



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

XII LEGISLATURA

Serie A:
PROYECTOS DE LEY

23 de marzo de 2018

Núm. 12-3

Pág. 1

ENMIENDAS E ÍNDICE DE ENMIENDAS AL ARTICULADO

121/000012 Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de la Cámara, se ordena la publicación en el Boletín Oficial de las Cortes Generales de las enmiendas presentadas en relación con el Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, así como del índice de enmiendas al articulado.

Palacio del Congreso de los Diputados, 9 de marzo de 2018.—P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Carlos Gutiérrez Vicén**.

ENMIENDA NÚM. 1

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

A la Mesa de la Comisión de Economía, Industria y Competitividad

El Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, al amparo de lo establecido en el artículo 124 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presenta la siguiente enmienda de totalidad de texto alternativo al Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Palacio del Congreso de los Diputados, 6 de febrero de 2018.—**Rafael Mayoral Perales, Alberto Montero Soler, Alberto Garzón Espinosa y Lucía Martín González**, Diputados.—**Txema Guijarro García**, Portavoz del Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.

Enmienda a la totalidad con texto alternativo

Exposición de motivos

I

La falta de planificación de las políticas públicas de vivienda en los últimos diez años ha disminuido considerablemente las alternativas asequibles de acceso a la vivienda, convirtiendo al régimen de propiedad como la principal vía de acceso de la ciudadanía, en detrimento de otras alternativas como el alquiler, la vivienda pública de protección oficial o el alquiler social. La regulación de los contratos de crédito inmobiliario se ha considerado prioritaria debido a los abusos cometidos por las entidades financieras, que aprovechando su posición dominante en el mercado de la financiación, han colocado todo tipo de cláusulas abusivas en los contratos. Tras varios años de ejecuciones hipotecarias en masa que han dejado en situaciones de sobreendeudamiento y de extrema vulnerabilidad a muchas familias, se ha

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 2

destapado la existencia de malas praxis bancarias, amparadas en una legislación desequilibrada a favor del prestamista y en una mala supervisión de las instituciones que deberían controlar la acción del sector financiero.

Por ello, se hace necesario garantizar a las personas consumidoras adquirientes de viviendas mediante la concesión de préstamos por entidades financieras, un régimen jurídico proteccionista, seguro, ágil, eficaz y que genere la confianza perdida por los prestatarios con el que ha regido hasta la fecha, y que ha dado lugar a una inseguridad jurídica todavía no resuelta, que perjudica los intereses de la economía de este país y genera incumplimientos del Derecho de la Unión Europea.

El fomento del acceso a la vivienda en régimen de propiedad no ha logrado el ejercicio del derecho de toda la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada. Hemos de tomar en consideración que en España la vivienda es un principio rector de la política social y económica, contemplando así en el artículo 47.1 CE («Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada»), pero que está estrechamente conectado con el disfrute de derechos fundamentales, como el derecho a la intimidad personal y familiar, a la dignidad de la persona y el libre desarrollo de la personalidad, la inviolabilidad del domicilio, etc.

Por este motivo, es necesario priorizar otros medios de acceso a la vivienda que garanticen su valor de uso, como acceso protegido por el artículo 47 de la Constitución, y no su valor de cambio como activo inmobiliario. En consecuencia, es necesaria una apuesta clara por el régimen de alquiler, así como la creación de un parque público de alquiler social, en coherencia con la función social que debe cumplir en todo caso la propiedad, según lo determina el artículo 33.2 de la Constitución.

Uno de los elementos centrales de la crisis hipotecaria y financiera que vivió España ha sido la concesión de una gran cantidad de créditos hipotecarios con una incorrecta valoración de la solvencia de los deudores, que terminaron con centenas de miles de ejecuciones y desahucios de familias sin alternativa habitacional. Esta mala práctica bancaria se acompañó de vicios en la información y documentación de los expedientes financieros previos a la concesión de las hipotecas. En múltiples casos inclusive se llegó a utilizar a los avalistas como deudores solidarios con la finalidad de aparentar mayor solvencia y capacidad de pago, revelando de esta manera graves errores y artimañas en la valoración de solvencia de los deudores.

Antes y después de que explotara la burbuja inmobiliaria, se evidenció la sobre-tasación de los inmuebles sujetos de garantía hipotecaria, que fue utilizada tanto para incrementar el volumen de crédito como para dar la apariencia de suficiente respaldo del crédito. También se aprovechó cierta falta de claridad en la regulación sobre tasación que privilegiaba el valor de mercado con fines especulativos.

Durante un largo período de tiempo de expansión del ciclo de la burbuja, el sector financiero no reparó en los problemas y se dedicó a la constitución de una enorme cantidad de fondos de titulización hipotecaria y de activos, trasladando el riesgo de impago a los inversores que adquirieron los valores emitidos.

En vista de lo anterior, es necesaria la revisión y modificación profunda y radical de valoración de la solvencia y la tasación con fines hipotecarios, que salvaguarde los intereses de las familias que han sido afectadas por las malas prácticas del sistema financiero, y en especial, de aquellas que se encuentran en riesgo de exclusión residencial. En la presente Ley, la vivienda se considera un bien de primera necesidad para todas las personas que se encuentran en relaciones de consumo con entidades de crédito y los demás sujetos contemplados por la Ley.

II

Partiendo de estas consideraciones, se debe trasponer a la normativa española el régimen de protección de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, en toda su amplitud, puesto que ya estamos fuera del plazo de transposición previsto en la propia Directiva de 26 de marzo de 2016, según la cual ya deberían estar aprobados tanto dicha transposición como los reglamentos de desarrollo y los actos administrativos de aplicación. Además, vista la experiencia hasta la fecha y al objeto de la recuperación de la confianza de los prestatarios, se deben introducir previsiones cuya finalidad sea la de potenciar la seguridad jurídica, la transparencia y comprensión de los contratos y de las cláusulas que los componen, y el justo equilibrio entre las partes que hasta la fecha siempre ha operado a favor de la entidad prestamista.

III

La Directiva 2014/17/UE establece un régimen específico de protección de las personas consumidoras que tengan la condición prestatarios, garantes o titulares de garantías en préstamos o créditos garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial, o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles de uso residencial.

En la Unión Europea, cuyo derecho goza del principio de primacía frente al derecho nacional, la vivienda está reconocida como un derecho fundamental, tal como reconoce expresamente el apartado 65 de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 10 de septiembre de 2014, asunto C-34/13 donde con toda contundencia se manifiesta que «En el Derecho de la Unión, el derecho a la vivienda es un derecho fundamental garantizado por el artículo 1 de la Carta que el tribunal remitente debe tomar en consideración al aplicar la Directiva 93/13».

La normativa europea se refiere a los créditos al consumo que estén garantizados mediante hipoteca u otro tipo de garantía, en relación con bienes inmuebles de uso residencial, es decir, se refiere a las relaciones en materia de consumo. Asimismo, permite que por parte de los Estados miembros se adopten disposiciones más estrictas en materia de protección de las personas consumidoras. Esto último es lo que se regula mediante la presente Ley.

La Ley regula tres aspectos diferenciados. En primer lugar, contiene normas de transparencia y de conducta que imponen obligaciones a los operadores, completando y mejorando en el nivel legal el actual marco existente de la referida Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre y la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con las personas consumidoras de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito. En segundo lugar, regula el régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario y los prestamistas inmobiliarios. Finalmente, establece el régimen sancionador para los incumplimientos de las obligaciones contenidas en la Ley.

Además, se introducen a lo largo del articulado una serie de disposiciones que regulan aspectos que no están específicamente previstos en la normativa europea o que van más allá de su contenido, y cuya finalidad es reforzar determinados aspectos del régimen jurídico de contratación hipotecaria y de su vida contractual. Las reformas introducidas se relacionan con determinadas situaciones que, en contratos de tan larga duración, puedan producirse y deberían tenerse en consideración, ya sea exigiendo mayores garantías, reforzando las existentes, estableciendo una regulación clara y sencilla que evite dudas interpretativas innecesarias o estableciendo mecanismos de solución de conflictos o situaciones que pudieran variar la situación del prestatario en las condiciones que contrató. El objetivo último es reforzar el proceso de contratación y evitar en última instancia la ejecución de este tipo de préstamos en vía judicial con la consiguiente pérdida de la vivienda.

IV

La Ley se estructura en cuatro capítulos, que se corresponden con las líneas esenciales para la protección de las personas consumidoras, nueve disposiciones adicionales, seis disposiciones transitorias, tres disposiciones derogatorias y quince disposiciones finales.

El capítulo I recoge las disposiciones generales relacionadas con el objeto, ámbito de aplicación y carácter irrenunciable de los derechos que reconoce la Ley para las personas consumidoras. En los mismos términos que la Directiva 2014/17/UE, la Ley se aplicará tanto a la concesión profesional de préstamos con garantía hipotecaria sobre bienes inmuebles de uso residencial, como a los préstamos para la adquisición de inmuebles de uso residencial, y también a la intermediación profesional en alguna de las dos actividades anteriores. Esta aplicación incluye todo tipo de actividades en las que el prestatario, el fiador o el garante sean personas consumidoras.

Asimismo, se apunta el respeto de las legislaciones autonómicas en materia de consumo que hayan establecido regulaciones más proteccionistas para las personas consumidoras en materia de créditos o préstamos hipotecarios sobre vivienda. De acuerdo con el principio de no alteración del reparto competencial, la adaptación de la legislación española a los objetivos y a las previsiones de las directivas no legitima la invasión del espacio normativo constitucionalmente reservado a las Comunidades Autónomas.

Al amparo de las competencias en materia de consumo que han asumido muchas Comunidades Autónomas, existe ya una densa normativa autonómica de regulación del contrato de crédito hipotecario

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 4

sobre vivienda habitual que afecta a personas consumidoras. Estas leyes han servido para la protección de las consumidoras cuando sus derechos se han visto vulnerados por las malas prácticas de las entidades de crédito, que tal y como ha acreditado el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en diversas ocasiones, han abusado reiteradamente de la situación de superioridad que les otorga la legislación vigente.

En consecuencia, y con el convencimiento que es la Administración Pública más cercana a la ciudadanía la que mejor puede velar por sus derechos, los organismos competentes de las comunidades autónomas serán los encargados de la supervisión de la actuación de los prestamistas, los intermediarios de crédito inmobiliario y los representantes designados en su relación con las consumidoras, mediante el ejercicio de la potestad sancionadora conforme a su normativa autonómica —si la tuvieren— o a las disposiciones de la presente Ley.

El capítulo II establece las normas de transparencia y de conducta orientadas, en particular, a la concesión responsable de financiación que afecte a inmuebles, así como a favorecer la progresiva implantación de un mercado de crédito fiable, con reglas homogéneas en el espacio europeo y con un mayor grado de confianza de los clientes en las entidades prestamistas; un mercado en el que las personas consumidoras que busquen financiación hipotecaria puedan hacerlo con la confianza de que las entidades prestamistas se comportarán de forma profesional y responsable. En este sentido, la Ley permite la implantación de medidas de protección de la transparencia en la contratación de créditos inmobiliarios y de la protección de los derechos de las personas consumidoras, especialmente las que se encuentran en situación de vulnerabilidad socio-económica, con contratos de crédito que afectan a bienes inmuebles más equitativos y que aseguran un elevado nivel de protección a quienes obtienen financiación.

La transparencia no sólo es formal sino también material (reforzada). No basta con que el consumidor firme de su puño y letra que le han explicado lo que conlleva el contrato, que no haya publicidad engañosa o que se acredite tener conocimientos financieros y por tanto sabe fehacientemente lo que está firmando.

Es necesario garantizar también la transparencia material, que consiste en una tutela preventiva (y colectiva) que compense el desigual poder de negociación y de imposición de condiciones en el que se suscribe este tipo de contratos. Y esto sólo es posible si se realiza desde el poder público, en cumplimiento del mandato constitucional del artículo 9.3 de la Constitución, por el que se garantiza el principio de seguridad jurídica. Hay que regular el mercado de forma que haya «un representante público» (un organismo público) que controle y supervise el cumplimiento de los deberes públicos, ya que la Administración Pública tiene la obligación constitucional de servir con objetividad los intereses generales y de actuar de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la ley y al Derecho.

Este papel no puede delegarse a los funcionarios en primera línea de negocio (los notarios) ya que no tienen atribuidos una función en la ley para poder supervisar estas cuestiones. Este papel corresponde al Banco de España, porque ese es el fundamento como su papel supervisor, tal y como se establece en la Ley 10/2014, de 26 de Junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, en su artículo 50. En el mismo, se establece que «El Banco de España es la autoridad responsable de la supervisión de las entidades de crédito y de las demás entidades previstas en el artículo 56, para garantizar el cumplimiento de la normativa de ordenación y disciplina. Para el ejercicio de esta función podrá desarrollar las actuaciones y ejercer las facultades previstas en esta Ley y cualesquiera otras que le atribuya el ordenamiento jurídico».

En este papel supervisor que le otorga la Ley, no sólo debe primar un control de las prácticas de las entidades financieras *ex post*, si no también *ex ante*. El Banco de España debe supervisar todos los tipos de contratos que las entidades financieras van a comercializar, para cerciorarse que no están violando los derechos de las y los consumidores.

Además, esta necesaria mayor protección de la tutela preventiva de los derechos de las y los consumidores es también un mandato de las Instituciones de la Unión Europea: El artículo 38 de la carta de los derechos fundamentales de la Unión Europea establece claramente la protección de las y los consumidores. Y aunque este principio no ha venido recogido en la Directiva, ésta sí establece que «en los ámbitos no cubiertos por la presente Directiva, los Estados miembros tienen la libertad de mantener o adoptar disposiciones adicionales» (recogido en el considerando 9 de la Directiva 2014/17/UE y de la misma forma en su artículo 2). Por tanto, hay marco jurídico suficiente que sustenta la necesidad de una supervisión *ex ante* en materia de comercialización de distintos contratos de crédito, para cerciorarse de que no se incurren en prácticas que conllevan un riesgo sistémico para las entidades financieras y, además, para garantizar los derechos de las y los consumidores.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Este capítulo se estructura, a su vez, en tres secciones. La sección 1.^a recoge, a modo de disposiciones generales, los principios de actuación básicos en la concesión de préstamos inmobiliarios, dirigidos a la protección de los legítimos intereses.

Si bien se regulan en el articulado las características generales de la información precontractual y la Tasa Anual equivalente (TAE), se ha considerado más conveniente que la publicación de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y la determinación de la forma de cálculo de la TAE si se incluyen en esta propia norma (anexos I y II), puesto que ambas se les asigna por la Directiva 2014/17/ UE, la condición de máxima armonización, con lo que no es posible que los Estados miembros modifiquen su contenido.

Entre los aspectos más novedosos de la Ley se establece una regulación detallada de la fase precontractual. En este sentido, se ha optado por ir más allá de la estricta transposición de la Directiva 2014/17, con el objetivo de garantizar que el prestatario tenga a su disposición la información necesaria para que pueda comprender en su integridad la carga económica y jurídica del préstamo que va a contratar y que, por lo tanto, se pueda considerar cumplido el principio de transparencia en su vertiente material. Por eso, se ha dispuesto la incorporación del estudio de viabilidad del crédito como información previa y como parte integrante del contrato, la necesidad de contar con la información del riesgo crediticio del posible deudor hipotecario otorgado por la Central de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE). Así como la disposición imperativa de establecer en el contrato responsabilidad del deudor limitada al bien hipotecado y la tasación del bien a hipotecarse para la dación en pago en el caso de requerirse, y como requisito previo.

Esta medida, destinada a reforzar el equilibrio que debe existir entre las partes en toda relación jurídica contractual, se complementa atribuyendo al notario la función de asesorar imparcialmente al prestatario, aclarando todas aquellas dudas que le pudiera suscitar el contrato, y de comprobar que tanto los plazos como los demás requisitos que permiten considerar cumplido el citado principio de transparencia material, especialmente los relacionados con las cláusulas contractuales de mayor complejidad o relevancia en el contrato, concurren al tiempo de autorizar en escritura pública el contrato de préstamo o crédito hipotecario.

De ese modo, se constituirá prueba en beneficio de ambas partes —prestamista y prestatario— de que el primero ha cumplido con su obligación de entregar en los plazos previstos dicha documentación y el segundo podrá ejercer el derecho, que presupone también la existencia de un deber, a conocer las consecuencias de aquello a lo que se obliga.

La sección 2.^a recoge las normas de conducta que prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario y representantes designados deben cumplir en el proceso de elaboración, promoción, comercialización y contratación de préstamos inmobiliarios, tanto respecto de su organización interna, como respecto del cliente. Cabe destacar algunas de ellas por su especial relevancia. Así, en primer lugar, se exige que el personal que evalúa la solvencia y comercializa préstamos inmobiliarios deba cumplir con determinados requisitos de capacitación que aseguren (artículo 13) que el prestatario recibe una información adecuada y ajustada a sus necesidades por parte del prestamista.

