la autoridad competente de la Comunidad Autónoma serán los encargados de supervisar el cumplimiento de los requisitos y obligaciones indicados en la Ley.

En el cuarto y último capítulo de la Ley (artículos 44 a 49), se establece el régimen sancionador a los sujetos detallados en el capítulo anterior.

Art. 44: Determina que las obligaciones establecidas en la Ley tienen carácter de normas de ordenación y disciplina para prestamistas, intermediarios de crédito y representantes designados, sean personas físicas o jurídicas. También están obligados por la legislación sobre derechos de los consumidores y usuarios las sociedades tasadoras, los tasadores colegiados y los prestamistas inmobiliarios. Se establece además que los pactos que tengan como objetivo menoscabar la protección otorgada por la Ley, serán considerados nulos de pleno derecho.

Art. 45: Dicho artículo dispone que las Administraciones velarán por la aplicación correcta de la legislación inmobiliaria e hipotecaria, adoptando en su caso medidas de disuasión y sanción previstas en la normativa con el objetivo de evitar actuaciones no ajustadas lo establecido legalmente.

El artículo 46 distingue entre los distintos tipos de infracciones, siendo estas muy graves, graves o leves:

- Serán infracciones muy graves, los actos u operaciones llevadas a cabo por prestamista, intermediario, representante designado o sucursal en España que incumplan las obligaciones previstas en esta Ley y su normativa de desarrollo, en aquellos casos donde se pueda apreciar como de especial relevancia tales incumplimientos. A su vez, se considerará también infracción muy grave la realización reiterada y de carácter profesional de actos por parte de prestamista o intermediario sin estar registrado en forma y requisitos exigidos legalmente. Finalmente, también tendrá la consideración de muy grave el incumplimiento de prestamista o intermediario del deber de

confidencialidad y el uso para fines diferentes a los permitidos de los datos provenientes de la Central de Información de Riesgos, salvo que esto hechos puedan ser considerados como poco relevantes.

- Serán infracciones graves la realización de actos por parte de los sujetos citados anteriormente, que incumplan las obligaciones señaladas por la Ley cuando no se consideren como especialmente relevantes. También, cuando no se produzca la remisión de prestamista o intermediario al Banco de España de los datos o documentos que deban ser remitidos, así como la remisión inexacta o incompleta. Por último, el incumplimiento del deber de confidencialidad de los datos provenientes de la Central de Información de Riesgos o uso para fines distintos a los previstos, cuando no se consideren como especialmente relevantes.
- Serán infracciones leves aquellos incumplimientos de los preceptos de la Ley siempre que no sean considerados como graves o muy graves.

En el artículo 47 se hace alusión a que la comisión de infracciones, ya sean leves, graves y muy graves será sancionada en los mismos términos, conforme a lo establecido en la Ley 10/2014 de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito. La imposición de estas se hará sin perjuicio de que sean aplicables, además, las correspondientes a cargos de administración o de dirección de personas jurídicas. Las sanciones se determinarán con arreglo a la citada ley. Se prevén reducciones en la cuantía de las multas cuando se trate de intermediarios de crédito inmobiliario. Las sanciones que se determinen no afectarán a las acciones que los prestatarios pudieran ejercer reclamando las responsabilidades correspondientes de los intermediarios o prestamistas.

En el artículo 48 se mencionan los órganos competentes, el procedimiento a seguir y la prescripción en lo referente a las sanciones. El régimen aplicable en estos extremos será el contenido en el Título IV de la Ley 10/2014 de “Ordenación, supervisión solvencia de entidades de crédito”. Para los intermediarios y prestamistas que operen en una única Comunidad Autónoma, será ésta última la que determine cuáles son los órganos que deberán conocer y resolver el procedimiento sancionador por incumplimientos de la ley y/o disposiciones de desarrollo. Por otra parte, será el Banco de España u órgano equivalente de la Comunidad Autónoma el competente para la incoación y resolución de los supuestos contenido en el art. 46.1 a), 46.1 c), 46.2 b) y 46.2 b).

Por último, en el artículo final de la ley, el artículo 49, se trata el tema del Registro de sanciones en ámbito de crédito inmobiliario. Los órganos competentes en materia de sanciones comunicarán de manera trimestral las que hayan sido impuestas en el trimestre anterior y hayan devenido firmes. Además, los órganos competentes publicarán cada trimestre en el BOE, o bien, en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma los órganos competentes las sanciones que hayan devenido

firmes, siempre respetando los términos de la normativa aplicable de la publicidad en lo referente a las sanciones.

