



# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

X LEGISLATURA

Serie B:  
PROPOSICIONES DE LEY

8 de noviembre de 2013

Núm. 143-1

Pág. 1

### PROPOSICIÓN DE LEY

**122/000122 Proposición de Ley reguladora de las cláusulas suelo en los contratos de préstamo hipotecario.**

**Presentada por el Grupo Parlamentario Socialista.**

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia.

(122) Proposición de Ley de Grupos Parlamentarios del Congreso.

Autor: Grupo Parlamentario Socialista.

Proposición de Ley reguladora de las cláusulas suelo en los contratos de préstamo hipotecario.

Acuerdo:

Admitir a trámite, trasladar al Gobierno a los efectos del artículo 126 del Reglamento, publicar en el Boletín Oficial de las Cortes Generales y notificar al autor de la iniciativa.

En ejecución de dicho acuerdo se ordena la publicación de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 5 de noviembre de 2013.—P.A. El Secretario General Adjunto para Asuntos Parlamentarios del Congreso de los Diputados, **José Antonio Moreno Ara**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

En nombre del Grupo Parlamentario Socialista, tengo el honor de dirigirme a esa Mesa para, al amparo de lo establecido en el artículo 124 y disposición final segunda del Reglamento de la Cámara, presentar la siguiente Proposición de Ley reguladora de las cláusulas suelo en los contratos de préstamo hipotecario.

Palacio del Congreso de los Diputados, 31 de octubre de 2013.—**María Soraya Rodríguez Ramos**, Portavoz del Grupo Parlamentario Socialista.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

### PROPOSICIÓN DE LEY REGULADORA DE LAS CLÁUSULAS SUELO EN LOS CONTRATOS DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO

#### Exposición de motivos

La libertad y autorregulación de los mercados no es ni puede configurarse como absoluta ni eficaz. La contratación entre particulares o consumidores y grandes agentes económicos o profesionales no puede quedar abandonada al libre diseño de una de las partes, de manera que —acrítica e irresponsablemente— parezca que se da cumplimiento a uno de los axiomas indiscutidos e indiscutibles de las relaciones económicas de la época actual: el de la libertad de cláusulas o disposiciones que de modo impostadamente autónomo regulen sus especiales relaciones contractuales. Es necesario establecer —y si es necesario imponer— un marco de equilibrio contractual. Ésta es la razón de la presente Ley.

El mercado hipotecario hace años que se adentró en la cultura del interés variable. La creatividad bancaria y el impulso del beneficio determinaron que los préstamos y créditos —distinción que doctrinalmente se hace cada vez más difícil— con garantía hipotecaria o sin ella, buscasen nuevos nichos de clientes. Se trataba de que el atractivo que proporcionase un bajo tipo de interés de salida tuviese un potente efecto llamada. Conseguido esto, había que evitar que la cláusula de variación del tipo de interés supusiera un riesgo para la entidad, había que modalizarla de modo que la eventual posibilidad de un descenso en los tipos de interés no supusiera un riesgo para el prestamista.

Esta manera de actuar puede ser defendible desde un punto de vista estrictamente interno de la entidad prestamista o en sus relaciones con sus accionistas pero es de difícil justificación desde una perspectiva externa de cara al mercado que se pretende libre y equilibrado. Moderar los riesgos para una sola de las partes, abandonando a la otra a las inevitables consecuencias de una subida sin listón, no parece muy equilibrado, ni muy acorde con esa pretendida autorregulación. Sobre todo si esa manera de regular la variación en el tipo de interés no se aborda de forma transparente, equilibrada e informada.

La presente ley pretende dar cumplida respuesta a este grave problema que puede dar lugar a una nueva disfunción de nuestro mercado hipotecario.

El Tribunal Supremo ha abordado recientemente ese mismo problema, pero, sin perjuicio de la doctrina sentada, lo cierto es que ha dejado sin resolver un aspecto importante cual es el de las consecuencias económicas que la nulidad, por abusiva, de la cláusula provoca. Éste es otro de los aspectos que esta Ley trata de corregir estableciendo la obligatoriedad de la devolución de las cantidades indebidamente percibidas por el prestamista.