Se prohíben, en segundo lugar y con carácter general, las ventas vinculadas, es decir, ventas de paquetes integrados por el préstamo y otros productos, cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario también por separado (artículo 14). Esta medida está orientada a favorecer la elección del producto más adecuado por parte del cliente y fomentar la competencia entre prestamistas, posibilitando la venta agrupada en aquellos casos en los que resulte más beneficioso para aquellos. Por otro lado, se imponen límites a la política retributiva del personal de los prestamistas y de los asesores, evitando incentivos adversos que favorezcan una posible contratación excesiva en detrimento de una adecuada valoración del riesgo y de la provisión de la necesaria información al cliente, estableciendo, en particular, que el volumen de préstamos contratados no sea el factor predominante a la hora de retribuir al personal que los diseña, comercializa o los recomienda (artículo 15).

También se limita la actividad de asesoramiento en materia de préstamos y créditos que, con determinadas excepciones, sólo podrá prestarse por los intermediarios de crédito inmobiliario y los prestamistas inmobiliarios (artículo 16), estableciendo al tiempo reglas que aseguren la provisión de recomendaciones claras, objetivas y adaptadas al cliente. Por otra parte, se incorpora por vez primera en nuestro ordenamiento jurídico el derecho del consumidor a convertir el préstamo denominado en moneda extranjera a la moneda en la que el prestatario reciba sus ingresos o la del Estado miembro en el que resida, como mecanismo sencillo y fácil de comprender para conseguir cobertura y protección frente al riesgo de cambio (artículo 17).

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

No obstante, el prestatario profesional, que no sea persona consumidora, podrá sustituir este derecho por otro tipo de mecanismo alternativo para la cobertura del riesgo de cambio. La cobertura del riesgo de cambio viene acompañada de la obligación de información periódica del prestamista al prestatario sobre la evolución de la deuda y del derecho de éste a convertir, en su caso, el préstamo a una moneda alternativa.

La sección 3.^a establece las normas de transparencia en materia de titulización hipotecaria. En esta sección se regulan las obligaciones que tienen las entidades prestamistas y los intermediarios hipotecarios de garantizar la transparencia y el acceso a la información en todos los casos en los que se hayan cedido total o parcialmente un préstamo con garantía hipotecaria a favor de fondo de titulización hipotecaria. Esta sección regula las condiciones de notificación de a los deudores hipotecarios y avalistas para que conozcan de los cambios en los acreedores de sus préstamos hipotecarios y que puedan ejercer adecuadamente su derecho de acceso a la información sobre titulización hipotecaria, así como su derecho a una tutela judicial efectiva. Se establece además la nulidad de las cláusulas que obliguen a los consumidores a renunciar anticipadamente a sus derechos a ser informados sobre cualquier cesión del préstamo hipotecario, por considerar este tipo de cláusulas como abusivas (artículo 26).

La sección 4.^a regula la forma, ejecución y resolución de los contratos. Como novedad se establece el derecho del prestatario a reembolsar, con carácter general, todo o parte del préstamo sin tener que soportar comisiones o compensaciones para el prestamista. Únicamente se satisfará al prestamista la «pérdida financiera» de éste cuando el reembolso se produzca en los primeros años de vigencia del contrato (difieren entre los contratos a tipo variable y los contratos a tipo fijo), dicha «pérdida financiera» conste bien explicada y justificada (lo que implica una debida previsión del beneficio previsto con este negocio por el prestamista), y siempre que esa pérdida no supere aplicando unos porcentajes máximos previstos legalmente (artículo 29).

Igualmente reseñable es la opción de favorecer la subrogación y la novación modificativa de préstamos cuando tengan por finalidad la modificación del tipo de interés variable a uno fijo. El objetivo perseguido es lograr que los prestatarios puedan conocer con exactitud el coste que en el medio y largo plazo les va a suponer la financiación que contratan, lo que les permitirá realizar una planificación financiera a largo plazo, a la par que favorece la simplicidad en la redacción de los contratos y en consecuencia la transparencia con los prestatarios. En todo caso, la regulación trata de establecer un punto de equilibrio entre facilitar a los prestatarios el reembolso de sus préstamos y no generar escenarios adversos en los prestamistas respecto de la oferta de contratos de préstamo a tipo fijo, en los que el riesgo de tipo de interés es mayor, todo ello presidido por el principio de equilibrio.

Por último, esta sección aborda la nueva regulación del vencimiento anticipado del contrato de préstamo y de los intereses de demora, sustituyendo el régimen vigente, en el que no existía ningún margen a la autonomía de la voluntad de las partes, por normas de carácter estrictamente imperativo. Así, mediante el nuevo régimen del vencimiento anticipado se garantiza que este solo pueda tener lugar cuando el incumplimiento del deudor es suficientemente significativo e injustificado en atención al préstamo contratado. Del mismo modo y dota de una mayor seguridad jurídica a la contratación, se sustituye el anterior régimen de los intereses de demora, en el que únicamente se establecía un límite máximo para cuantificarlos, por un criterio claro y fijo para su determinación. En ambos casos se persigue impedir la inclusión en el contrato de cláusulas que pudieran ser abusivas y, a la vez, robustecer el necesario equilibrio económico y financiero entre las partes.

El capítulo III con la rúbrica de régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes y prestamistas inmobiliarios se estructura en cuatro secciones. La sección 1.^a, de principios generales, contiene las definiciones de intermediario y prestamista (artículo 34) y describe las fuentes del régimen jurídico de estas figuras (artículo 35). Las secciones 2.^a, 3.^a y 4.^a se refieren a los intermediarios de crédito inmobiliario, los representantes designados de los intermediarios y los prestamistas inmobiliarios, respectivamente. Regulan los requisitos de acceso a la actividad y el régimen de supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios. Aquellos operadores que deseen realizar profesionalmente estas actividades deberán estar debidamente inscritos en el correspondiente registro público y contar, entre otros aspectos, con reconocido prestigio y conocimientos y competencia adecuados.

Las disposiciones normativas relativas al régimen sancionador vienen recogidas en el Capítulo IV de la presente ley. En este capítulo se recogen de forma taxativa las consecuencias de la vulneración de las obligaciones establecidas para intermediarios de crédito inmobiliario, tasadoras y los prestamistas

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 7

inmobiliarios, teniendo la normativa carácter de ordenación, disciplina y disuasión. Se apuesta por una técnica legislativa que proteja especialmente los derechos de las y los consumidores en los contratos inmobiliarios con sociedades financieras y otras entidades del sector, estableciendo un régimen normativo acorde con los niveles mínimos de protección que a las personas consumidoras reconoce el artículo 51 CE y la legislación que desarrolla este derecho, así como a la legislación europea.

El texto establece un elenco normativo riguroso y de un indudable cariz disuasorio frente a conductas indebidas que por parte de las entidades financieras se pudieran realizar respecto de las y los consumidores, en especial en lo relativo a la compra de vivienda habitual y el desarrollo posterior del contrato hipotecario. Las y los consumidores tienen derecho a que se protejan sus intereses, a tener protección administrativa y técnica en situaciones de inferioridad o subordinación, como lo es claramente la situación en la que se encuentran las personas reconocidas como consumidores frente a las entidades del sector inmobiliario, singularmente ante las sociedades bancarias.

En lo referente al campo competencial para la aplicación del régimen sancionador, además de las competencias propias del Banco de España, se establece que las Comunidades Autónomas sean quienes determinen los órganos sancionadores en todas aquellas relaciones contractuales entre los consumidores y las entidades inmobiliarias y financieras, singularmente cuando la compraventa se realice para la adquisición de vivienda habitual.

Las disposiciones adicionales, nueve en total, regulan ámbitos específicos vinculados con el régimen jurídico de los contratos de crédito inmobiliario en ámbitos tales como la resolución de controversias a través de reclamaciones extrajudiciales, la cooperación entre las autoridades competentes, la educación financiera, el régimen de conservación de la documentación precontractual, aspectos de desarrollo autonómico, los supuestos de subrogación de deudor y novación modificativa del contrato de préstamo, las obligaciones del empresario con ocasión de la transmisión del inmueble hipotecado, las obligaciones de notarios y registradores con ocasión de la autorización e inscripción del préstamo hipotecario y los honorarios notariales y registrales en caso subrogación o novación modificativa de los préstamos por cambio de tipo de interés variable a fijo.

La disposición transitoria primera establece como regla general aplicación no retroactiva de sus disposiciones, de la que se exceptúan los supuestos regulados en sus apartados, segundo a cuarto.

La disposición transitoria segunda prevé la obligación de adaptación al nuevo régimen por parte de los intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas inmobiliarios preexistentes.

La disposición transitoria tercera establece un régimen especial en los procesos de ejecución en curso a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social para dar cumplimiento a la sentencia del 29 de octubre de 2015 y de 26 de enero de 2017 dictadas por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea que demuestra que no se ha traspuesto una Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 29 de octubre de 2015, a asunto C-8/14, que debía haberse aplicado de oficio por los tribunales especialmente después de la aprobación del artículo 4 bis 1 LOPJ.

Muchos de las y los deudores hipotecarios contemplados en la disposición transitoria cuarta de la citada Ley no han dispuesto de un nuevo plazo que debía ser de un mes para formular oposición sobre la base de la posible existencia de cláusulas abusivas cuando se den determinadas circunstancias. Este nuevo plazo se contará a partir de la notificación judicial al deudor de su posibilidad de plantear la oposición. Dicha notificación deberá realizarse por los tribunales en el mes siguiente a la entrada en vigor de la Ley. La transitoria cuarta mantiene en vigor las normas reglamentarias que sobre esta materia ya existían hasta el momento en el que se desarrolle esta Ley, en cuanto no resulten incompatibles con la misma y para el caso de que quien se hubiere debido beneficiar de esta notificación personal desde la aprobación de la Ley 1/13, y hubiera sido lanzado o no de su vivienda, deberá declararse la nulidad de todo lo actuado, y en su caso la recuperación de la vivienda para su devolución al perjudicado por esta omisión judicial de una sentencia con primacía sobre el ordenamiento jurídico español.

Las circunstancias que excluyen el otorgamiento de un nuevo plazo residen en razones de seguridad jurídica y coherencia. Por ello no se aplicará la previsión a los supuestos en que el juez de oficio hubiese analizado la existencia de cláusulas abusivas; cuando se hubiera notificado personalmente al ejecutado la posibilidad de formular el incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.º del artículo 557.1 y 4.º del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Se debe exceptuar cuando el ejecutado hubiera formulado el citado incidente extraordinario de oposición, conforme a lo recogido en la citada disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

mayo, porque precisamente la referida sentencia del Tribunal de Justicia de la UE de 29 de octubre de 2016 se refería a casos en los que incluso se había formulado oposición pero no se podía asegurar que el consumidor, informado por el juzgado, dispusiera con una notificación por BOE de la amplitud del derecho que se le concedía, de manera que sin esa notificación personal incluso su oposición resultaría nula y debería repetirla.

La disposición transitoria cuarta mantiene la vigencia de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, y sus normas de desarrollo, hasta la entrada en vigor de las disposiciones reglamentarias de desarrollo de la presente Ley, en cuanto no resulten incompatibles con esta.

Conforme a la disposición transitoria quinta, los prestamistas podrán seguir utilizando la Ficha de Información Personalizada prevista en el artículo 22 y el anexo II de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, hasta el 21 de marzo de 2019.

V

La Ley contiene quince disposiciones finales. La primera modifica la Ley Hipotecaria con la finalidad de integrar en ella las mejoras en la protección de las personas consumidoras en materia de vencimiento anticipado y el interés de demora, que en todo caso será de dos puntos sobre el interés remuneratorio, y otras de carácter técnico. Así mismo, se modifican los preceptos de esta ley con el fin de garantizar que la responsabilidad patrimonial se limite al importe del bien hipotecado.

La disposición final segunda establece la obligación de remitir las sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas, al Registro de condiciones generales.

La disposición final tercera modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para recoger el nuevo régimen establecido en la Ley respecto del vencimiento anticipado para el supuesto de que se trate de un préstamo o crédito concluido por una persona consumidora y que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial. Se introduce la dación de la vivienda habitual en pago de la deuda garantizada, y asimismo, si hubiese sido subastada, se entenderá saldada la totalidad de la deuda. También, se enumeran supuestos en los que se paralizará la ejecución hipotecaria por reclamaciones que versen sobre la nulidad del título, de la abusividad de las cláusulas que lo componen o sobre vencimiento, certeza o extinción o cuantía de la deuda.

En la disposición final cuarta, se modifica la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social, para incluir en el régimen del Cuerpo único de Notarios y Notarías una nueva infracción muy grave para los casos de incumplimiento del período de información precontractual obligatorio previo a la autorización de la escritura en los préstamos y créditos hipotecarios sobre bienes inmuebles de uso residencial y de levantar el acta acreditativa de la información a las personas consumidoras de los riesgos que se deriven del contrato en los términos que se establecen por la presente Ley.

La disposición final quinta modifica la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, con la finalidad de dar acceso a la Central de Información de Riesgos del Banco de España a todas las entidades prestamistas de crédito inmobiliario.

La disposición final sexta modifica el texto refundido de la Ley de Consumidores y Usuarios, de forma que prohíbe a los y las notarios/as y los registradores y registradoras de la propiedad y mercantiles, en el ejercicio profesional de sus respectivas funciones públicas, autorizar e inscribir, respectivamente, 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 firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

La disposición final séptima adapta el ámbito de aplicación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, a las previsiones de esta Ley, evitando solapamientos normativos y clarificando el régimen Jurídico aplicable a cada situación. La octava adapta la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, para evitar solapamientos regulatorios en materia de transparencia con la clientela bancaria.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 9

Mediante la disposición final octava se modifica la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, para adaptarlo a las especificidades del régimen sancionador establecidas por la presente Ley, en particular, en lo relativo a las competencias de las Comunidades Autónomas para el ejercicio de la potestad sancionadora en las relaciones entre las personas consumidoras y las entidades obligadas por esta Ley. Igualmente, a través de la disposición final decimotercera se modifica la misma Ley para incluir, como criterio para la determinación del agravio de las sanciones, las situaciones de vulnerabilidad y exclusión social de la persona, o que recaiga sobre vivienda habitual.

La disposición final novena recoge modificaciones de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, para que las personas en situaciones de sobreendeudamiento y sus avalistas puedan acogerse a la exoneración de sus deudas, a la paralización del lanzamiento de vivienda habitual en casos de exclusión social, y estableciendo diferentes medidas de protección y salvaguarda en el procedimiento de concurso de personas físicas.

La disposición final décima modifica el Real Decreto de 24 de julio de 1989 del Código Civil, en el sentido de que se añaden dos artículos relativos a la titulización de créditos, en concreto, sobre la obligación de que le sea notificada a la persona consumidora la cesión del crédito, y de que ésta pueda en todo caso librarse de la deuda abonando el precio más intereses y gastos de la reclamación.

La disposición final undécima Modificación de la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, establece que la Comisión Nacional de Mercado de Valores será la entidad encargada de gestionar el registro público de todas las hipotecas que han sido titulizadas por las entidades prestamistas.

Sobre el título competencial de la Ley, la disposición final decimocuarta, establece la competencia estatal exclusiva sobre las bases de obligaciones contractuales, haciendo hincapié en el respeto de las competencias autonómicas en materia de consumo cuando se trate de créditos que recaen sobre vivienda habitual de la persona consumidora.

La disposición final decimotercera señala que mediante esta Ley se incorpora, parcialmente, al ordenamiento jurídico español la 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 y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010.

La disposición final decimocuarta establece una habilitación normativa a favor del Gobierno en materia de transparencia y conducta a seguir por los prestamistas en la comercialización de préstamos inmobiliarios, que alcanza aspectos específicos como la información precontractual, obligaciones de comunicación, información y documentación, publicidad, evaluación de riesgos y solvencia y otros aspectos relacionados, acompañada de una habilitación al Ministro/a de Economía, Industria y Competitividad para cuestiones muy concretas y de detalle, que requieren de un instrumento normativo más flexible. Con el ejercicio de estas habilitaciones se garantizará la completa transposición de la Directiva 2014/17/UE, a través de norma de naturaleza reglamentaria, al tiempo que se facilita la adaptación ágil y efectiva de las prácticas a los principios establecidos en la Ley y en la normativa europea. Las disposiciones reglamentarias de desarrollo respetarán en todo caso la máxima protección de las personas consumidoras de acuerdo con el espíritu de esta Ley.

Finalmente, la disposición final decimoquinta establece la entrada en vigor de la Ley.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

ÍNDICE

CAPÍTULO I. Disposiciones generales

CAPÍTULO II. Normas de protección del prestatario

Sección 1.^a Disposiciones generales

Sección 2.^a Normas de conducta

Sección 3.^a Normas de transparencia en materia de titulación hipotecaria

Sección 4.^a Forma, ejecución y resolución

CAPÍTULO III. Régimen jurídico de los Intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes y los prestamistas inmobiliarios

Sección 1.^a Principios generales

Sección 2.^a Intermediarios de crédito inmobiliario

Sección 3.^a Representantes designados de los intermediarios de crédito inmobiliario

Sección 4.^a Prestamistas inmobiliarios

CAPÍTULO IV. Régimen sancionador de los prestamistas, intermediarios de crédito y sus representantes designados

Disposición adicional primera. Resolución alternativa de conflictos para disputas sobre contratos de crédito inmobiliario.

Disposición adicional segunda. Cooperación con otras autoridades supervisoras competentes.

Disposición adicional tercera. Educación financiera.

Disposición adicional cuarta. Conservación de documentación precontractual.

Disposición adicional quinta. Desarrollo autonómico.

