

EL PROYECTO DE LEY DE CRÉDITO INMOBILIARIO

THE PROJECT OF REAL ESTATE CREDIT LAW

JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO*

SUMARIO: I.- INTRODUCCIÓN. II.- MEDIDAS EN FASE PRECONTRACTUAL. III.- MEDIDAS EN FASE DE CONTRATACIÓN. IV.- MEDIDAS EN EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO. V.- MEDIDAS INCREMENTANDO EL CONTROL DE TRANSPARENCIA POR PARTE DE NOTARIOS. VI.- MEDIDAS EN MATERIA DE CONTROL DE CLÁUSULAS ABUSIVAS.

SUMMARY: I.- INTRODUCTION. II.- MEASURES IN PRE-CONTRACTUAL PHASE. III.- MEASURES IN PROCUREMENT PHASE. IV.- MEASURES IN COMPLIANCE WITH THE CONTRACT. V.- MEASURES INCREASING THE CONTROL OF TRANSPARENCY OF NOTARIES. VI.- MEASURES OF CONTROL OF ABUSIVE CLAUSES.

I.- INTRODUCCIÓN

El proyecto de ley de crédito inmobiliario aprobado en Consejo de Ministros y remitido a las Cortes lleva a cabo la transposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y su transposición al ordenamiento interno.

Esta directiva tiene como principal objetivo avanzar en la consecución de un mercado único de créditos hipotecarios (en realidad de créditos destinados a la adquisición o rehabilitación de bienes inmuebles de uso residencial, aunque en España este tipo de préstamos o créditos son hipotecarios), aumentando la protección de los consumidores – así como de los empresarios personas físicas- cuando actúen como prestatarios, garantes o fiadores y, a la vez, promoviendo la concesión responsable del crédito por parte de las entidades financieras.

En el proyecto se prevén una serie de medidas dirigidas a mejorar el grado de transparencia en la contratación y durante cumplimiento de los préstamos inmobiliarios.

II.- MEDIDAS EN FASE PRECONTRACTUAL

- Junto con la ficha normalizada de información precontractual (FEIN), se entregará al prestatario 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 (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.
- En caso de tratarse de un préstamo a tipo de interés variable, el prestamista deberá entregar también al prestatario un documento separado con una referencia especial a las

* Director General de los Registros y del Notariado, Ministerio de Justicia.

cuotas periódicas a satisfacer por el cliente en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés.

- En todo caso, el prestamista deberá suministrar una copia del proyecto de contrato, cuyo contenido deberá ajustarse al contenido de los documentos referidos en los puntos anteriores. La FEIN tendrá la consideración de oferta vinculante durante un plazo de siete días.
- En el proyecto de contrato el prestatario dispondrá de información desglosada de la totalidad los gastos asociados a la firma del contrato, especificando los que corresponden al arancel notarial, a los derechos registrales, al impuesto transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, y a los costes de labores de gestoría.
- 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.

III.- MEDIDAS EN FASE DE CONTRATACIÓN

- El proyecto reforzará 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, de forma gratuita, sobre el proyecto de contrato de préstamo inmobiliario y, en particular, sobre las cláusulas contractuales en él contenidas. Todo ello se documentará en un acta notarial que no tendrá coste para el prestatario.
- El prestatario tendrá que firmar una expresión manuscrita en dicha acta por la que declare que ha recibido, con una antelación mínima de siete días, la oferta vinculante, la FiAE y el proyecto de escritura, así como que comprende y acepta su contenido y el de la escritura pública de préstamo. En el acta además se reflejarán los elementos acreditativos del asesoramiento notarial ya referido.
- Se modificará la regulación del Registro General del Condiciones de Contratación, en lo relativo a la inscripción de sentencias de declaración de abusividad de cláusulas contractuales. Igualmente se depositarán con carácter obligatorio los clausulados generales de los préstamos y créditos hipotecarios.

IV.- MEDIDAS EN EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

Se regula el vencimiento anticipado en los contratos de los préstamos inmobiliarios, en función del momento de la vida del préstamo en el que se produzca y del capital pendiente de amortizar. La idea es no dejar esta materia a la negociación privada, sino insertarlo en el Derecho imperativo. En concreto se prevé que se produzca el vencimiento anticipado en caso de impago de:

i. El dos por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de nueve plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a nueve meses.

ii. El cuatro por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

- Igualmente, se establece normativamente un límite a la cuantía de intereses de demora en el triple del interés legal del dinero.