Otros aspectos que la norma regula son aquellos que hacen referencia a la necesaria y destacada ubicación en la escritura pública de una cláusula de tal importancia; a la necesidad de la prestación de un especial consentimiento que se preste con la obligada asistencia del notario, huyendo de expresiones manuscritas en documentos estrafalarios que únicamente encarecen y nada aportan en protección al usuario o consumidor; a la inexistencia de la obligación o necesidad de regular la variación del tipo de interés en ambas direcciones, hacia arriba y hacia abajo; a la necesaria proporcionalidad entre ambos en caso de regularse vinculadamente; o a las consecuencias que tal regulación, si se hace torticeramente, suponen para el prestamista.

Esta ley se compone únicamente de dos artículos y una disposición transitoria en la que se establece la regulación para aquellas cláusulas pactadas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley.

#### Artículo primero.

En las escrituras de préstamo hipotecario en las que la garantía hipotecaria recaiga sobre una vivienda o local destinado al ejercicio de la actividad empresarial, profesional o comercial, siempre que constituya el medio principal de vida, del prestatario, las cláusulas por las que se limite la variación del tipo de interés aplicable habrán de reunir para su validez los siguientes requisitos:

1.º Habrán de ser objeto de una especial atención, al objeto de que no quede duda alguna acerca de su comprensión y aceptación por parte del prestatario, por lo que se recogerán en la escritura bajo un apartado especial denominado «Alteraciones en el precio del contrato» y habrán de ser aceptadas por las partes mediante la prestación de un consentimiento singular y especial, que se formalizará mediante la oportuna diligencia redactada por el notario en la que bajo su fe se acredite la explicación, comprensión y

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

aceptación de dichas cláusulas por el prestatario y/o fiador o hipotecante no deudor, que de forma manuscrita y bajo su firma expresarán haberlas entendido y aceptado.

2.º Los límites de variación del tipo de interés al alza o a la baja podrán pactarse independientemente, no pudiendo inducir a la falsa apariencia de que la existencia de uno determine la del otro. En caso de pactarse ambos deberán ser proporcionales y señalar el mismo límite de variación en ambas direcciones. En cualquier caso, el límite a la baja será sustancialmente inferior al tipo de interés inicial.

3.º Deberán incorporar la simulación de los diversos escenarios posibles atendiendo a la posible o previsible variación de todos los tipos de interés de referencia, tanto principal como sustitutivos, contenidos en la escritura, así como información comprensible acerca del coste comparativo con otros préstamos hipotecarios a tipo de interés fijo.

Cualquier limitación a la variación de los tipos de interés que conste en la escritura, actuará y será imperativa para el acreedor cualquiera que fuese su redactado y aunque se pretenda aplicar únicamente a efectos de terceros. Para el prestatario, fiador o hipotecante no deudor, sólo lo será si cumple los requisitos establecidos en las presentes normas.

Artículo segundo.

El incumplimiento de los requisitos previstos en el artículo anterior determinará la nulidad radical de la cláusula de variación del tipo de interés contenida en la escritura, por lo que la entidad estará obligada a devolver al prestatario las cantidades indebidamente percibidas por tal concepto.

Disposición transitoria.

1. En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta ley, los acreedores en préstamos hipotecarios suscritos con anterioridad que incluyan cláusulas por las que se limite la variación de los tipos de interés estarán obligados a cumplir con los requisitos establecidos en esta ley y, en su caso, salvo renuncia expresa del deudor, a adaptar dichas cláusulas a las disposiciones de la misma. La renuncia del deudor a la modificación del contrato no se extenderá al resto de acciones que, en relación con estas cláusulas, pudieran corresponderle. A estos efectos serán de aplicación las normas contenidas en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, por la que se regula la subrogación y la modificación de los Préstamos Hipotecarios, así como los beneficios fiscales y arancelarios contenidos en la misma y en otras posteriores.

2. Transcurridos seis meses sin que los contratos de préstamo hipotecario se hayan adaptado de acuerdo con lo previsto en el apartado 1 de esta disposición será de aplicación lo dispuesto en el artículo segundo.