Disposición adicional sexta. Supuestos de subrogación de deudor y novación modificativa del contrato de préstamo.

Disposición adicional séptima. Obligaciones del empresario con ocasión de la transmisión del inmueble hipotecado.

Disposición adicional octava. Obligaciones de notarios y registradores con ocasión de la autorización e inscripción del préstamo hipotecario.

Disposición adicional novena. Honorarios notariales y registrales en la subrogación o en la novación modificativa de préstamos hipotecarios por cambio de tipo de interés variable a fijo.

Disposición transitoria primera. Contratos preexistentes.

Disposición transitoria segunda. Reconocimiento de intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas inmobiliarios preexistentes.

Disposición transitoria tercera. Régimen especial en los procesos de ejecución en curso a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo.

Disposición transitoria cuarta. Normas de desarrollo del artículo 5 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

Disposición transitoria quinta. Ficha de información Personalizada de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Disposición transitoria sexta. Devolución de los gastos fiscales de la constitución del préstamo y la garantía hipotecaria.

Disposición derogatoria primera. Derogación normativa.

Disposición derogatoria segunda. Derogación normativa.

Disposición derogatoria tercera. Derogación normativa.

Disposición final primera. Modificación del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

Disposición final segunda. Modificación de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación.

Disposición final tercera. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 11

Disposición final cuarta. Modificación de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Disposición final quinta. Modificación de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero.

Disposición final sexta. Modificación del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

Disposición final séptima. Modificación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

Disposición final octava. Modificación de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

Disposición final novena. Modificación de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

Disposición final décima. Modificación del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

Disposición final undécima. Modificación de la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria.

Disposición final duodécima. Título competencial.

Disposición final decimotercera. Incorporación de derecho de la Unión Europea.

Disposición final decimocuarta. Desarrollo reglamentario.

Disposición final decimoquinta. Entrada en vigor.

ANEXO I. Cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE).

ANEXO II. Ficha europea de información normalizada (FEIN).

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

Esta Ley tiene por objeto establecer determinadas normas de protección de consumidores que sean deudores, fiadores o garantes de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir.

Aquellas Comunidades Autónomas que hayan regulado las relaciones de consumo en materia de créditos o préstamos inmobiliarios podrán mantener o adoptar disposiciones más estrictas de protección al consumidor que los establecidos por esta ley, quedando en todo caso vinculados por la misma en lo referido a la información precontractual normalizada mediante una Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y por lo que respeta a una norma común y coherente para el cálculo de la tasa anual equivalente (TAE), que serán homogéneas en todo el territorio estatal.

A estos efectos se establecen las normas de transparencia que han de regir dichos contratos, el régimen Jurídico de los prestamistas e intermediarios de crédito inmobiliario, incluyéndose un régimen de supervisión y de sanción, así como las normas de conducta aplicables a la actividad de prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario, representantes designados y asesores.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. Esta Ley será de aplicación a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o el garante sean consumidores o usuarios y dicho contrato tenga por objeto:

a) La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial.

b) La concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o el garante sea un consumidor.

2. A los efectos de esta Ley, se entenderá por prestatario a todo consumidor 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. Las normas de protección al prestatario, previstas en la presente Ley se extenderán a todo consumidor que sea fiador o garante del préstamo.

3. Las referencias que se realizan en esta Ley a los préstamos se entenderán realizadas indistintamente a préstamos y créditos.

4. Esta Ley no será de aplicación a los contratos de préstamo:

a) concedidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio y sin intereses o cuya Tasa Anual Equivalente sea inferior a la del mercado, y que no se ofrezcan al público en general,

b) concedidos sin intereses y sin ningún otro tipo de gastos, excepto los destinados a cubrir los costes directamente relacionados con la garantía del préstamo,

c) concedidos en forma de facilidad de descubierto y que tengan que reembolsarse en el plazo de un mes,

d) resultado de un acuerdo alcanzado ante un órgano jurisdiccional, arbitral, o en un procedimiento de conciliación o mediación,

e) relativos al pago aplazado, sin gastos, de una deuda existente, siempre que no se trate de contratos de préstamo garantizados por una hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial, o

f) hipoteca inversa en que el prestamista:

i. Desembolsa un importe a tanto alzado o hace pagos periódicos u otras formas de desembolso crediticio a cambio de un importe derivado de la venta futura de un bien inmueble de uso residencial o de un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial, y

ii. no persigue el reembolso del préstamo hasta que no se produzcan uno o varios de los acontecimientos previstos en la disposición adicional primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, salvo incumplimiento del prestatario de sus obligaciones contractuales que permita al prestamista la rescisión del contrato de préstamo.

Artículo 3. Carácter irrenunciable.

Las disposiciones de esta Ley y las contenidas en sus normas de desarrollo tendrán carácter imperativo, no siendo disponibles para las partes contratantes salvo que la norma expresamente establezca lo contrario.

Serán nulos de pleno derecho los actos realizados en fraude de lo dispuesto en esta Ley, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Código Civil.

CAPÍTULO II

Normas de protección del prestatario

Sección 1.^a Disposiciones generales

Artículo 4. Principios de actuación en la actividad relacionada con la concesión de préstamos inmobiliarios.

1. Los prestamistas, los intermediarios de crédito inmobiliario y los representantes designados actuarán de manera honesta, imparcial, transparente y profesional, respetando los derechos y los intereses de los prestatarios, tanto en la elaboración de productos crediticios, la concesión de préstamos, prestación de servicios de intermediación o de asesoramiento sobre el préstamo o, en su caso, de servicios accesorios, como en la ejecución de los contratos de préstamo.

2. En la concesión, intermediación o prestación de servicios de asesoramiento sobre el préstamo, las actividades se basarán en la información sobre las circunstancias del prestatario y en cualquier requisito específico que éste haya dado a conocer, así como en hipótesis razonables sobre los riesgos para su situación durante la vigencia del contrato de préstamo. En cuanto a la prestación de servicios de asesoramiento, la actividad se basará también en la información obtenida del prestatario sobre su situación personal y financiera, así como sobre sus preferencias y objetivos, de modo que puedan recomendar

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

contratos de préstamo adecuados. El análisis se basará en información que esté actualizada en la fecha de que se trate, y tendrá en cuenta hipótesis razonables sobre los riesgos existentes para la situación del prestatario a lo largo de la vigencia del contrato de préstamo propuesto.

3. Las obligaciones de información que establece esta Ley a favor de los prestatarios no supondrán coste adicional alguno para los mismos.

Artículo 5. Información básica que deberá figurar en la publicidad de los préstamos inmobiliarios.

1. Toda publicidad relativa a los contratos de préstamo que indique un tipo de interés o cualesquiera cifras relacionadas con el coste del préstamo para el prestatario deberá especificar de forma clara, concisa y destacada:

- a) la identidad del prestamista o, en su caso, del intermediario de crédito o representante designado;
- b) 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;
- c) 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;
- d) el importe total del préstamo;
- e) la Tasa anual equivalente, en la forma en que se define en el artículo siguiente; la tasa se incluirá en la publicidad por lo menos de forma igualmente destacada que cualquier tipo de interés;
- f) cuando proceda:

- 1.º la duración del contrato de préstamo;
- 2.º el importe de los pagos a plazos;
- 3.º el importe total adeudado por el prestatario;
- 4.º el número de pagos a plazos;
- 5.º una advertencia sobre el hecho de que las posibles fluctuaciones del tipo de cambio podrían afectar al importe adeudado por el prestatario.

2. La información mencionada en el apartado 1, excepto las enumeradas en sus letras a), b) o f).5.º, se precisará mediante un ejemplo representativo y deberá conformarse siempre a este último. El Ministro de Economía, Industria y Competitividad adoptará los criterios para determinar el ejemplo representativo.

3. Si la celebración de un contrato relativo a un servicio accesorio, en particular un seguro, fuera obligatoria para obtener el préstamo o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas, y el coste de ese servicio no pudiera determinarse de antemano, dicha obligación deberá mencionarse también de forma clara, concisa y destacada, junto con la TAE.

4. La información mencionada en los apartados 1 y 3 deberá ser fácilmente legible o claramente audible, según sea el caso, en función del medio utilizado para la publicidad.

Artículo 6. Tasa anual equivalente.

1. Se entiende por Tasa Anual Equivalente (TAE) el coste total del préstamo para el prestatario, expresado como porcentaje anual del importe total del préstamo concedido, más los costes aparejados, si ha lugar, y que corresponde, sobre una base anual, al valor actual de todos los compromisos futuros o existentes, tales como disposiciones de fondos, reembolsos y gastos, convenidos por el prestamista y el prestatario.

2. La TAE se calculará de acuerdo con la fórmula matemática que figura en el anexo I.

3. Cuando la obtención del crédito, o su obtención en las condiciones ofrecidas, esté supeditada a la apertura o al mantenimiento de una cuenta, los costes de apertura y mantenimiento de dicha cuenta, de utilización de un medio de pago para transacciones y operaciones de disposición de crédito y los demás costes relativos a las operaciones de pago se incluirán en el coste total del crédito para el prestatario.

4. El cálculo de la TAE se realizará partiendo del supuesto de que el contrato de crédito estará vigente durante el período de tiempo acordado y que el prestamista y el prestatario cumplirán sus obligaciones en las condiciones y en los plazos que se hayan acordado en el contrato de crédito.

5. En los contratos de crédito que contengan cláusulas que permitan modificaciones del tipo deudor y, en su caso, de los gastos incluidos en la TAE que no sean cuantificables en el momento del cálculo, la

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 14

TAE se calculará partiendo del supuesto de que el tipo deudor y los demás gastos se mantendrán sin cambios con respecto al nivel fijado en el momento de la celebración del contrato.

6. Para los contratos de crédito para los que se haya acordado un tipo deudor fijo en relación con el período inicial mínimo de cinco años, al final del cual se llevará a cabo una negociación sobre el tipo deudor con objeto de acordar un nuevo tipo fijo durante otro período pertinente, el cálculo de la TAE adicional ilustrativa indicada en la FEIN afectará únicamente al período inicial de tipo fijo y se basará en el supuesto de que, al final del período del tipo deudor fijo, se haya reembolsado el capital pendiente.

7. Cuando el contrato de crédito tenga en cuenta variaciones en el tipo deudor, los prestamistas o los intermediarios de crédito inmobiliario estarán obligados a informar a los consumidores de las posibles repercusiones de las variaciones en los importes adeudados y en la tasa anual equivalente (TAE) al menos mediante la FEIN. Ello se hará facilitando al prestatario una TAE adicional que ilustre los posibles riesgos vinculados a un aumento significativo del tipo deudor. Cuando el tipo deudor no esté limitado, dicha información irá acompañada de una advertencia en la que se ponga de relieve que el coste total del crédito para el prestatario, mostrado en la TAE, puede variar. La presente disposición no se aplicará a los contratos de crédito cuando el tipo deudor se haya fijado para un período inicial de cinco años como mínimo, al final del cual se llevará a cabo una negociación sobre el tipo deudor con objeto de acordar un nuevo tipo fijo durante otro período pertinente, para el cual se haya previsto en la FEIN una TAE ilustrativa.

8. Cuando corresponda, la TAE se calculará partiendo de los supuestos adicionales que figuran en el anexo I.

9. La Comisión adoptará actos delegados con arreglo al artículo 40, para modificar las observaciones o actualizar los supuestos utilizados para calcular la TAE que se especifican en el anexo I, en particular si las observaciones o los supuestos establecidos en el presente artículo y en dicho anexo no bastan para calcular la TAE de forma uniforme o ya no se adaptan a la situación comercial existente en el mercado.

Artículo 7. Información general de los préstamos inmobiliarios.

Los prestamistas o, en su caso, los intermediarios de crédito o sus representantes designados facilitarán en todo momento, en soporte de papel o cualquier otro soporte duradero o en formato electrónico, información general clara y comprensible sobre los contratos de préstamo. El Ministro de Economía, Industria y Competitividad determinará el contenido mínimo de esta información general.

Artículo 8. Información precontractual de los préstamos inmobiliarios.

1. El prestamista y, si ha lugar, el intermediario de crédito o su representante designado ofrecerán al prestatario la información personalizada que necesite para comparar los préstamos disponibles en el mercado, para evaluar sus implicaciones y para tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de celebrar o no un contrato de préstamo sin demora injustificada una vez que el prestatario haya dado la información necesaria sobre sus necesidades, situación financiera y preferencias, y con suficiente antelación respecto del momento en que el prestatario quede vinculado por cualquier contrato u oferta de préstamo.

2. La información personalizada a que se refiere este artículo se deberá dar con suficiente antelación respecto al momento en que el prestatario quede vinculado por cualquier contrato u oferta de préstamo y se facilitará mediante la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN).

3. La Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) se diseñará de acuerdo con los lineamientos que figuran en el anexo II. El Ministerio de Economía, Industria y Competitividad por sí o a través del Banco de España, podrá reformar la FEIN y publicar mediante orden nuevas disposiciones que amplíen su contenido, conforme a lo establecido en el artículo 5 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito. Dicha orden establecerá, entre otras, las especificidades que sean de aplicación para el supuesto de que la información personalizada se facilite a través de canales o formas de comercialización no presenciales. Cualquier reforma que se realice a la FEIN no podrá contradecir las disposiciones del derecho comunitario europeo sobre esta materia.

Artículo 9. Obligación de evaluar la solvencia del potencial prestatario.

1. Los prestamistas e intermediarios financieros deberán evaluar en profundidad la capacidad de pago y la solvencia del potencial deudor hipotecario antes de celebrar un contrato de préstamo. Dicha

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

evaluación será verificada con sus correspondientes documentos, soportes y respaldos de manera suficiente y fehaciente. La evaluación tendrá debidamente en cuenta los factores pertinentes para verificar la capacidad de cliente para cumplir con las obligaciones derivadas del préstamo. Igualmente la novación o modificación del contrato de crédito hipotecario estará sustentada en un estudio complementario.

2. A estos efectos, los prestamistas deberán contar con procedimientos internos específicamente desarrollados para llevar a cabo la evaluación de solvencia mencionada en el apartado anterior. Estos procedimientos serán revisados periódicamente por los propios prestamistas, que mantendrán registros actualizados de dichas revisiones.

3. La ausencia o insuficiencia en la valoración de la capacidad de pago se entenderá como una conducta culposa del prestamista y sujeta de sanción, por los perjuicios que puedan causar directamente al deudor y a posibles terceros como inversionistas. También causará el mismo efecto la distorsión o alteración de la información o documentación.

4. En el supuesto de préstamos con garantía real, la evaluación de la solvencia no se basará predominantemente en el valor de la garantía que exceda del importe del préstamo o en la hipótesis de que el valor de dicha garantía aumentará, a menos que la finalidad del contrato de préstamo sea la construcción o renovación de bienes inmuebles de uso residencial.

5. La incorrecta evaluación de la solvencia no otorgará al prestamista la facultad de rescindir o modificar ulteriormente el contrato de préstamo en detrimento del prestatario, salvo que se demuestre que el prestatario ha ocultado o falsificado conscientemente la información.

Tampoco podrán los prestamistas rescindir el contrato de préstamo debido a que la información facilitada por el prestatario antes de celebrarse dicho contrato fuera incompleta.

6. Constituirá causa de nulidad del contrato hipotecario la negligencia demostrada que implique la concesión de un crédito hipotecario a deudores sin capacidad de pago, comprobada o evidente.

La transferencia de la titularidad de los contratos hipotecarios en favor de fondos de titulización o de Inversión será nula cuando los contratos hipotecarios que los constituyen hayan sido concedidos a deudores hipotecarios sin capacidad de pago, comprobada o evidente. Para declarar esta nulidad deberá comprobarse que la transferencia del riesgo de impago a los inversores se ha producido con evidente la intención de causar daño y beneficiarse de operaciones insolventes.

7. El prestamista solo pondrá el préstamo a disposición del prestatario si el resultado de la evaluación de la solvencia indica que es probable que las obligaciones derivadas del contrato de préstamo se cumplan según lo establecido en dicho contrato.

8. Cuando se deniegue la solicitud de préstamo, el prestamista informará sin demora al potencial prestatario de dicha denegación y, si procede, de que la decisión se basa en un tratamiento automático de datos. Cuando la denegación se base en el resultado de una consulta de una base de datos, el prestamista informará también al potencial prestatario del resultado de dicha consulta y de los pormenores de la base de datos consultada.

9. Los prestamistas reevaluarán la solvencia del prestatario basándose en una información actualizada antes de cualquier aumento significativo del importe total tras la celebración del contrato de préstamo, a menos que dicho préstamo adicional estuviera considerado e incluido en la evaluación de solvencia inicial.

Artículo 10. Información relativa a la solvencia del potencial prestatario.

1. Los prestamistas e intermediarios de crédito y sus representantes designados especificarán de manera clara y directa en la fase precontractual la información necesaria y las pruebas, comprobables independientemente, que el potencial prestatario deberá facilitar, así como el marco temporal en que debe facilitar la información en cuestión. La información solicitada por el prestamista será proporcionada y limitada a lo necesario para la realización de una evaluación adecuada de la solvencia.

2. Los prestamistas e intermediarios de crédito y sus representantes designados deberán informar a los potenciales prestatarios de la necesidad de facilitar la información correcta para responder a la solicitud de información contemplada en el apartado anterior, y que dicha información sea suficientemente completa para poder llevar a cabo una evaluación adecuada de la solvencia.