En la inscripción que se efectúa en el registro deberá figurar:

- Prestamista
- Tipo de infracción que se haya cometido
- Sanción que se impone
- Fecha en la que se cometió la infracción
- Firmeza de la sanción

MODIFICACIONES SUSTANCIALES DE LA NUEVA LEGISLACIÓN

Como hemos visto tras el análisis del articulado, esta nueva norma plantea un escenario muy diferente al que había creado la legislación que la precedía. Con las modificaciones que se expondrán a continuación, se ha intentado otorgar una mayor protección a los consumidores de créditos hipotecarios y facilitar la comprensión de los productos hipotecarios, ya que, en muchas ocasiones llegaban a ser tan farragosos que ponían en peligro la seguridad jurídica. Se ha buscado incrementar la claridad y la confianza dentro del sector.

La modificación fundamental ha sido, sin duda, la mayor protección que se da ahora a los consumidores. Se ha incrementado la información que recibe el cliente. Esto se concreta en dos documentos que han de ser entregados por el Banco. En primer lugar, el FEIN (Ficha Europea de Información Normalizada), que vincula en su oferta a la entidad por un mínimo de 10 días. En segundo lugar, el FIAE, donde se detallan aquellas cláusulas que son más relevantes, una copia del contrato y en caso de hipoteca variable documentación acerca de los futuros pagos.

Otra de las modificaciones que se han producido es la que obliga a acudir obligatoriamente al notario (obligación tanto de titulares de hipoteca y como de sus avalistas), donde el mismo asesorará sin coste alguno y el cliente habrá de responder a un cuestionario. Sólo si supera dicho cuestionario, el cuestionario, el notario podrá “dar luz verde” a la firma del contrato de hipoteca. Además, los registradores y notarios no podrán inscribir cláusulas contrarias a derecho, ya sea por imperativo legal o por lo establecido en la doctrina del Tribunal Supremo. Dichas cláusulas, en caso de inclusión, serán declaradas nulas (sin que exista plazo alguno). También se creará una entidad para la resolución de quejas o reclamaciones que tenga lugar en este sector. Hasta la creación de dicha entidad, será el Banco de España con su servicio de Reclamaciones quien se encargue. El salario de los empleados de Banca no podrá estar condicionado al número de préstamos hipotecarios que se concedan.

Como ya se ha mencionado, se establece un plazo de 10 días donde el banco en cuestión queda vinculado en su oferta. Este período sirve al consumidor para reflexionar acerca de la idoneidad de la hipoteca en relación con su situación económica. El banco tiene, además, obligación de informar sobre hipotecas similares ofertadas por otros bancos.

Otro punto reseñable de la reforma es el establecimiento de un nuevo reparto en lo referente a los gastos de la hipoteca. Se trata de un problema que ha venido causando gran litigiosidad en los últimos años. Desde la entrada en vigor de la nueva norma, la distribución es la siguiente:

- El banco se hará responsable del pago de la gestoría, el registro, la notaría, el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados y de su propia copia de la escritura.
- Por su parte, el cliente deberá pagar la tasación y su copia de la escritura.

Estos cambios mejoran el escenario que había anteriormente, pues eran los clientes los encargados de soportar la mayoría de los costes.

El legislador también ha otorgado a los consumidores una mayor libertad a la hora de cambiarse de entidad bancaria. Anteriormente, si la entidad vigente hacía una contraoferta que mejoraba la de la nueva entidad, el cliente estaba obligado a aceptar dicha contraoferta. Ahora, pese a que dicha contraoferta sea más beneficiosa económicamente, el cliente tendrá libertad para decidir si se queda en la entidad vigente o se traslada a otra nueva.

Los intereses de demora quedan fijados en un 3% para las hipotecas de nueva creación y en un 2% para las antiguas. El asunto de los intereses de demora es uno de los que más abusividad provocaba. Es importante señalar que dicho límite porcentual está limitado en su aplicación al préstamo que se realiza en personas físicas, sobre inmuebles para uso residencial. Se establece en el art. 25.2 de la Ley que no se admitirán pactos en contrario en lo que atañe a las reglas de los intereses de demora.

En lo referente a la amortización anticipada, esta se ha abaratado, sea total o parcial. En cualquier caso, la compensación por amortización anticipada solo podrá cobrarse si al banco le genera una pérdida financiera.

- Para las hipotecas variables podrá pactarse 0.25% durante los tres primeros años, o bien, 0.15% durante los 5 primeros años. Tras cumplirse el plazo elegido, la comisión será del 0%.
- Para las hipotecas fijas, la compensación estará dentro del límite del 2% los 10 primeros años o del 1.5% durante el resto del plazo.

