

Una nueva regulación para la concesión de crédito inmobiliario a los consumidores

8 de julio de 2019



Autor: José María López Jiménez
Doctor en derecho y coordinador de Edufinet

Con tres años de atraso, en el mes de marzo de 2019 se aprobó la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario (Ley 5/2019). La Ley trae origen de una Directiva de la Unión Europea (Directiva 2014/17/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial) cuya fecha tope de adaptación en cada Estado se fijó en el 21 de marzo de 2016...

España ha sido el último país europeo en culminar el conocido como proceso de “transposición” de la Directiva, con una doble desventaja: de un lado, la posible imposición de una multa por las autoridades comunitarias —que finalmente no se ha llegado a aplicar—, y, de otro, la imposibilidad para los consumidores de nuestro país de beneficiarse de un marco jurídico más favorable desde la fecha inicialmente establecida.

La Ley 5/2019 ha entrado en vigor el 16 de junio de 2019, y, en general, no será de aplicación a los contratos suscritos con anterioridad.

Hay que aclarar que no es que en España los contratos de crédito con garantía hipotecaria no estuvieran regulados. Al contrario, además de lo establecido en el Código Civil, en la normativa de protección de consumidores, en la Ley Hipotecaria o en la normativa notarial, años atrás se dictó la Orden de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, con el fin de reglamentar todo el proceso de contratación, desde los contactos preliminares del cliente con la sucursal bancaria hasta el momento de la firma ante notario.

La Orden se circunscribió a los préstamos hipotecarios sobre viviendas, concertados por personas físicas y cuya cuantía no rebasase los 25 millones de pesetas (esto es, unos 150.000 euros).

Esta Orden fue derogada, en época más reciente, por la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, todavía vigente, que desarrolló lo establecido en la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.

Durante décadas, se consideró de forma prácticamente unánime que tanto el mercado hipotecario español como el marco normativo que le servía de sustento eran particularmente sólidos. Las entidades de crédito otorgaban financiación a las entidades promotoras y constructoras y a los particulares y empresas con relativa seguridad y sencillez, con el apoyo —en garantía de todos los intervinientes en el proceso— de los sistemas notarial y registral, lo que contribuyó a la urbanización del país, a la generación de riqueza y al acceso de las familias, al menos, a la propiedad de su residencia habitual, cuando no, adicionalmente, al de una segunda residencia. Es un lugar común, pero merece ser recordado que España es uno de los países con un mayor porcentaje de vivienda en propiedad, a diferencia de otras naciones de su entorno donde esta necesidad se satisface con el recurso al contrato de alquiler.

Sin embargo, las órdenes ministeriales de 1994 y 2011 no fueron suficientes para garantizar la transparencia material, es decir, que los consumidores tuvieran conocimiento, de forma sencilla, de la carga económica y jurídica de determinadas cláusulas de los contratos suscritos (cláusula suelo, de vencimiento anticipado, de reparto de gastos, etcétera), como de forma reiterada han declarado los tribunales españoles, los de otras jurisdicciones europeas y, particularmente, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

La Subgobernadora del Banco de España ha destacado, a propósito, específicamente, de la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, que esta norma debe permitir a las entidades prestamistas informar y actuar “de manera imparcial, transparente y profesional, teniendo en cuenta los derechos, intereses y necesidades de sus clientes”, superando el deber de transparencia formal. Todo ello redundará positivamente en la seguridad jurídica y en una menor litigiosidad, en beneficio de los deudores pero también de los prestamistas.

Esta visión del supervisor español se reitera en la exposición de motivos de la Ley 5/2019, que, además de incorporar al marco jurídico español la citada Directiva de la Unión Europea, ha establecido nuevas obligaciones para las entidades y derechos para los clientes: “vista la experiencia hasta la fecha, y al objeto de la recuperación de la confianza de los prestatarios, se introducen previsiones cuya finalidad es la de

potenciar la seguridad jurídica, la transparencia y comprensión de los contratos y de las cláusulas que los componen, así como el justo equilibrio entre las partes”.

En este primer artículo sobre el nuevo marco regulador de la concesión de crédito inmobiliario a los consumidores, tras esta puesta en contexto, nos limitaremos a identificar algunas de las principales novedades de la Ley 5/2019, que serán objeto de desarrollo en posteriores entradas de EdufiBlog:

- No solo se protege a los deudores que sean personas físicas, sino también a los fiadores o garantes de préstamos garantizados mediante hipoteca. Como es habitual en la normativa de consumo, los derechos concedidos son irrenunciables por parte de la clientela.
- Los profesionales personas físicas quedan amparados por esta normativa, aunque quedan excluidas las empresas que hayan adoptado una forma societaria.
- Se articula el régimen jurídico de los prestamistas e intermediarios de crédito inmobiliario distintos de las entidades de crédito y sus agentes.
- Se regula la información básica que tendrá que figurar en la publicidad de los préstamos inmobiliarios.
- Se determina una nueva forma de cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE) para este tipo de préstamos.
- Se detalla la información general sobre los préstamos hipotecarios que se tendrá que poner a disposición de los solicitantes de crédito.
- Se confiere especial importancia a la información precontractual que se debe suministrar a los clientes (Ficha Europea de Información Normalizada —FEIN—, Ficha de Advertencias Estandarizadas —FiAE—), y al papel del notario en el proceso de contratación, que tendrá que comprobar el cumplimiento del principio de transparencia material, es decir, el pleno conocimiento por el cliente de la carga jurídica y económica derivada del contrato.
- Se refuerzan los deberes de las entidades al evaluar la solvencia de los solicitantes de la operación, tanto en el momento inicial como a lo largo de toda la vigencia del crédito, incluso tras la jubilación del deudor, a la vista de la previsible merma de los ingresos.
- En las operaciones a tipo variable: (i) se establece la prohibición de fijar límites a la baja del tipo de interés (cláusulas suelo); (ii) el interés remuneratorio no podrá ser negativo.
- Se regulan los requisitos de conocimientos y competencias exigibles al personal de las entidades prestamistas que intervenga en el proceso de comercialización.
- Se presta especial atención a las prácticas de venta vinculada y combinada.
- Se desarrolla el régimen de la actividad de asesoramiento en préstamos inmobiliarios y el de los préstamos inmobiliarios en moneda extranjera.
- Se revisan el sistema de reembolso anticipado, con las compensaciones o comisiones que le son inherentes, el vencimiento anticipado y el régimen de los intereses de demora.

Una última consideración merece la disposición adicional tercera de la Ley 5/2019, que tiene por objeto, precisamente, la educación financiera.

Según esta disposición, el Ministerio de Economía y Empresa, el Banco de España, las Comunidades Autónomas y los Entes Locales, promoverán medidas de fomento de la educación de los consumidores sobre los riesgos que pueden derivarse de la contratación de préstamos, y la gestión de deudas, en particular en relación con los contratos de préstamo inmobiliario, los derechos que ostentan los consumidores, su forma de ejercicio, las obligaciones que recaen sobre las entidades de crédito, los prestamistas, los intermediarios inmobiliarios y las sociedades de tasación.

Nada se dice de las iniciativas privadas de educación financiera, pero, merced a la relevancia de esta parcela de la regulación, parece evidente que se le prestará la atención que merece, sobre todo en interés

de los prestatarios.

Imagen: Freepik.com