3. El prestamista, el intermediario de crédito o el representante designado advertirán al prestatario que, cuando no sea posible llevar a cabo la evaluación de la solvencia debido a que el potencial prestatario haya optado por no facilitar la información o la verificación necesaria para llevar a cabo dicha evaluación, el préstamo no podrá concederse.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

4. Los prestamistas tienen la obligación de evitar un sobreendeudamiento de las familias y pequeñas empresas. Para cumplir con esta obligación, los prestamistas deberán solicitar a sus clientes, en la fase precontractual, la presentación de la certificación positiva conferida por la Central de Información de riesgos del Banco de España. El prestamista deberá tomar en consideración la ratio de endeudamiento con relación al ingreso familiar a fin de valorar la solvencia de los prestatarios.

El estudio de viabilidad del crédito, así como el expediente financiero con todos los documentos habilitantes y cálculos correspondientes, serán partes integrantes del contrato hipotecario. Estos documentos se aportará íntegramente a petición de parte en los procesos judiciales que hubiere lugar.

Artículo 11. Tasación de los bienes inmuebles.

1. Los inmuebles utilizados como garantía habrán de ser objeto de una tasación adecuada antes de la celebración del contrato de préstamo. La tasación se realizará por una sociedad de tasación, o un servicio de tasación de una entidad de crédito regulados por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, utilizando normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente.

2. El informe de tasación formará parte integrante del contrato hipotecario y será entregado íntegramente al prestatario como documentación previa al contrato. Este informe de tasación deberá reunir las características y elementos que permitan verificar los cálculos y estimaciones realizadas para concluir con el valor sugerido de la vivienda.

3. Es responsabilidad del prestamista evitar el riesgo de una mala valoración de la garantía hipotecaria que pueda causar perjuicio tanto al deudor como a quienes adquieran valores de titulización hipotecaria respaldados con estas garantías. Sin perjuicio de las responsabilidades de las sociedades de tasación, la correcta valoración del inmueble a efectos de garantía hipotecaria será responsabilidad ulterior del prestamista.

4. El informe de tasación original suscrito entre las partes dentro del contrato hipotecario será utilizado por las partes en el caso de acordarse la dación en pago, sea esta por la vía judicial o extrajudicial. El potencial deudor podrá solicitar las valoraciones independientes del bien a hipotecar que considere necesarias.

5. Para la valoración de inmuebles sujetos de garantía hipotecaria se utilizará el método de comparación establecido en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

6. A fin de evitar la especulación y la burbuja de los precios de la vivienda, el Instituto Nacional de Estadística, en coordinación con el Banco de España, fijará periódicamente los factores de corrección del valor establecido con el mencionado método. Dichos factores serán de aplicación obligatoria para todas las entidades de tasación.

Artículo 12. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.

1. El prestamista, intermediario de crédito o su representante designado, en su caso, deberá entregar al prestatario o potencial prestatario, con una antelación mínima de quince días naturales respecto al momento de la firma del contrato, la siguiente documentación:

a) la FEIN, que tendrá la consideración de oferta vinculante para la entidad durante el plazo pactado hasta la firma del contrato que, como mínimo, deberá ser de quince días;

b) una Ficha de Advertencias Estandarizadas (FAE) en la que se informará al prestatario o potencial prestatario de la existencia de cláusulas o elementos relevantes, debiendo incluir, al menos, una referencia, en su caso, a los índices oficiales de referencia utilizados para fijar los tipos de interés aplicable, a la posibilidad de que se produzca el vencimiento anticipado del préstamo como consecuencia del impago y las consecuencias patrimoniales que genera para el consumidor, a la distribución de los gastos asociados a la concesión del préstamo a cargo del prestamista y que se trata de un préstamo en moneda extranjera;

c) 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;

d) una copia del proyecto del 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, especificando los gastos estimados que corresponden al arancel notarial,

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

a los derechos registrales, al impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y a los costes de labores de gestoría correspondiendo al prestamista;

e) cuando el prestamista, intermediario de crédito o su representante, en su caso, requiera al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario, deberá entregar al prestatario por escrito las condiciones de las garantías del seguro que exige.

Esta documentación deberá remitirse también al notario elegido por el prestatario a los efectos de lo dispuesto en el artículo siguiente. La remisión de la documentación se realizará por medios telemáticos a través de la interconexión de las plataformas de los prestamistas y del Consejo General del Notariado.

2. Solo podrán repercutirse gastos o percibirse comisiones por servicios relacionados con los préstamos que hayan sido solicitados en firme o aceptados expresamente por un prestatario o prestatario potencial, y siempre que respondan a servicios efectivamente prestados o gastos habidos que puedan acreditarse.

No obstante lo anterior, los actos que supongan únicamente la preparación preliminar de la solicitud de contratación de préstamo no podrán devengar coste ni gasto alguno para el consumidor.

3. El prestamista no podrá aplicar ninguna cantidad ni coste en concepto de comisión de apertura, estudio, tramitación o concesión del préstamo u otros similares inherentes a la actividad del prestamista en relación a la concesión del préstamo.

4. No podrán ofrecerse préstamos denominados en divisas a consumidores que no posean una elevada formación financiera y conozcan y sean capaces de entender y asumir los riesgos inherentes a este tipo de préstamos.

5. Los índices o tipos de interés de referencia aplicables por los prestamistas serán aquellos de entre los que publique el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad por sí o a través del Banco de España, conforme a lo establecido en el artículo 5 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

Sección 2.^a Normas de conducta

Artículo 13. Requisitos de conocimientos y competencia aplicables al personal.

1. El personal al servicio del prestamista, intermediario de crédito o representante designado deberá reunir en todo momento los conocimientos y competencias necesarios y actualizados sobre los productos que comercializan, sobre los derechos de protección al consumidor y, en especial, respecto de la elaboración, oferta o concesión de contratos de préstamo, la actividad de intermediación de crédito, y la prestación de servicios de asesoramiento, en su caso, y en la ejecución de los contratos de préstamo. Esta obligación también será aplicable respecto de los servicios accesorios incluidos en los contratos de préstamo y respecto de los productos de venta vinculada o combinada a que se refiere el artículo siguiente.

A estos efectos, se entiende por personal toda persona física que al servicio de un prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o un representante designado intervenga directamente en las actividades reguladas por esta Ley o mantenga contactos con los prestatarios en el transcurso de las actividades reguladas por esta Ley, así como toda persona física que dirija o supervise directamente a tales personas.

2. El Ministro de Economía, Industria y Competitividad establecerá los requisitos mínimos de conocimientos y competencia exigibles al personal de conformidad con este artículo. Esta normativa posterior deberá contemplar cursos de formación y pruebas de aptitud en materia de créditos y de derechos de los consumidores, contando con la participación en su elaboración e implementación de las organizaciones de defensa de los derechos del consumidor así como las organizaciones sindicales.

3. Los requisitos mínimos de conocimientos y competencia establecidos en esta Ley y su normativa de desarrollo serán aplicables también al personal de la sucursal del prestamista o intermediario de crédito inmobiliario registrado en otro Estado.

El prestamista o intermediario de crédito inmobiliario que actúe en régimen de libre prestación de servicios deberá cumplir con los requisitos mínimos de conocimientos y competencia que específicamente determine el Ministro de Economía, Industria y Competitividad.

4. Los requisitos señalados en los apartados anteriores serán igualmente aplicables a las personas que desarrollen la actividad prevista en el artículo 16.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Artículo 14. Práctica de ventas vinculadas y combinadas.

1. Quedan prohibidas las prácticas de venta vinculada de préstamos, con las excepciones previstas en este artículo. Se entiende por venta vinculada toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios diferenciados cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario por separado en las mismas condiciones.

No obstante, la autoridad competente, de conformidad con el artículo 37, podrá autorizar prácticas de ventas vinculadas concretas cuando el prestamista pueda demostrar que los productos vinculados o las categorías de productos ofrecidos, en condiciones similares entre sí, que no se presenten por separado acarrear un claro beneficio a los prestatarios, teniendo debidamente en cuenta la disponibilidad y los precios de los productos pertinentes ofrecidos en el mercado. A estos efectos, el Banco de España podrá establecer mediante Circular criterios para la aplicación homogénea de las prácticas relativas a las ventas vinculadas permitidas.

Para la autorización prevista en el párrafo anterior, el Banco de España recabará información de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones o de la Comisión Nacional del Mercado de Valores cuando alguno de los productos vinculados afecte a su ámbito de competencias.

2. Las prácticas de ventas combinadas de préstamos podrán realizarse sin más restricciones que las previstas en este artículo. A estos efectos, se entiende por venta combinada toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios financieros diferenciados, en particular otro préstamo sin garantía hipotecaria, cuando el contrato de préstamo se ofrezca también al prestatario por separado.

3. En las prácticas vinculadas autorizadas por la autoridad competente, el prestamista informará al prestatario de manera expresa y comprensible:

- a) Que se está contratando un producto vinculado.
- b) Del beneficio que supone para el prestatario su contratación y de su inoperatividad y posibilidad de cancelación sin coste alguno, para el caso de que no se aplique por existir otra cláusula que lo impida.
- c) De los efectos que, en su caso, la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos vinculados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios vinculados.

4. En las prácticas combinadas, el prestamista realizará la oferta de los productos de forma combinada y por separado, de modo que el prestatario pueda advertir las diferencias entre una oferta y otra. Antes de la contratación de un producto combinado, el prestamista informará al prestatario de manera expresa y comprensible:

- a) Que se está contratando un producto combinado.
- b) Del beneficio que supone para el prestatario su contratación.
- c) De la parte del coste total que corresponde a cada uno de productos o servicios.
- d) De los efectos que la no contratación individual o la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos combinados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios combinados.
- e) De las diferencias entre la oferta combinada y la oferta de los productos por separado.

Artículo 15. Política de remuneración.

1. En la determinación y aplicación de las políticas de remuneración del personal responsable de la evaluación de la solvencia y de la concesión de los préstamos, los prestamistas inmobiliarios cumplirán los siguientes principios de la manera y en la medida adecuadas a su formato y organización interna y a la naturaleza, alcance y complejidad de sus actividades:

- a) la política remunerativa, responsabilidad última del órgano de administración, será compatible con una gestión sana y eficaz del riesgo, promoverá este tipo de gestión y no ofrecerá incentivos para asumir riesgos que rebasen el nivel de riesgo tolerado por el prestamista;
- b) la política remunerativa estará en consonancia con la estrategia empresarial, los objetivos, los valores y los intereses a largo plazo del prestamista e incorporará medidas para evitar los conflictos de

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 19

interés, en particular estableciendo que la remuneración no dependa de la cantidad o de la proporción de solicitudes aceptadas;

c) el incumplimiento de la obligación de una correcta evaluación de solvencia y concesión de préstamos, llevará aparejada la pérdida del derecho al cobro de intereses de demora, cuya pérdida podrá ser repercutida por la entidad bancaria con la pérdida de un porcentaje de objetivos que hubieran de corresponder a los responsables de dicha negligencia, debiendo ponderarse, en cualquier caso, con la política que venga ejerciendo la entidad prestamista hacia sus empleados, por si fuera ésta la que condicionara dicho comportamiento.

2. La forma en que los prestamistas remuneren a su personal y a los intermediarios de crédito inmobiliario, y la forma en que estos últimos remuneren a su personal y a los representantes designados, no podrán incumplir la obligación contenida en el artículo 4.1.

3. Los procedimientos internos de los prestamistas para la aplicación de las políticas de remuneración del personal responsable de la evaluación de la solvencia y de la concesión de los préstamos incluirán previsiones detalladas y específicas que aseguren y muestren que los objetivos que incidan en la retribución o en los incentivos fijados al prestamista y a su personal involucrado en la evaluación de solvencia y la contratación de préstamos resultan en todo momento compatibles con el tiempo necesario para realizar una evaluación adecuada de la solvencia y para informar debidamente al prestatario, en los términos establecidos en esta Ley y sus disposiciones de desarrollo. Las políticas y los procedimientos internos deberán recogerse por escrito y ponerse a disposición de la autoridad competente cuando ésta los solicite.

4. En particular, dichos procedimientos establecerán medidas detalladas para evitar que alguno de los siguientes factores sea el de mayor ponderación en la remuneración; un tipo determinado de contratos de préstamo, de tipos de interés o de servicios accesorios.

5. La política y procedimientos a que se refieren los párrafos anteriores deberá aplicarse igualmente a la remuneración de los prestamistas a los intermediarios y de éstos a sus representantes vinculados.

6. Las personas que ofrezcan servicios de asesoramiento previstos en el artículo siguiente establecerán y aplicarán políticas y procedimientos internos dirigidos a lograr que la estructura de las remuneraciones del personal involucrado no afecte a su capacidad de actuar en interés del prestatario y, en particular, no dependa de los objetivos de venta.

Artículo 16. Actividad de asesoramiento en préstamos inmobiliarios.

1. A los efectos de esta Ley se entenderá por asesoramiento toda recomendación personalizada que el prestamista, el intermediario de crédito inmobiliario o el representante designado haga a un prestatario concreto respecto a uno o más préstamos disponibles en el mercado.

2. Los servicios de asesoramiento en préstamos inmobiliarios solo podrán ser prestados por prestamistas, por intermediarios de crédito inmobiliario o por los representantes designados por cualquiera de los anteriores.

No obstante, podrán prestar estos servicios las personas a que se refiere el artículo 25.3, así como las personas que, sin formar parte de ninguna de las categorías anteriores, presten servicios de asesoramiento, siempre que hayan sido reconocidas por las autoridades competentes y estén sujetas a su supervisión de conformidad con los requisitos establecidos en esta Ley para los intermediarios de crédito inmobiliario.

3. El prestamista o el intermediario de crédito inmobiliario debe informar previa y expresamente al prestatario y por escrito, en sentido positivo o negativo, si se están prestando o pueden prestarse al prestatario de los servicios de asesoramiento con respecto a una determinada operación.

4. Antes de la prestación de servicios de asesoramiento o, si ha lugar, antes de la celebración de un contrato para la prestación de servicios de asesoramiento, el prestamista, el intermediario de crédito o el representante designado facilitarán al prestatario la información siguiente:

a) el conjunto de productos que tomarán en consideración, de modo que el prestatario pueda comprender si la recomendación que se le hace se basa solo en la gama de productos propia del prestamista, del intermediario de crédito o de su representante designado, con arreglo al apartado 3;

b) si ha lugar, los gastos que se facturarán al prestatario por los servicios de asesoramiento o, si su importe no puede determinarse en el momento en que se comunica la información, el método empleado para calcularlo.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

5. Siempre que se presten servicios de asesoramiento:

a) los prestamistas, intermediarios de crédito o representantes designados recaben la información que resulte necesaria sobre la situación personal y financiera del prestatario, así como sobre sus preferencias y objetivos, de modo que puedan recomendar contratos de préstamo adecuados; el análisis se basará en información que esté actualizada en la fecha de que se trate, y tendrá en cuenta hipótesis razonables sobre los riesgos existentes para la situación del prestatario a lo largo de la vigencia del contrato de préstamo propuesto;

b) los prestamistas, intermediarios de crédito vinculados o representantes designados por los intermediarios de crédito vinculados tomen en consideración un número suficientemente grande de contratos de crédito de su gama de productos y recomienden uno o varios contratos de préstamo de dicha gama que sean adecuados a las necesidades, situación financiera y circunstancias personales del prestatario;

c) los intermediarios de crédito no vinculados o los representantes designados por los intermediarios de crédito no vinculados tomen en consideración un número suficientemente grande de contratos de préstamo disponibles en el mercado y recomienden uno o varios contratos de préstamo disponibles en el mercado que sean adecuados a las necesidades, situación financiera y circunstancias personales del prestatario;

d) los prestamistas, los intermediarios de crédito o los representantes designados actúen en el mejor interés del prestatario informándose de las necesidades y circunstancias del prestatario, y recomendándole contratos de préstamo adecuados de conformidad con lo dispuesto en las letras a), b) y c), y

e) los prestamistas, los intermediarios de crédito o los representantes designados, faciliten al prestatario una copia en papel o en otro soporte duradero de la recomendación que se le ha formulado.

6. La prestación de un servicio de asesoramiento requerirá la previa determinación contractual del contenido, alcance y condiciones de éste, incluyendo, en particular:

a) La cuantía de la retribución que quien preste el servicio vaya a recibir del prestatario por este concepto. Si el servicio de asesoramiento fuera gratuito para el prestatario deberá señalarse expresamente.

b) La cuantía de la retribución o comisión que quien preste el servicio vaya a recibir, en su caso, directa o indirectamente del prestamista o prestamistas a los que puedan extenderse las recomendaciones que formule.

7. La prestación de servicios de asesoramiento requerirá el cumplimiento de los requisitos que se establezcan por el Gobierno. En particular, únicamente les estará permitido el uso de los términos «asesoramiento independiente» y «asesor independiente» a aquellos prestamistas o intermediarios que cumplan los requisitos que se establezcan en dicho desarrollo reglamentario.

8. Las disposiciones de este artículo se entienden sin perjuicio de las obligaciones de información al prestatario señaladas en este capítulo.