También se intenta incentivar el tipo fijo. Se abarata el cambio de tipo variable a fijo. El límite en el cobro de la comisión en estos casos será del 15%, solo aplicable durante los 3 primeros años del préstamo.

Una de las modificaciones más importantes y mediáticas es, sin duda, lo nuevos plazos establecidos para que se lleve a cabo la ejecución hipotecaria. No podrá iniciarse dicha ejecución hasta un mínimo de 12 cuotas impagadas o hasta que las ismas supongan el 3% de la deuda hipotecaria inicial, ambas dentro de la primera mitad del plazo pactado. En la segunda mitad, deberá haber un impago de al menos 15 cuotas o que dichos impagos supongan el 7% de la deuda hipotecaria.

En cuanto a los intermediarios financieros y los prestamistas privados:

- Se crea un registro de intermediarios financieros gestionado por el Banco de España. Para aquellos que operen únicamente a nivel autonómico, será gestionado por las Comunidades Autónomas.
- No han de haber sido declarados en concurso ni tener antecedentes delictivos.
- Su remuneración habrá de incluirse en la Tasa Anual Equivalente.

Con la aprobación de esta norma no se podrá obligar a los clientes a la contratación de terceros productos para poder acceder a la contratación de las hipotecas, como podría ser el ejemplo de los seguros hipotecarios, las tarjetas de crédito, los planes de pensiones u otros servicios. Por otro lado, lo que si está permitido es la reducción de intereses a cambio de la contratación de otros servicios. Siendo esta la regla general, cabrían 2 excepciones:

- Los bancos pueden exigir la contratación de un seguro de daños, de protección de pagos o de vida, pero el cliente siempre es libre para contratar con la empresa que considere oportuno.
- Puede vincularse la hipoteca a productos que beneficien al cliente, sin embargo, será el Banco de España el que estime los productos en cuestión como beneficiosos o no.

En resumen, se permiten las ventas combinadas, pero se prohíben las ventas vinculadas.

Los bancos solo podrán realizar cobros por las actividades que hayan realizado, siempre que las hayan podido acreditar.

CONCLUSIONES

Según lo expuesto anteriormente en la justificación de la reforma, el análisis de la ley y sus modificaciones más importantes, podemos concluir que estamos ante una Ley que mejora notablemente a la normativa anterior. Cumple adecuadamente con el objetivo prioritario de otorgar una mayor protección a los consumidores en su relación con las entidades bancarias (los primeros como prestatarios y los segundos en su papel como prestamistas). Ofrece una solución concreta a dos de los principales problemas como son los asuntos de las ejecuciones hipotecarias, así como el de las cláusulas abusivas. Para el primero de esos problemas hemos visto como concede nuevos plazos antes de tener que llegar a esos extremos. Para el segundo problema vemos como se deja sin efecto cualquier cláusula abusiva que se pudiera introducir en los contratos de préstamos inmobiliarios. La inclusión de una medida como la intervención de notarios y registradores en la revisión de dichos contratos es, sin duda, un acierto en esta nueva Ley. Se ha conseguido “equilibrar la balanza” en las relaciones entre bancos y sus clientes, decretando un mayor control en las actuaciones financieras de los primeros y estableciendo procedimientos para una mayor transparencia en la contratación de servicios hipotecarios que ponen en una situación más ventajosa en las negociaciones de los segundos.

Además, por fin el legislador se ha decidido a dar claridad en la fijación de la distribución de los gastos de las hipotecas

Como críticas que se pueden realizar a la norma, nos encontramos sin duda con la tardanza en su publicación. Vemos como un problema que comenzó a ser tan notable en España desde mediados de la década pasada, no ha recibido una solución normativa eficaz hasta pasados más de 10 años. Son incontables los problemas que se hubiesen podido evitar si la tramitación parlamentaria de la Ley se hubiese agilizado, sobre todo cuando desde las instancias europeas ya se había puesto de manifiesto la desprotección que sufrían los consumidores y los abusos que el sector bancario estaba cometiendo.

Sin duda, una revisión concienzuda y periódica de la normativa en este ámbito podrá evitar hechos y situaciones como las que se han venido produciendo en el futuro.

BIBLIOGRAFÍA

- Boletín Oficial del Estado
- elespañol.com
- futurfinance.com
- ilpabogados.com
- helpmycash.com
- haydererecho.expansion.com
- mundojuridico.info
- woltersklower.com
- noticiasjuridicas.com
- eleconomista.es
- lavanguardia.com
- elconfidencial.com
- iberley.com