V.- MEDIDAS INCREMENTANDO EL CONTROL DE TRANSPARENCIA POR PARTE DE NOTARIOS

El proyecto establece lo siguiente:

a) El cliente debe tener el derecho irrenunciable a examinar el proyecto de escritura pública de formalización del préstamo hipotecario en el despacho del notario al menos durante los siete hábiles anteriores a su otorgamiento (período de reflexión).

Lo que se pretende por tanto es extender a siete días este período de reflexión y además con carácter irrenunciable.

b) La expresión manuscrita del deudor persona física exigida por el artículo 6 de la Ley 1/2013, en cuanto forma de acreditar la comprensibilidad real por parte del dicho deudor de las cláusulas suelo y asimiladas, se incorpora a un acta de notoriedad en el que se dé fe notarial que declare que ha recibido, con una antelación mínima de siete días, los documentos descritos en el artículo 5.1, así como que comprende y acepta su contenido y que entiende los riesgos jurídicos y económicos de la operación.

c) este respecto deberán recogerse las pruebas realizadas por el prestatario de entendimiento de diversos 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 suscritos con ocasión del préstamo.

d) el contenido del acta se presumirá veraz e íntegro, y hará prueba del asesoramiento prestado por el notario y de la manifestación de que el prestatario comprende y acepta el contenido de los documentos descritos, a efectos de cumplir con el principio de transparencia en su vertiente material.

VI.- MEDIDAS EN MATERIA DE CONTROL DE CLÁUSULAS ABUSIVAS

Además de que los notarios velen por el cumplimiento por la entidad financiera de su deber de información de los riesgos (transparencia material o real), notarios y registradores deben evitar que accedan al Registro cláusulas abusivas, pues no hay que olvidar que la hipoteca es un derecho real de inscripción constitutiva, de manera que la ejecución hipotecaria se basa en los asientos del Registro (130 LH).

Por eso se pretende la reforma de dos leyes en este sentido.

a) Modificación de los artículos de la Ley Hipotecaria relativos a esta cuestión:

- Reformar el artículo 258.2 de la LH Este artículo sólo permite en la actualidad denegar la inscripción cuando se trate de cláusulas inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la contratación. Dado el carácter voluntario de la inscripción en el Registro, se publican pocas sentencias.

De ahí, que se proponga la siguiente redacción: “El registrador de la propiedad denegará la inscripción de aquellas cláusulas de los contratos que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación”.

Por tanto, con la reforma lo que se pretende es que no accedan al Registro de la Propiedad las cláusulas de los contratos que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación. Se trata por tanto de sancionar legalmente lo que ya viene sosteniendo la doctrina de la DGRN.

- Reformar el artículo 12.2 de la LH, Se realiza la siguiente propuesta de nueva redacción: “Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por hipoteca, cualquiera que sea la entidad acreedora, en caso de calificación registral favorable de las mismas y de las demás cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización.”

Con la modificación propuesta se quiere que la calificación se extienda a todas las cláusulas financieras de las hipotecas, cualquiera que sea el acreedor hipotecario. y no sólo a las de trascendencia real (esto es a las atinente a la hipoteca strictu sensu). La redacción de este precepto en la reforma de la ley hipotecaria por ley 41/2007 había quedado dudas de este extremo.

c) Reforma del Texto Refundido de la Ley de Consumidores y Usuarios, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

Finalmente, se pretende reformar el artículo 84 del Texto, Texto Refundido de la Ley de Consumidores y Usuarios 1/2007, de 16 de noviembre, relativo a la autorización e inscripción de cláusulas declaradas abusivas, para acomodar la intervención de notarios y registradores a la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, a la Directiva 93/13/CE sobre consumidores y la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo, evitando la incorporación a los préstamos y créditos hipotecarios con consumidores de cláusulas abusivas.

Se propone nueva redacción: “Los notarios y los registradores de la propiedad y mercantiles, en el ejercicio profesional de sus respectivas funciones públicas, no autorizarán ni inscribirán aquellos contratos o negocios jurídicos en los que se pretenda la inclusión de cláusulas que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas en sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firma inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación”.

Con la reforma lo que se pretende es -como se ha dicho anteriormente- que notarios y registradores rechacen cláusulas en los préstamos y créditos hipotecarios que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas en sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firma inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

Con ello se pretende reforzar nuestro sistema hipotecario y registral, que tan buenos resultados ha dado en España (el 80% de la vivienda se ostenta en propiedad), acomodándolo a la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.