9. El incumplimiento del contrato de préstamo o crédito derivado del incumplimiento de las obligaciones descritas en los puntos anteriores por la entidad prestamista generará la imposibilidad de la ejecución del mismo por existir un incumplimiento previo de la entidad. En estos casos deberá resolverse el contrato y adecuar el préstamo al prestatario en las condiciones que realmente le hubiera correspondido, asumiendo el prestamista las pérdidas por su mal asesoramiento e indemnizando al prestatario con los daños y perjuicios que hubiere podido sufrir como consecuencia de dicho incumplimiento.

Artículo 17. Información sobre cambios del tipo deudor.

1. La entidad prestamista, en su calidad de parte mejor informada sobre los tipos de interés existentes y en la obligación de proporcionar al prestatario el interés preferencial y la mayor información posible sobre el funcionamiento y evolución pasada y futura previsible de los tipos de interés con el que opera en el momento de la solicitud del préstamo o crédito, detallará en el contrato el funcionamiento del tipo de interés que se aplicará al mismo, así como los diferenciales que se apliquen y las bonificaciones sobre el mismo.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

2. El prestatario, a la vista de las citadas explicaciones, deberá ser capaz de calcular la cuota mensual resultante de la aplicación del tipo de interés al importe a amortizar, de manera que pueda contrastar en todo momento la cuota que se le cobra por intereses con la que resulta de dicho cálculo.

3. En caso de no coincidir dichos importes, el prestatario podrá someter a arbitraje la discrepancia y en caso de que tenga razón el prestatario rectificará con carácter inmediato los importes generados por dicha diferencia.

4. No se admitirán en el contrato remisiones a explicaciones normativas sobre el tipo deudor.

5. Los diferenciales sobre el tipo de interés remuneratorio no tendrán en ningún caso carácter penalizador sobre la no contratación de productos vinculados a la entidad financiera ni podrán superar en cualquiera de los casos los 2 puntos sobre el interés remuneratorio.

Artículo 18. Préstamos inmobiliarios en moneda extranjera.

1. A efectos de este artículo, se entiende por préstamo inmobiliario denominado en moneda extranjera a todo contrato de préstamo inmobiliario denominado en una moneda distinta de la del Estado miembro en que resida el prestatario, o de aquella en la que el prestatario tenga los activos o reciba los ingresos con los que reembolsar el préstamo.

2. En los contratos de préstamo inmobiliario que se denominen en moneda extranjera el prestatario tendrá derecho a convertir el préstamo a una moneda alternativa conforme a lo dispuesto en este artículo. Dicha moneda alternativa será:

a) la moneda en que el prestatario perciba la mayor parte de los ingresos o tenga la mayoría de los activos con los que ha de reembolsar el préstamo, según lo indicado en el momento en que se realizó la evaluación de la solvencia más reciente relativa al contrato de préstamo, o

b) la moneda del Estado miembro en el que el prestatario fuera residente en la fecha de celebración del contrato de préstamo o sea residente en el momento en que se solicita la conversión.

El prestatario optará por una de estas dos alternativas en el momento de solicitar el cambio.

El tipo de cambio utilizado en la conversión será el tipo de cambio vigente en la fecha en que se solicite la conversión, salvo que contractualmente se establezca otra cosa. A estos efectos, y salvo que el contrato de préstamo disponga otra cosa, el tipo de cambio utilizado para la conversión será el publicado por el Banco Central Europeo en la fecha en que se solicite la conversión.

3. Los prestatarios que tengan la consideración de consumidores quedan excluidos para la contratación de este tipo de préstamos. Los prestatarios que no tengan la consideración de consumidores podrán pactar con su prestamista algún sistema de limitación del riesgo de tipo de cambio al que estén expuestos en virtud del contrato de préstamo, en lugar del derecho reconocido en el apartado anterior.

4. Los prestamistas informarán periódicamente al prestatario, en los términos y plazos que se establezcan por orden del Ministro de Economía, industria y Competitividad, del importe adeudado con el desglose del incremento que, en su caso, se haya producido y del derecho de conversión en una moneda alternativa y las condiciones para ejercer tal conversión. También se informará, en su caso, de los mecanismos contractualmente aplicables para limitar el riesgo de tipo de cambio a que esté expuesto el prestatario.

5. La información a que se refiere el apartado anterior se facilitará en todo caso cuando el valor del importe adeudado por el prestatario o de las cuotas periódicas difiera en más del 20 por ciento del importe que habría 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.

6. Las disposiciones aplicables en virtud del presente artículo se pondrán en conocimiento del prestatario a través tanto de la Ley 2/1981 Europea de Información Normalizada (FEIN) como del contrato de préstamo. Si los contratos de préstamo no contienen disposiciones destinadas a limitar el riesgo de tipo de cambio a que está expuesto el prestatario a una fluctuación del tipo de cambio inferior al 20 por ciento la FEIN deberá incluir un ejemplo ilustrativo de los efectos que tendría una fluctuación de los efectos que tendría una fluctuación del tipo de cambio del 20 por ciento.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Artículo 19. Variaciones en el tipo de interés.

1. El tipo de interés del préstamo no podrá ser modificado en perjuicio del prestatario durante la vigencia del contrato, salvo acuerdo mutuo de las partes formalizado por escrito.

De existir acuerdo, la variación del coste del préstamo se deberá ajustar, al alza o a la baja, a la de un índice de referencia objetivo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 85.3 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

2. En caso de que el contrato de préstamo tenga un tipo de interés variable, los prestamistas podrán utilizar como índice o tipo de referencia objetivo para calcular el tipo aplicable aquellos que cumplan las siguientes condiciones:

a) Ser claro, accesible, objetivo y verificable por las partes en el contrato de préstamo y por las autoridades competentes.

b) Calcularse a coste de mercado y no ser susceptible de influencia por el propio prestamista, o en virtud de acuerdos con otros prestamistas o prácticas conscientemente paralelas.

c) Los datos que sirvan de base al índice o tipo sean agregados de acuerdo con un procedimiento matemático objetivo.

Sección 3.^a Normas de transparencia en materia de titulización hipotecaria

Artículo 20. Transparencia en la transferencia de titularidad.

1. Las entidades prestamistas que hayan cedido total o parcialmente un préstamo con garantía hipotecaria a un fondo de titulización deberán informar al consumidor por escrito o mediante remisión de un correo electrónico, de esta cesión. La notificación deberá hacerse a todos los consumidores que hubiesen firmado el contrato sea en calidad de deudores hipotecarios o de avalistas, ya sea en contratos de préstamos garantizado con hipoteca u otro tipo de préstamo con distinta garantía o sin garantía.

2. La notificación de la cesión, transmisión o titulización se realizará de oficio por parte de las entidades prestamistas en el momento de producirse y a petición del consumidor interesado en cualquier otro momento.

Artículo 21. Definición de titulización hipotecaria.

Se consideran hipotecas titulizadas, a los efectos de esta ley, aquellos préstamos con garantía hipotecaria contratados por un consumidor con una entidad prestamista cuya actuación en el territorio nacional se halle sujeta a la supervisión del Banco de España, y que hayan sido cedidos por cualquier título a un fondo de titulización hipotecaria de acuerdo a lo establecido en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario; y en la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria; así como cualquier norma que las desarrollen.

Artículo 22. Plazo de notificación.

1. El plazo de notificación de la cesión hipotecaria no podrá superar, en ningún caso, los cinco días hábiles desde que se produce la titulización del préstamo hipotecario o desde la solicitud de información realizada por el deudor hipotecario o de los avalistas.

2. Los deudores hipotecarios y los avalistas que, a la fecha de entrada en vigor de la presente ley, mantengan créditos titulizados, podrán solicitar la notificación a la que se refiere el artículo 20 y acogerse al plazo señalado en el apartado anterior.

3. La entidad deberá facilitar un documento acreditativo de la realización de la solicitud de información al consumidor, figurando la fecha de la misma.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Artículo 23. Contenido de la notificación.

1. La notificación de la información acerca de la titularidad de la deuda se hará mediante correo postal y electrónico, indicándose la identidad del adquirente, así como todos los datos que permitan la identificación de manera sencilla y comprensible de:

- a) La fecha de escritura de cesión, transmisión o titulización del crédito.
- b) La fecha de constitución del fondo de titulización.
- c) La página del documento de constitución del fondo de titulización en la que se encuentra el crédito del consumidor.
- d) El código del crédito del consumidor de manera que a este le sea posible identificar y localizar en el documento y página indicada su deuda.
- e) El precio en euros de la transmisión.

2. En caso de que la entidad conserve la titularidad del crédito se hará constar en la información proporcionada al consumidor la manifestación de que continúa siendo el acreedor.

Artículo 24. Control e inspección por parte de las Comunidades Autónomas.

El cumplimiento de las obligaciones de información al consumidor sobre cesión, transmisión o titulizaciones hipotecarias o de otros créditos realizadas por entidades prestamistas, sujetas al cumplimiento de esta Ley, podrá ser objeto de control e inspección por parte de las Comunidades Autónomas correspondientes, bajo el ámbito de su competencia en materia de defensa y protección de los consumidores y usuarios.

Artículo 25. Inscripción de la cesión de préstamos hipotecarios.

1. En los casos de cesión total o parcial de préstamos con garantía hipotecaria por parte de las entidades prestamistas en favor de fondos de titulización hipotecaria, será obligación de las sociedades gestoras de los fondos de titulización, así como de las entidades prestamistas, inscribir en el Registro de la Propiedad correspondiente, el dominio y los demás derechos reales que mantengan los titulares de las participaciones hipotecarias sobre todas las hipotecas afectadas por la cesión de derechos.

2. En los casos en los que no se haya inscrito en el Registro de la Propiedad la cesión de los préstamos hipotecarios, el cesionario no estará legitimado para instar el procedimiento de ejecución hipotecaria.

Artículo 26. Nulidad de las cláusulas de renuncia de derechos de notificación.

1. Las cláusulas de cesión de crédito por las cuáles los deudores hipotecarios o los avalistas renuncien al derecho a ser informados de las operaciones financieras y contractuales que ejecuten las entidades prestamistas para la cesión y titulización préstamos con garantía hipotecaria se considerarán abusivas. Cualquier estipulación que atente contra las normas de transparencia en este tipo de cláusulas será nula de pleno derecho y se tendrá por no puestas.

2. Los derechos de información y transparencia de los deudores hipotecarios y de los avalistas cláusulas deberán estar redactadas siempre de forma clara y comprensible. En caso de duda sobre el sentido de una cláusula, prevalecerá la interpretación más favorable para el consumidor.

Sección 4.^a Forma, ejecución y resolución

Artículo 27. Forma y contenido de los contratos.

1. Los contratos de préstamo regulados en esta Ley se formalizarán en papel o en otro soporte duradero. En caso de que estén garantizados con hipoteca constituida sobre un inmueble de uso residencial situado en territorio nacional, deberán formalizarse en escritura pública, pudiendo adoptar el formato electrónico conforme a la legislación notarial. En ellos se harán constar, además de los elementos esenciales del contrato, los datos y los elementos que se determinen por el Gobierno mediante Real Decreto.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

2. El notario informará o el prestatario hará constar en la escritura la existencia de cláusulas que pudieren ser abusivas en el contrato y la renuncia a la aplicación de las mismas no podrá ser causa para la denegación del préstamo o crédito documentado en el mismo, modificándose el texto con la supresión de las mismas o la adaptación a la legalidad. Cualquier negativa del prestamista a la firma del contrato por la supresión de dichas cláusulas será motivo de denuncia ante la autoridad por abuso de posición de dominio.

3. El prestatario que se negare a firmar un contrato con cláusulas abusivas o que habiendo pretendido la supresión de las mismas le fuere denegado el préstamo o crédito por la entidad prestamista, podrá reclamar contra ésta los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado como consecuencia de dicha negativa tales como pérdida de fianzas, pago de arras penitenciales, pérdida de oportunidad de la adquisición del inmueble, perjuicios como consecuencia de la cancelación de la compraventa y encarecimiento de otro inmueble con las mismas características.

Artículo 28. Sistemas de amortización.

1. Los préstamos se amortizarán durante el plazo y en las cuotas comprensivas de devolución de capital y pago de intereses que se pacten.

2. El sistema de amortización deberá estar pactado entre ambas partes con la debida explicación de su funcionamiento y explicación de las fórmulas para que pueda ser calculado por el prestatario por sí mismo, sin remisiones a sistemas generales ni programas informáticos.

3. La redacción del sistema de amortización tiene que permitir al prestatario comprobar que la cuota que se le cobre por el prestamista es correcta y pueda efectuar las reclamaciones oportunas en caso de no estar de acuerdo con ella.

4. Cualquier discrepancia entre las cantidades cobradas por el prestamista y las derivadas de la revisión que pueda hacer el prestatario serán sometidas al arbitraje de consumo.

Artículo 29. Reembolso anticipado.

1. El prestatario podrá en cualquier momento anterior a la expiración del término pactado reembolsar de forma anticipada total o parcialmente la cantidad adeudada. Las partes podrán convenir un plazo de comunicación previa que no podrá exceder de un mes.

2. Cuando el prestatario manifestase su voluntad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del préstamo, el prestamista le facilitará sin demora en papel o en otro soporte duradero la información necesaria para evaluar esta opción. En dicha información se cuantificarán, al menos, las consecuencias que tiene para el prestatario la liquidación total o parcial de sus obligaciones antes de la terminación del contrato de préstamo, exponiendo con claridad las hipótesis que se hayan tomado en consideración para su elaboración. Tales hipótesis deberán ser razonables y justificables.

3. El prestatario tendrá derecho a una reducción del coste total del préstamo que comprenderá los intereses y los costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción. En particular, si se hubiera suscrito un contrato de seguro accesorio al de préstamo del que sea beneficiario el prestamista, ambos se extinguirán simultáneamente y el prestatario tendrá derecho al extorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió. Se entenderá por seguro accesorio aquel que haya sido ofrecido por el prestamista al prestatario junto con el contrato de préstamo con la finalidad de cubrir los riesgos que pudieran afectar a su capacidad de reembolso del mismo.

4. El prestamista no podrá cobrar compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total o parcial en los préstamos en supuestos distintos de los previstos en los tres apartados siguientes.

El prestamista deberá definir en el contrato qué considera como pérdida financiera y describir su origen y la fórmula de cálculo a los efectos de que el prestatario pueda verificar la certeza de dicha pérdida y su cuantía. En caso de omitirse dicha información se entenderá que no existe ninguna pérdida financiera ni derecho a su cobro por el prestamista.

5. En los contratos de préstamo a tipo de interés variable, o en aquellos tramos variables de cualquier otro préstamo, las partes podrán establecer contractualmente una compensación o comisión a favor del prestamista para alguno de los dos siguientes supuestos que serán excluyentes entre sí:

a) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 5 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 25

prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado 8 de este artículo, con el límite del 0,25 por ciento del capital reembolsado anticipadamente; o

b) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, con el límite del 0,5 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

6. En caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor, siempre que en ambos casos suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, tampoco podrá el prestamista cobrar comisión alguna.

7. En los contratos de préstamo a tipo de interés fijo o en aquellos tramos fijos de cualquier otro préstamo, tampoco podrá el prestamista cobrar comisión alguna.

Artículo 30. Sistemas de evitación de resolución anticipada de contrato.

1. En caso de incumplimiento de las obligaciones de pago de cuotas por el prestatario, el prestamista requerirá a aquél por cualquier medio fehaciente para interesarse sobre la posible existencia de causas que justifiquen dificultades de pago.

2. El prestatario podrá justificar la existencia de dificultades derivadas de circunstancias que hubieran variado su situación de solvencia respecto de la que se valoró para la concesión del préstamo tan pronto como tenga conocimiento de las mismas.

3. La entidad prestamista, a partir de la información proporcionada por el prestatario, tomará las medidas necesarias para adaptar el préstamo a la nueva situación en tanto ésta subsista, de manera que se pueda seguir atendiendo el pago del préstamo ajustándolo a las nuevas circunstancias.

4. A tal efecto podrán pactarse con carácter privado periodos de carencia, de espera o reducción de intereses hasta que se supere la situación de dificultad, salvo que se haya suscrito un contrato de seguro que cubra estas circunstancias.

5. En ningún momento se generarán comisiones ni cargos ni gastos para la tramitación de las medidas que se adopten para adaptar el contrato a la nueva situación.

6. La finalización de esta medida no podrá en ningún caso continuar cuando la situación del prestatario hubiera mejorado con carácter consolidado y en todo caso por un periodo máximo de 5 años.

7. La entidad prestamista verificará año a año la continuidad o empeoramiento de la situación del prestatario requiriéndole la documentación que justifique su situación.

8. A tal efecto todas las entidades prestamistas dotarán de un fondo de ayudas sociales para evitar situaciones de impago que podrán hacer valer frente a las dotaciones por morosidad ante el Banco de España.

Artículo 31. Subrogación del préstamo en casos especiales.

1. En caso de haberse suscrito un préstamo o crédito por una unidad familiar, para el caso de disolución por separación, divorcio, nulidad o extinción de unión estable de pareja, la entidad prestamista facilitará, en consonancia con el juzgado, notario o mediador que intervenga en la referida disolución familiar, que el reparto de la deuda coincida con el que se decida en sentencia, escritura o convenio dictado al efecto.

2. Los prestatarios pondrán en inmediato conocimiento de la entidad prestamista la intención de disolver la unidad familiar y la decisión que hayan tomado respecto del reparto de la deuda.

3. Para el caso de que uno de los miembros de la unidad familiar se quede con la totalidad de la deuda, la entidad prestamista revisará las condiciones en que queda esa persona, sus obligaciones familiares y volverá a estudiar las condiciones del préstamo para adaptarlo a la nueva situación, bien con un periodo de carencia a los efectos de obtener nuevos fiadores, familiares, o el estudio de solvencia de riesgo del cónyuge que decida adjudicarse el bien tenga solvencia suficiente o una prórroga del contrato de préstamo o crédito no inferior a dos años ni superior a cinco años.

4. En caso de que los prestatarios decidan transmitir el inmueble, la entidad prestamista facilitará a los nuevos adquirentes bien la subrogación, bien la cancelación del préstamo para su transmisión, sin aplicación

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 26

de comisiones de cancelación anticipada. En este caso, los prestatarios originales quedarán totalmente liberados de cualquier deuda con la entidad prestamista como consecuencia de dicho préstamo o crédito.

Artículo 32. Vencimiento anticipado.

1. En los contratos de préstamo o crédito cuyo prestatario, fiador o garante sea persona física y que estén garantizados por hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles, de uso residencial o no o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial, el prestamista podrá reclamar ante los tribunales las cuotas impagadas y las que se devenguen durante la tramitación del pleito.

2. El prestatario solo perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que se hubiere incumplido lo acordado según el artículo 30 de esta Ley.

b) Que el prestatario se encuentre en mora de una parte del capital del préstamo o de los intereses devengados, entendiéndose por tales los que hubiesen debido pagar si la duración del préstamo se ajustara a la fecha del vencimiento.

c) Que no se hubieren cubierto las cuotas vencidas desde el inicio del pleito hasta el momento de la celebración de subasta.

d) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas incluidas las generadas durante la tramitación del pleito superen el 10 % del capital prestado.

3. Para la interposición de la demanda el prestamista deberá requerir el pago de las cuotas vencidas y no satisfechas con un mínimo de dos meses para ponerse al día.

4. Las reglas contenidas en este artículo podrán ser mejoradas por el mutuo acuerdo de las partes y en todo caso, atendiendo a la duración del préstamo o crédito y al cumplimiento por parte del prestatario, será aplicada con proporcionalidad.

5. En ningún caso el prestamista podrá adjudicarse directamente o por medio de empresa interpuesta el inmueble objeto de garantía por ningún importe inferior al de la tasación oficial y siempre que esa circunstancia no haya sido excluida expresamente por el prestatario, compensando al prestatario con la diferencia de precio si fuere a su favor.

6. El inmueble adjudicado en el supuesto anterior no podrá ser vendido por el prestamista a tercero por un precio inferior al de la tasación realizada.

7. En tanto no se produzca la efectiva venta del inmueble a tercero, el prestatario tendrá derecho a permanecer en la vivienda en régimen de alquiler social que no supondrá en ningún caso el 30% de los ingresos de la unidad familiar hasta que se transmita a tercero de buena fe, incluso si supera los plazos establecidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 33. Intereses de demora.

1. En el caso de préstamo concluido o avalado por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles, para uso residencial, el interés de demora será en todo caso de dos puntos sobre el Interés remuneratorio, si lo hubiera.

Los intereses de demora sólo podrán devengarse sobre las cuotas pendientes de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso.

2. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario.

CAPÍTULO III

Régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes y los prestamistas inmobiliarios

Sección 1.^a Principios generales

Artículo 34. Definiciones.

1. A efectos de esta Ley, debe entenderse por intermediario de crédito inmobiliario toda persona física o jurídica que, no actuando como prestamista, ni fedatario público, desarrolla una actividad comercial

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

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 préstamos, o
- c) celebrar los contratos de préstamo con un prestatario en nombre del prestamista.

2. A los efectos de esta Ley se entenderá por prestamista inmobiliario a 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).

Artículo 35. Régimen Jurídico.

1. El régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, los prestamistas inmobiliarios y sus representantes designados será el determinado por las siguientes normas:

- a) Esta Ley y las disposiciones que la desarrollen.
- b) Las disposiciones que, en su caso, puedan aprobar las comunidades autónomas en el ejercicio de las competencias que tengan atribuidas en la materia, que deberán respetar en todo caso las previsiones establecidas en las normas a que se refiere la letra anterior.
- c) Con carácter supletorio, y para el supuesto de que el prestatario sea consumidor, la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

2. Las secciones 2.^a, 3.^a y 4.^a de este capítulo no se aplicarán a las sucursales en España de entidades de crédito extranjeras o que operen en régimen de libre prestación de servicios, a los establecimientos financieros de crédito ni a las entidades de pago o de dinero electrónico híbridas a que se refiere el artículo 11 de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.

3. Los artículos 26 a 31 no serán de aplicación a las personas que realicen las actividades de intermediación de crédito previstas en el apartado 1 del artículo anterior, siempre que dichas actividades se ejerzan de forma accesoria en el marco de una actividad profesional regulada por disposiciones legales o reglamentarias que no excluyan la prestación de tales actividades o servicios, y siempre que la actividad de intermediación de crédito, sin constituir su actividad principal, esté íntimamente relacionada con la prestación del contrato principal celebrado entre el profesional y el prestatario.

Sección 2.^a Intermediarios de crédito inmobiliario

Artículo 36. Registro.

1. Los intermediarios de crédito inmobiliario deberán estar inscritos en uno de los registros señalados en esta Ley para poder desarrollar, total o parcialmente, de forma válida las actividades de intermediación crediticia a que se refiere el artículo 24 o para prestar servicios de asesoramiento.

2. Los intermediarios de crédito inmobiliario autorizados en un Estado miembro de la Unión Europea que actúen a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios serán inscritos por el Banco de España en el registro a que se refiere el artículo 37.2.b), a efectos meramente informativos, una vez sea comunicada por parte de la autoridad competente de origen la voluntad del intermediario de prestar su actividad en España.

Artículo 37. Gestión del registro.

1. La gestión del registro será asumida por el Banco de España o por el órgano competente de cada comunidad autónoma, atendiendo al ámbito geográfico de actuación del intermediario de crédito inmobiliario.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

2. Corresponderá al Banco de España la gestión de la inscripción de:

a) los intermediarios de crédito inmobiliario que operen o vayan a operar con prestatarios con domicilios situados en todo el Estado o en el ámbito territorial de más de una comunidad autónoma, siempre que tenga la sede de su administración central en España, con independencia de que, adicionalmente, operen o vayan a operar a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios en otros Estados, y

b) los intermediarios de crédito inmobiliario que vayan a operar en España a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios, cualquiera que sea el ámbito geográfico en el que vayan a desarrollar su actividad.

3. La gestión de la inscripción de los intermediarios de crédito inmobiliario que operen o vayan a operar exclusivamente con prestatarios domiciliados dentro del ámbito territorial de una única comunidad autónoma, con independencia de que, adicionalmente, desarrollen o pretendan desarrollar sus actividades a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios en otros Estados, corresponderá al órgano competente de dicha comunidad autónoma, siempre que la sede de su administración central esté localizada en la misma.

4. Todo intermediario de crédito inmobiliario que sea persona jurídica deberá tener su administración central en su domicilio social. En caso de no ser una persona jurídica, o si siendo una persona jurídica no tiene su domicilio social en España, deberá tener su administración central en el Estado miembro en que ejerza de hecho sus actividades principales.

5. El Banco de España será el punto único de contacto a efectos de facilitar y agilizar la cooperación y el intercambio de información con otros Estados.

Artículo 38. Requisitos para la inscripción.

1. La inscripción en el correspondiente registro requerirá la previa verificación del cumplimiento de los requisitos para poder operar señalados en la presente Ley y sus normas de desarrollo por parte de la autoridad competente para su gestión.

2. En particular, la autoridad competente verificará que los intermediarios de crédito inmobiliario:

a) cuenten con la garantía señalada en el artículo 45;

b) cuenten con los procedimientos escritos, así como con la capacidad técnica y operativa para el adecuado cumplimiento de los requisitos de información a que se refiere el artículo 44; dispongan de medios internos adecuados para la resolución de las reclamaciones de sus prestatarios, conforme a lo previsto en la disposición adicional primera;

c) hayan designado un representante ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias conforme a lo previsto en el artículo 35.1 del Reglamento de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, aprobado por el Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo, cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 31.1 de dicha norma;

d) dispongan de un plan de formación en los conocimientos y competencias a que se refiere el artículo 13 y sus normas de desarrollo.

3. Además, la autoridad competente verificará respecto de las personas físicas establecidas como intermediarios de crédito inmobiliario o de los administradores de un intermediario de crédito inmobiliario con forma de persona jurídica que:

a) dispongan del nivel de conocimientos y competencia establecidos en el artículo 14;

b) posean reconocida honorabilidad comercial y profesional;

c) carezcan de antecedentes penales por haber cometido delitos graves, ya sea contra la propiedad, el patrimonio y el orden socioeconómico, de falsedad o cualquier otro cometido con ocasión del ejercicio de actividades financieras;

d) no hayan sido declarados en concurso con anterioridad salvo que hayan sido rehabilitados.

Igualmente, la autoridad competente verificará que se cumplan el resto de los requerimientos que el Gobierno pueda establecer mediante Real Decreto.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

4. Los criterios establecidos de conformidad con el artículo 13 para determinar si el personal de los intermediarios de crédito inmobiliario cumple los requisitos de conocimientos y competencia serán publicados por los correspondientes registros a que se refiere el artículo 36.

Artículo 39. Procedimiento de inscripción.

1. El procedimiento para inscripción en el registro de intermediarios de crédito inmobiliario será el siguiente:

- a) El plazo para resolver será de tres meses desde la recepción de la solicitud en el registro del órgano competente.
- b) La solicitud se entenderá desestimada por silencio administrativo si, transcurrido ese plazo máximo, no se hubiera notificado resolución expresa.
- c) La decisión sobre la procedencia o improcedencia de la inscripción deberá motivarse.
- d) Durante la tramitación del procedimiento podrán subsanarse las deficiencias detectadas en la solicitud de inscripción y requerirse cuanta información adicional se considere necesaria para comprobar el cumplimiento de los requisitos exigidos para ser inscrito.

2. El plazo máximo para resolver se podrá suspender hasta la obtención de dicha información, en los términos previstos en el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. En el caso de inscripción de intermediarios de crédito vinculados a un solo prestamista, corresponderá a dicho prestamista la solicitud de reconocimiento e inscripción del intermediario de que se trate en el registro correspondiente.

Artículo 40. Información y publicidad del registro.

1. Los registros de intermediarios de crédito inmobiliario deberán contener, al menos, la información siguiente:

- a) los nombres de los titulares y administradores, de sus representantes designados, así como de los administradores de las sucursales radicadas en España y de los intermediarios de crédito inmobiliario operantes en régimen de libre prestación de servicios en España,
- b) el Estado o Estados miembros en los que el intermediario de crédito inmobiliario realice actividades en régimen de libre establecimiento o de libre prestación de servicios,
- c) la indicación de si el intermediario de crédito inmobiliario está vinculado o no con un único prestamista y, si así fuera, la identificación de éste, y
- d) los datos identificativos de la entidad con la que se ha contratado la garantía prevista en el artículo 44.

2. El registro será público, gratuito para los ciudadanos y garantizará el acceso pleno de forma fácil y rápida, y estará disponible en línea. Las autoridades competentes para su gestión establecerán los medios necesarios para asegurar estos principios y para mantener actualizada de forma permanente toda la información incluida.

El Banco de España informará, asimismo, sobre los órganos competentes para el registro y supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario en cada comunidad autónoma y Estado miembro de la Unión Europea.

3. Al objeto de asegurar la coherencia, calidad y unidad de la información a suministrar al prestatario y a otros Estados miembros, el Banco de España podrá establecer mediante circular los requisitos técnicos mínimos respecto al contenido y formato de la información que debe reflejar el registro y la información introducida por la autoridad que, conforme al artículo 37, asuma su gestión.

4. El Banco de España creará un punto único de información que permita el acceso público fácil y rápido y que agregará la información del conjunto de registros. A estos efectos, las autoridades competentes de las comunidades autónomas encargadas de la gestión del registro en su territorio deberán comunicar, y actualizar, los actos de registro, variación de datos y cancelación al Banco de España por los medios y con la periodicidad que establezca el Banco de España mediante circular.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Artículo 41. Revocación de la inscripción en el registro.

1. La autoridad competente para la gestión del registro con arreglo al artículo 37 podrá revocar el reconocimiento para operar como intermediario de crédito inmobiliario en el correspondiente registro, si éste, o, en su caso, el prestamista para el que trabaje en exclusiva:

- a) renuncia expresamente al mismo o no ha llevado a cabo actividades o prestado ninguno de los servicios contemplados en el artículo 34.1, durante los seis meses inmediatamente anteriores al inicio del expediente de revocación,
- b) ha obtenido el reconocimiento por medio de declaraciones falsas o engañosas o por cualquier otro medio irregular,
- c) deja de cumplir sobrevenidamente los requisitos requeridos para la inscripción en el correspondiente registro, o
- d) se impone mediante resolución sancionadora firme.

2. Previa audiencia al interesado, la resolución que revoque el reconocimiento para operar como intermediario de crédito inmobiliario, del que se dejará constancia en el registro, determinará la cancelación automática de la inscripción.

En el supuesto contemplado en la letra a) del apartado anterior, se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren otros interesados ni sean tenidos en cuenta otros hechos o alegaciones que las aducidas por el interesado.

3. El Banco de España notificará la revocación de la inscripción, en su caso, a las autoridades competentes del Estado o Estados miembros de acogida por cualquier medio que resulte adecuado. Esta comunicación habrá de realizarse de forma inmediata a la revocación o en plazo más breve posible, que no será superior a catorce días. Si la autoridad competente fuera la autonómica, deberá comunicar la revocación al Banco de España de forma inmediata, sin que el plazo de la comunicación pueda superar los diez días.

Artículo 42. Supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario.

1. Corresponderá la supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario al Banco de España o al órgano competente de la comunidad autónoma, conforme a lo previsto para el registro en el artículo 37. Además, corresponderá al Banco de España la supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario que actúen en España a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios conforme a lo previsto en el artículo 43.

2. La autoridad competente se asegurará de que los intermediarios de crédito inmobiliario y sus representantes designados consten en el registro y cumplan permanentemente las obligaciones establecidas en esta Ley y su normativa de desarrollo.

3. Las actividades de los intermediarios de crédito inmobiliario vinculados a un único prestamista inmobiliario serán vigiladas por éste, a fin de asegurar que cumplen las disposiciones de la presente Ley y sus normas de desarrollo, sin perjuicio de las facultades de supervisión de la autoridad competente. En particular, el prestamista será igualmente responsable de vigilar el cumplimiento de los requisitos de conocimientos y competencia del intermediario de crédito inmobiliario vinculado y de su personal.

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.

Artículo 43. Supervisión de la actuación a través de sucursales y en régimen de libre prestación de servicios de los intermediarios de crédito inmobiliario.

1. Si el Banco de España comprueba que una sucursal de un intermediario de crédito inmobiliario o un intermediario de crédito inmobiliario en régimen de libre prestación de servicios establecido en España no cumple la normativa aplicable en materia de normas de conducta en la concesión de préstamos al prestatario, obligación de información gratuita a los prestatarios o prestatarios potenciales, requisitos de conocimiento y competencia aplicables al personal, publicidad y comercialización, información general y

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

precontractual, información en relación con los intermediarios de crédito inmobiliario y los representantes designados, explicaciones adecuadas, cálculo de la TAE, revelación y verificación de la información relativa al prestatario, servicios de asesoramiento y mecanismos de resolución extrajudicial de litigios, te exigirá que ponga fin a su situación irregular.

Si el intermediario de crédito inmobiliario no realiza las actuaciones oportunas, el Banco de España podrá adoptar las medidas previstas en los títulos III y IV de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito para que el intermediario de crédito ponga fin a su situación irregular e informará, a las autoridades supervisoras competentes del Estado miembro de origen de las medidas adoptadas.

2. Si, a pesar de las medidas adoptadas por el Banco de España, el intermediario de crédito inmobiliario continúa infringiendo las medidas a que se refiere el apartado anterior, el Banco de España podrá, tras informar a las autoridades supervisoras competentes del Estado miembro de origen, tomar las medidas oportunas a fin de evitar nuevas irregularidades o sancionarlas y, en la medida en que sea necesario, prohibir al intermediario de crédito inmobiliario efectuar nuevas operaciones en España. Se informará a la Comisión Europea sin demora acerca de estas medidas.

Si la autoridad competente del Estado miembro de origen está en desacuerdo con las medidas adoptadas por el Banco de España, podrá remitir el asunto a la Autoridad Bancaria Europea (en adelante ABE) y solicitar su asistencia de conformidad con el artículo 19 del Reglamento (UE) n.º 1093/2010 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre de 2010, por el que se crea una Autoridad Europea de Supervisión (ABE), se modifica la Decisión n.º 716/2009/CE y se deroga la Decisión 2009/78/CE de la Comisión. En tal caso, la ABE podrá actuar con arreglo a las facultades que le confiere dicho artículo.

3. El Banco de España podrá examinar las disposiciones adoptadas por la sucursal y pedir las modificaciones estrictamente necesarias para cumplir sus obligaciones con arreglo al apartado 1 y para permitir que las autoridades competentes del Estado miembro de origen puedan imponer el cumplimiento de las obligaciones establecidas en relación con las normas de conducta en la concesión de préstamos al prestatario o prestatario potencial, y en las medidas adoptadas de conformidad con dichos artículos respecto a los servicios prestados por la sucursal.

4. Cuando el Banco de España tenga motivos claros y demostrables para determinar que un intermediario de crédito inmobiliario que opera en régimen de libre prestación de servicios infringe las obligaciones derivadas de la presente Ley y su normativa de desarrollo, o que un intermediario de crédito inmobiliario que posee una sucursal en España infringe las obligaciones derivadas de disposiciones distintas de las indicadas en el apartado 1 adoptadas en virtud de la presente Ley, comunicará los hechos a la autoridad competente del Estado miembro de origen, que tomará las medidas oportunas.

Si la autoridad competente del Estado miembro de origen no adopta ninguna medida en el plazo de un mes a partir de la comunicación de tales hechos, o si, pese a las medidas adoptadas por aquella, un intermediario de crédito inmobiliario persiste en una actuación claramente perjudicial para los intereses de los prestatarios o el funcionamiento correcto de los mercados, el Banco de España:

a) Tras informar a la autoridad competente del Estado miembro de origen, adoptará cuantas medidas resulten necesarias para proteger a los prestatarios y preservar el buen funcionamiento de los mercados, tales como impedir que el intermediario de crédito inmobiliario infractor inicie nuevas operaciones en su territorio. Se informará a la Comisión y a la ABE sin demora acerca de estas medidas.

b) Podrá remitir el asunto a la ABE y solicitar su asistencia de conformidad con el artículo 19 del Reglamento (UE) n.º 1093/2010. En tal caso, la ABE podrá actuar con arreglo a los poderes que le confiere dicho artículo.

5. Cuando un intermediario de crédito inmobiliario reconocido en otro Estado miembro haya establecido una sucursal en España, la autoridad competente del Estado miembro de origen podrá, en el ejercicio de sus responsabilidades y tras haber informado a las autoridades supervisoras competentes del Estado miembro de acogida, realizar inspecciones in situ de esa sucursal.

6. El Banco de España actuará de forma análoga cuando se trate de un intermediario de crédito inmobiliario de un país no miembro de la Unión Europea actuando en España a través de una sucursal o en régimen de libre prestación de servicios. En tal caso, no será necesario que se informe de las medidas adoptadas a la Comisión y a la ABE.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Artículo 44. Requisitos de información de los intermediarios de crédito inmobiliario.

1. Con antelación suficiente a la prestación de cualquiera de las actividades propias de la intermediación de crédito inmobiliario establecidas en el artículo 34.1, el intermediario de crédito o el representante designado facilitarán al prestatario, como mínimo, la información siguiente en papel o cualquier otro soporte duradero:

- a) La identidad y domicilio del intermediario de crédito inmobiliario.
- b) El registro en el que esté inscrito, el número de registro, y los medios para comprobar esa inscripción.
- c) Si el intermediario de crédito inmobiliario está vinculado a uno o más prestamistas o trabaja exclusivamente para ellos, en cuyo caso, indicará los nombres de los prestamistas en nombre de los cuales actúa.
- d) Si el intermediario de crédito inmobiliario ofrece o no servicios de asesoramiento y si éstos son independientes.
- e) La remuneración que, en su caso, el prestatario deba abonar al intermediario de crédito inmobiliario por sus servicios o, cuando ello no sea posible, el método para calcular dicha remuneración.
- f) Los procedimientos a disposición de los prestatarios u otros interesados para realizar reclamaciones extrajudiciales, contra los intermediarios de crédito inmobiliario y, en su caso, las vías de acceso a dichos procedimientos.
- g) Si procede, la existencia y, cuando se conozca, el importe de las comisiones u otros incentivos que el prestamista o un tercero han de abonar al intermediario de crédito inmobiliario por sus servicios en relación con el contrato de préstamo. Si el importe no es conocido en el momento de facilitarse la información, el intermediario de crédito inmobiliario informará al prestatario de que el importe real será revelado posteriormente en la ficha de información personalizada.
- h) Cuando el intermediario de crédito cobre una remuneración al prestatario y reciba adicionalmente una comisión del prestamista o de un tercero, deberá informar al prestatario si la remuneración se deducirá o no, total o parcialmente, de la comisión.

2. Los intermediarios de crédito inmobiliario que no estén vinculados pero reciban comisiones de uno o más prestamistas informarán al prestatario del derecho de éste a exigir información sobre los diferentes tipos y cuantías de comisión que abonan los distintos prestamistas que proporcionan los contratos de crédito que se ofrecen al prestatario.

3. La remuneración que, en su caso, el prestatario deba abonar al intermediario de crédito inmobiliario por sus servicios será comunicada al prestamista por aquel para su inclusión en el cálculo de la TAE.

4. Los intermediarios de crédito inmobiliario deben asegurarse de que sus representantes designados, cuando se pongan en contacto con el prestatario o antes de entablar negociaciones con él, le comuniquen, además de la información prevista en el presente artículo, la calidad en la que actúan y el intermediario de crédito inmobiliario al que representan.

5. Los intermediarios de crédito inmobiliario o representantes designados deben presentar fielmente al prestamista correspondiente la información necesaria obtenida a través del prestatario, con el fin de que pueda realizarse la evaluación de la solvencia, sin perjuicio de lo previsto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

Artículo 45. Requisitos de garantía de los intermediarios de crédito inmobiliario.

1. Los intermediarios de crédito inmobiliario deberán disponer de un seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario para hacer frente a las responsabilidades que pudieran surgir por negligencia profesional en el ámbito territorial en el que ofrezcan sus servicios. No obstante, en el caso de los intermediarios de crédito inmobiliario vinculados, el seguro o aval bancario puede ser aportado por un prestamista en cuyo nombre el intermediario de crédito esté facultado para actuar.

2. El Gobierno establecerá mediante real decreto el importe mínimo y las condiciones que debe cumplir el seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario.

Artículo 46. Actividad transfronteriza de los intermediarios de crédito inmobiliario.

1. El reconocimiento de un intermediario de crédito inmobiliario por la autoridad competente de su Estado miembro de origen será válido para la realización de las actividades y la provisión de los servicios contemplados en el reconocimiento; siempre y cuando las actividades que el intermediario de crédito inmobiliario se proponga realizar estén amparadas por el reconocimiento; previa inscripción en el registro previsto en el artículo 37.

No obstante; los intermediarios de crédito inmobiliario no estarán autorizados a prestar sus servicios en relación con contratos de préstamo ofrecidos por entidades no crediticias a prestatarios en un Estado miembro en el que dichas entidades no estén autorizadas a ejercer sus actividades.

2. Todo intermediario de crédito inmobiliario registrado en el Banco de España que se proponga ejercer su actividad por vez primera en otro u otros Estados en régimen de libre prestación de servicios o que se proponga establecer una sucursal informará de ello al Banco de España conforme a los modelos o formularios que establezca el mismo. En el plazo de un mes a partir del momento de haber sido informado; el Banco de España notificará a las autoridades competentes del Estado o Estados miembros de acogida; en su caso; la intención del intermediario de crédito; e informará al mismo tiempo al intermediario interesado de dicha notificación. El Banco de España notificará a las autoridades competentes del Estado o Estados miembros de acogida de que se trate el prestamista o prestamistas a los que esté vinculado el intermediario de crédito y les comunicará si el prestamista asume o no la responsabilidad plena e incondicional de las actividades del intermediario de crédito.

El intermediario de crédito podrá iniciar su actividad un mes después de la fecha en que el Banco de España haya informado de la notificación mencionada en el párrafo anterior.

Sección 3.^a Representantes designados de los intermediarios de crédito inmobiliario

Artículo 47. Concepto de representante designado.

A los efectos de este capítulo se entiende por 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 este.

Artículo 48. Responsabilidades de los intermediarios de crédito inmobiliario respecto de los representantes designados.

1. Los intermediarios de crédito inmobiliario garantizarán que los representantes designados cumplan como mínimo los requisitos enunciados en los artículos 38.3 y 45. No obstante, el seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario podrá aportarse por el intermediario de crédito inmobiliario en cuyo nombre esté facultado para actuar el representante designado.

2. Sin perjuicio de la supervisión de los representantes designados por la autoridad competente, los intermediarios de crédito inmobiliario vigilarán las actividades de sus representantes designados a fin de garantizar el pleno cumplimiento de la normativa vigente. En particular, los intermediarios de crédito inmobiliario serán responsables frente a las autoridades competentes y frente a los prestatarios de supervisar el cumplimiento de los requisitos de conocimientos y competencia de los representantes designados y del personal de estos últimos.

3. Si el representante designado lo ha sido por un intermediario de crédito inmobiliario vinculado a un único prestamista, éste último responderá de toda acción u omisión del representante designado, realizada en nombre del intermediario de crédito inmobiliario vinculado en los ámbitos regulados por la presente Ley.

En los demás casos, la responsabilidad descrita en el párrafo anterior será asumida por el intermediario de crédito inmobiliario.

Artículo 49. Obligaciones de comunicación y registro de los representantes designados.

Los intermediarios de crédito inmobiliario comunicarán al registro correspondiente conforme a lo previsto en el artículo 37 sus representantes designados y sus establecimientos, con la finalidad de ser inscritos en tal registro.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Artículo 50. Actividad transfronteriza de los representantes designados.

Los representantes designados de los intermediarios de crédito inmobiliario podrán realizar alguna de las actividades de intermediación de crédito establecidas en el artículo 34.1 únicamente en los Estados miembros en los que el intermediario de crédito inmobiliario del cual son representantes tenga reconocimiento para ejercer sus actividades.

Artículo 51. Supervisión de representantes designados.

Las normas de supervisión previstas en los artículos 42 y 43 serán aplicables a los representantes designados de los intermediarios de crédito inmobiliario.

Sección 4.^a Prestamistas inmobiliarios

Artículo 52. Registro.

1. La actividad de concesión o gestión de los préstamos determinados en el artículo 2.1 con carácter profesional sólo podrá realizarse por aquellos prestamistas inmobiliarios debidamente inscritos en el registro correspondiente conforme a los criterios recogidos en el artículo 37. Reglamentariamente se establecerán los requisitos que deben cumplir para su registro.

No será preciso disponer de dicho registro para ejercer esa actividad por parte de una entidad de crédito, un establecimiento financiero de crédito o una sucursal en España de una entidad de crédito.

2. El Registro Mercantil y los demás registros públicos denegarán la inscripción de aquellas entidades cuya actividad u objeto social resulten contrarios a lo dispuesto en este artículo, así como de los actos o negocios a que se refiere el apartado 1. Las inscripciones realizadas contraviniendo lo anterior serán nulas de pleno derecho. Dicha nulidad no perjudicará los derechos de terceros de buena fe, adquiridos conforme al contenido de los correspondientes registros.

3. El reconocimiento y el registro de los prestamistas inmobiliarios que operen o vayan a operar exclusivamente dentro del ámbito territorial de una comunidad autónoma corresponderá a la autoridad competente designada en cada comunidad autónoma, en el marco del capítulo I de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

4. Los prestamistas inmobiliarios que operen o vayan a operar fuera del ámbito territorial de una única comunidad autónoma deberán estar registrados por el Banco de España, previa verificación de los requisitos establecidos en la presente Ley y sus normas de desarrollo, conforme a lo previsto en los artículos 36 a 39.

5. El Banco de España o la autoridad competente en cada comunidad autónoma, conforme a lo previsto en los apartados 3 y 4 de este artículo, podrá revocar el reconocimiento concedido a cualquier prestamista inmobiliario en los términos previstos en el artículo 41.

Artículo 53. Supervisión de los prestamistas inmobiliarios.

El Banco de España o la autoridad competente de cada comunidad autónoma, según corresponda conforme a lo dispuesto para el registro en el artículo anterior, supervisarán el cumplimiento permanente de las obligaciones y los requisitos indicados en esta Ley y su normativa de desarrollo por parte de los prestamistas inmobiliarios.

CAPÍTULO IV

Régimen sancionador de los prestamistas, intermediarios de crédito y sus representantes designados

Artículo 54. Obligaciones tuitivas y disuasorias de las administraciones públicas.

Las administraciones públicas velarán en todo momento por la correcta aplicación de la legislación en materia inmobiliaria e hipotecaria, especialmente en lo concerniente a las operaciones inmobiliarias sobre vivienda habitual o en las que sean partícipes los consumidores, adoptando las medidas de disuasión y

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

sanción previstas en la ley para evitar actuaciones irregulares por parte de intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados, sociedades tasadoras y los prestamistas inmobiliarios.

Artículo 55. Carácter de normas de ordenación y disciplina.

1. Las obligaciones establecidas en esta Ley y sus normas de desarrollo tendrán el carácter de normas de ordenación y disciplina para los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios, ya sean personas físicas o jurídicas cualquiera de los anteriores.

2. Igualmente, los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados, las sociedades tasadoras y los prestamistas inmobiliarios estarán obligados, en sus relaciones con los consumidores inmobiliarios o hipotecarios, por la legislación sobre derechos de los consumidores y usuarios.

3. La interpretación de las medidas de esta Ley no puede comportar que la persona prestataria pierda la protección que se le otorga, especialmente de resultados de la integración de contratos de crédito sujetos a la Ley en contratos de crédito cuyo carácter u objetivo permita sustraerles al ámbito de aplicación de dichas medidas.

Artículo 56. Infracciones.

1. Son infracciones muy graves:

a) La realización de actos u operaciones por parte de un prestamista, intermediario o su representante designado o una sucursal en España, conforme al artículo 41.2, con incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley y en su normativa de desarrollo, siempre que por el número de afectados, la reiteración de la conducta o los efectos sobre la confianza de la clientela y la estabilidad del sistema financiero tales incumplimientos puedan estimarse como especialmente relevantes, conforme al apartado x) del artículo 92 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

b) La realización reiterada y con carácter profesional de actos o negocios señalados en los artículos 2 y 34 por parte de un prestamista o intermediario inmobiliario sin estar previamente registrado en la forma y con los requisitos exigidos por la presente Ley.

c) Las acciones ilícitas que no constituyan delito sobre los moradores de viviendas que tengan por objeto la cancelación anticipada del contrato y el abandono de la vivienda habitual.

d) Contravenir gravemente los derechos que los prestatarios puedan adquirir por medio de normativas de protección en situaciones de vulnerabilidad o exclusión en relación a la vivienda habitual.

e) La concesión de préstamos inmobiliarios sobre particulares cuando la concesión del crédito esté condicionado a avalar el préstamo de un tercero y la ejecución de esta práctica afecte a una pluralidad de personas, siempre y cuando tal forma de actuar se realice eludiendo la información de solvencia emitida por la Central de Información de Riesgos.

f) Introducir cláusulas abusivas en los contratos hipotecarios sobre vivienda habitual que causen un grave perjuicio al prestatario o sus avalistas.

g) Las tasaciones manifiestamente superiores a los valores reales de los bienes inmuebles, cuando los bienes inmuebles tasados estuviesen destinados al uso de vivienda habitual y afectasen a una pluralidad de personas.

h) El incumplimiento por parte de un prestamista o intermediario de crédito inmobiliario del deber de confidencialidad sobre los datos recibidos de la Central de Información de Riesgos, su uso para fines diferentes de los previstos en la normativa reguladora de la misma, o la solicitud de informes sobre personas titulares de riesgos fuera de los casos expresamente autorizados en la citada normativa, cuando por el número de afectados o por la importancia de la información, tales incumplimientos puedan estimarse como relevante.

i) La omisión de informar sobre cesión de un préstamo hipotecaria a un fondo de titulización hipotecaria, de conformidad con el artículo 27, que afecte a la capacidad del deudor hipotecario para conocer de la titulización de su préstamo o vulnere su derecho a la tutela judicial efectiva en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

2. Son infracciones graves:

a) La realización de actos u operaciones por parte de un prestamista, intermediario o representante designado o una sucursal en España, conforme al artículo 42.2, con incumplimiento de las obligaciones señaladas en esta Ley y en su normativa de desarrollo, si no se dan las circunstancias descritas en el artículo 56.1.a).

b) La no remisión por parte de un prestamista o intermediario de crédito inmobiliario al Banco de España de los datos o documentos que deban serle remitidos o que el mismo requiera en el ejercicio de sus funciones en aplicación de lo previsto en el capítulo IV de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, o su remisión incompleta o inexacta. A los efectos de esta letra se entenderá, asimismo, como falta de remisión, la remisión extemporánea fuera del plazo previsto en la norma correspondiente o del plazo concedido por el órgano competente al efectuar, en su caso, el oportuno requerimiento.

c) La tasación manifiestamente superior al valor real de un bien inmueble, cuando el bien inmueble tasado estuviese destinado al uso de vivienda habitual.

d) La concesión de préstamos inmobiliarios sobre particulares cuando la concesión del crédito esté condicionado a avalar el préstamo de un tercero, siempre y cuando tal forma de actuar se realice eludiendo la información de solvencia emitida por la Central de Información de Riesgos.

e) Incluir en el ámbito contractual hipotecario con consumidores reenvíos a condiciones generales o características contenidas en textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la conclusión del contrato o sin permitir una posibilidad efectiva de conocer su existencia, alcance y contenido en el momento de la celebración de aquel.

f) Introducir cláusulas abusivas en los contratos de crédito inmobiliario.

g) Realizar prácticas tendentes directamente a excluir o reducir la libertad del consumidor para contratar un préstamo inmobiliario.

h) Realizar en el ámbito contractual hipotecario acciones dirigidas a coartar el libre ejercicio por los consumidores o por sus organizaciones o asociaciones de las facultades de reclamación o denuncia.

i) Actuar de forma discriminatoria contra consumidores o grupos de ellos por sus circunstancias personales o sociales o por haber ejercido sus derechos.

j) No responder en plazo las quejas y reclamaciones que presenten los prestatarios o avalistas en situación de vulnerabilidad o exclusión social.

k) Imponer injustificadamente a los prestatarios o avalistas en situación de vulnerabilidad o exclusión social el deber de comparecer personalmente para ejercer sus derechos o realizar cobros, pagos o trámites similares, o exigir de forma abusiva la cumplimentación de impresos y la aportación de datos que impongan molestias desproporcionadas, así como obstaculizar, impedir o dificultar que los consumidores puedan ejercer sus derechos.

l) Incumplir las obligaciones asumidas voluntariamente a través de los códigos de buenas prácticas cuando se haya manifestado la adhesión a éstos en la oferta, promoción o publicidad en el ámbito del crédito inmobiliario.

m) Hacer publicidad engañosa o subliminal, así como difundir anuncios en los que no aparezca su carácter publicitario o no se presenten perceptiblemente deslindados de los mensajes informativos, todo ello entendido conforme a la legislación general de publicidad y en cuanto pueda afectar a los consumidores en el ámbito del crédito inmobiliario.

n) El incumplir el deber de confidencialidad sobre los datos recibidos de la Central de Información de Riesgos, su uso para fines diferentes de los previstos en la normativa reguladora de la misma, o la solicitud de informes sobre personas titulares de riesgos fuera de los casos expresamente autorizados en dicha Ley, siempre que ello no suponga una infracción muy grave de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior.

o) El incumplir con el plazo de notificación de la cesión del préstamo con garantía hipotecaria a un fondo de titulización hipotecaria, de acuerdo con lo que establece el artículo 32.

3. Son infracciones leves:

a) No disponer de libros de hojas de quejas y reclamaciones oficiales, así como negarse o resistirse a suministrarlos a los consumidores que lo soliciten u ocultar o alterar las reclamaciones realizadas por este medio.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

b) Suministrar libros de hojas de quejas y reclamaciones que no sean oficiales a los consumidores que muestren su voluntad de presentar una reclamación.

c) No responder en plazo las quejas y reclamaciones que presenten los consumidores.

d) No tener expuesto al público, en las condiciones establecidas reglamentariamente, el cartel anunciador de la existencia de hojas de quejas y reclamaciones.

e) Actuar con desatención o desconsideración hacia los consumidores, incluidos los retrasos y esperas excesivas o el trato inadecuado.

f) Imponer injustificadamente a los consumidores el deber de comparecer personalmente para ejercer sus derechos o realizar cobros, pagos o trámites similares, o exigir de forma abusiva la cumplimentación de impresos y la aportación de datos que impongan molestias desproporcionadas, así como obstaculizar, impedir o dificultar que los consumidores puedan ejercer sus derechos.

g) El incumplimiento de cualquier precepto de esta Ley o sus normas de desarrollo que no constituya infracción grave o muy grave de las señaladas en los dos primeros apartados anteriores, de conformidad con lo previsto en el artículo 94 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

Artículo 57. Sanciones.

1. La comisión de infracciones muy graves, graves y leves será sancionada, respectivamente, conforme a lo previsto en los artículos 97, 98 y 99 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

2. Las sanciones previstas en el apartado anterior se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las correspondientes sanciones que pudieran imponerse a quienes ejerzan cargos de administración o dirección en las personas jurídicas infractoras conforme a los artículos 100, 101, 102, 104 y 105 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

3. La determinación de las sanciones se ajustará a los criterios previstos en el artículo 103 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

4. Cuando se apliquen a intermediarios de crédito inmobiliario, a prestamistas inmobiliarios distintos de entidades de crédito, los importes fijos de las multas señalados en los artículos 97, 98 y 99 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, se entenderán reducidos del modo siguiente:

a) la multa de entre 5.000.000 y 10.000.000 de euros señalada en el artículo 97.1.a). 2.º pasará a ser de entre 500.000 y 1.000.000 de euros,

b) la multa de entre 2.000.000 y 5.000.000 de euros señalada en el artículo 98.1.b) pasará a ser de entre 200.000 y 500.000 euros, y

c) la multa de entre 100.000 y 1.000.000 de euros señalada en el artículo 99.1.b) pasará a ser de entre 10.000 y 100.000 euros.

5. La falta de cumplimiento por el prestamista de los deberes de evaluación de la solvencia para la concesión de préstamos hipotecarios, llevará aparejada la pérdida del derecho al cobro de los intereses moratorios.

Artículo 58. Órganos competentes, procedimiento y prescripción.

1. El régimen aplicable a la determinación del órgano competente, al procedimiento sancionador, a la prescripción de las infracciones y las sanciones, a la concurrencia con procedimientos penales, a las medidas provisionales y al régimen de publicidad de las sanciones, en particular, será el previsto en el capítulo IV del título IV de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, donde también quedarán delimitadas las facultades sancionadoras del Banco de España y las de las Comunidades Autónomas.

2. En el caso de las relaciones contractuales de los consumidores con los intermediarios de crédito inmobiliario y de prestamistas inmobiliarios, corresponderá a las Comunidades Autónomas determinar los órganos competentes para la incoación y resolución del procedimiento sancionador por los incumplimientos de las obligaciones establecidas en la presente Ley y sus disposiciones de desarrollo.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 38

3. En el caso de la infracción prevista en el artículo 56.1.b), la incoación y resolución del procedimiento sancionador corresponderá al Banco de España o al órgano correspondiente de la comunidad autónoma, conforme los criterios previstos en los artículos 27 o 42.3, ya se trate una persona física o jurídica.

4. El Banco de España será competente para la incoación y resolución del procedimiento sancionador en relación con las infracciones recogidas en el artículo 56.1.h) y 56.2.b) y n), con independencia del registro en el que se encuentre inscrito el intermediario de crédito inmobiliario o el prestamista inmobiliario.

Artículo 59. Registro central de sanciones en el ámbito del crédito inmobiliario.

1. Para el control y publicidad de las sanciones impuestas en el ámbito de la contratación inmobiliaria e hipotecaria se establecerá un registro central, de acceso público, en el que queden recogidas las sanciones impuestas en este ámbito. Dicho registro será gestionado y desarrollado por el Banco de España, al que las CC.AA. y el resto de órganos sancionadores remitirán con carácter trimestral el listado de sanciones firmes que hayan ido cayendo.

2. En la anotación que se efectúe en el registro central de sanciones en ámbito del crédito inmobiliario deberá figurar, al menos, la denominación de la entidad infractora, el tipo de infracción metida, la sanción impuesta, la fecha de la infracción y la de la firmeza de la sanción impuesta.

Disposición adicional primera. Resolución alternativa de conflictos para disputas sobre contratos de crédito inmobiliario.

1. El prestamista inmobiliario o el intermediario de crédito inmobiliario y el prestatario consumidor podrán someter sus conflictos al arbitraje de consumo, de mutuo acuerdo o mediante adhesión de aquéllos al Sistema Arbitral del Consumo o a otros sistemas de resolución extrajudicial de conflictos, que figuren en la lista que publica la Comisión Europea sobre sistemas alternativos de resolución de conflictos con consumidores y que respete los principios establecidos por la normativa europea. Los prestatarios podrán también someter unilateralmente los conflictos a los mecanismos previstos en la legislación sobre protección de los clientes de servicios financieros.

2. Los órganos arbitrales de consumo o los órganos previstos en la legislación sobre protección de los clientes de servicios financieros, que intervengan en la resolución de estas reclamaciones, habrán de cooperar en la resolución de los conflictos de carácter transfronterizo que se produzcan a nivel intracomunitario, a través de la Red transfronteriza de denuncia extrajudicial sobre servicios financieros o cualquier otro mecanismo habilitado al efecto.

3. En el marco de los procedimientos de resolución extrajudicial de conflictos de consumo derivados de contratos de crédito o préstamo hipotecario que afecten a la vivienda habitual de la persona, el organismo competente deberá solicitar un informe de evaluación social que determine los riesgos sociales y económicos derivados del proceso de lanzamiento. Para redactar este informe deberá de pedir información a los servicios sociales sobre la situación de la persona o unidad familiar.

4. El informe de evaluación social debe ir acompañado de propuestas de viabilidad o liquidación ordenada de la deuda, que las partes pueden asumir como solución pactada, con la inclusión de la dación en pago.

5. Si las partes no llegan a una solución pactada, el informe de evaluación social y las propuestas de viabilidad pueden ser requeridos y considerados por la autoridad judicial en casos de procedimientos judiciales por impago de cuotas hipotecarias por situaciones de sobreendeudamiento sobrevenido, o pueden ser aportados por las partes en dicho proceso judicial.

Disposición adicional segunda. Cooperación con otras autoridades supervisores competentes.

1. El Banco de España cooperará con las autoridades supervisores competentes de otros Estados miembros de la Unión Europea siempre que sea necesario para llevar a cabo las funciones establecidas en virtud del capítulo III, haciendo uso a tal fin de las facultades que les atribuya la presente Ley y su normativa de desarrollo.

El Banco de España prestará ayuda a las autoridades supervisores competentes de los demás Estados miembros de la Unión Europea, y en particular, intercambiarán información y colaborarán en toda investigación o en las actividades de supervisión.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Cuando el Banco de España intercambie información con otras autoridades supervisoras competentes con arreglo a la presente Ley podrá indicar en el momento de la comunicación que dicha información solo puede divulgarse si cuenta con su consentimiento expreso, en cuyo caso la información únicamente podrá intercambiarse para los fines que haya autorizado.

El Banco de España podrá transmitir la información recibida a las demás autoridades supervisoras competentes. Sin embargo, solo podrá transmitir esa información a otros organismos o personas físicas o jurídicas cuando las autoridades supervisoras competentes que hayan transmitido la información den su consentimiento expreso y únicamente para los fines aprobados por dichas autoridades, excepto en circunstancias debidamente justificadas, en cuyo caso informará inmediatamente de ello a la autoridad competente que facilitó la información.

2. El Banco de España solo podrá negarse a dar curso a una solicitud de cooperación en una actividad de investigación o supervisión, o a intercambiar información conforme a lo previsto en esta disposición adicional en caso de que:

- a) la investigación, la verificación in situ, la actividad de supervisión o el intercambio de información puedan atentar contra la soberanía de España, la seguridad o el orden público,
- b) se haya incoado ya un procedimiento judicial o arbitral en España por los mismos hechos y contra las mismas personas, o
- c) haya recaído sentencia firme en España con respecto a las mismas personas y los mismos hechos.

En caso de denegación, el Banco de España lo notificará debidamente a la autoridad competente solicitante, facilitando la mayor información posible al respecto.

3. El Banco de España podrán remitir a la ABE los casos en que una solicitud de cooperación, en particular el intercambio de información, haya sido denegada o no haya recibido respuesta en un plazo razonable, y solicitar la asistencia de la ABE de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 del Reglamento (UE) n.º 1093/2010.

En tales casos, la ABE podrá actuar con arreglo a los poderes que le confiere dicho artículo, y toda decisión vinculante que adopte de conformidad con dicho artículo será vinculante para las autoridades supervisoras competentes, con independencia de que dichas autoridades sean miembros de la ABE o no.

4. La autoridad competente informará a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, según corresponda, cuando en el ejercicio de sus competencias tenga conocimiento de posibles irregularidades en la comercialización de productos y servicios financieros que sean objeto de venta combinada junto con préstamos, al objeto de coordinar sus actuaciones de supervisión.

Disposición adicional tercera. Educación financiera.

1. El Banco de España y las Comunidades Autónomas promoverán medidas de fomento de la educación de las y los consumidores sobre los riesgos de la contratación de préstamos y la gestión de deudas, en particular en relación con los contratos de préstamo inmobiliario y las vías alternativas de acceso a una vivienda digna y adecuada, así como de las obligaciones de las entidades crediticias y los medios para el ejercicio de sus derechos frente a actuaciones irregulares o abusivas de intermediarios inmobiliarios, sociedades tasadoras y entidades financieras.

2. El Banco de España elaborará y mantendrá actualizada una «Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario» y una «Guía de Acceso a la Hipoteca Inversa». Los prestamistas e intermediarios de crédito inmobiliario tendrán dichas guías a disposición de los prestatarios en la forma que se determine por el Ministro de Economía, Industria y Competitividad.

Disposición adicional cuarta. Conservación de documentación precontractual.

Las personas que realicen las actividades reguladas en esta ley estarán obligadas a conservar los documentos en los que se plasme la información precontractual entregada al prestatario en cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta ley y su normativa de desarrollo, al objeto de acreditar el cumplimiento de dichas obligaciones, durante un plazo mínimo de 6 años desde la finalización y vencimiento del contrato por parte prestatario. Las mismas obligaciones tendrán respecto de la información

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

precontractual relativa a productos o servicios que sean objeto de venta vinculada o combinada exigida por la normativa sectorial correspondiente en cada caso.

En el caso de subrogación o de cesión, el prestamista que suscribió el préstamo deberá seguir conservando la documentación precontractual durante el plazo señalado en el párrafo anterior y trasladar al cesionario o prestamista que se subroga, en el caso que le fuera requerida por éste y a costa de éste, copia de la misma. Tanto el prestamista inicial como el prestamista que se subroga o el cesionario estarán obligados a facilitar dicha documentación al prestatario, si es reclamada por éste.

Disposición adicional quinta. Desarrollo autonómico.

En el desarrollo de la legislación básica estatal que realicen las comunidades autónomas en el ejercicio de las competencias asumidas estatutariamente, podrán mantener o adoptar disposiciones más estrictas en materia de protección del consumidor, con excepción de lo estipulado por la normativa básica en relación a la información precontractual normalizada mediante la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y a una norma común y coherente para el cálculo de la tasa anual equivalente (TAE).

Disposición adicional sexta. Supuestos de subrogación de deudor y novación modificativa del contrato de préstamo.

Las disposiciones previstas en esta Ley serán de aplicación a los supuestos de subrogación de deudor en la obligación personal cuando la misma se produzca con ocasión de la transmisión del bien hipotecado y a los de novación modificativa del contrato de préstamo.

Disposición adicional séptima. Obligaciones del empresario con ocasión de la transmisión del inmueble hipotecado.

El empresario que, con ocasión de la transmisión de un inmueble hipotecado, vaya a pactar con el comprador la subrogación de éste en la obligación personal de un préstamo inmobiliario sujeto a esta Ley debe comunicarlo al prestamista con al menos 15 días de antelación a la fecha de la firma prevista, al objeto de que el prestamista pueda realizar el necesario análisis de su solvencia y dar cumplimiento a los requisitos de información precontractual y el resto de las obligaciones exigidas en esta Ley y su desarrollo reglamentario.

Disposición adicional octava. Obligaciones de notarios y registradores con ocasión de la autorización e inscripción del préstamo hipotecario.

El notario autorizante de una escritura de préstamo sujeto a la presente Ley entregará o remitirá telemáticamente al prestatario sin coste copia simple de aquella, a la que, en su caso, acompañará la nota de despacho practicada por el registrador en la copia autorizada. Los registradores de la propiedad remitirán también gratuitamente y de forma telemática al interesado nota simple literal de la inscripción practicada.

Disposición adicional novena. Honorarios notariales y registrales en la subrogación o en la novación modificativa de préstamos hipotecarios por cambio de tipo de interés variable a fijo.

Para el cálculo de los honorarios notariales de las escrituras de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor o de novación modificativa de los créditos o préstamos hipotecarios incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley en las que se sustituya un tipo de interés variable por uno fijo, con o sin bonificaciones en el mismo, se aplicarán los aranceles correspondientes a los «Documentos sin cuantía» previstos en el número 1 del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Notarios.

Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor o de novación modificativa de los créditos o préstamos hipotecarios incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley en las que se sustituya un tipo de interés variable por uno fijo, con o sin bonificaciones en el mismo, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por ciento.

Disposición transitoria primera. Contratos preexistentes.

1. Esta Ley será de aplicación a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a la su entrada en vigor.

2. A tal efecto se procederá a la revisión a instancias del prestatario de las condiciones del contrato suscrito para adaptarlo a la nueva norma por el tiempo que quede de duración.

3. Aquéllos contratos que hayan sido objeto de reclamación Judicial por incumplimiento y estén pendientes de resolución judicial también podrán acogerse a la nueva normativa. Bastará con la solicitud a través del juzgado que conozca del mismo para suspender la tramitación del procedimiento y obligar al prestamista a adaptarse a la nueva normativa.

4. Quedarán a salvo de las reclamaciones, aquéllos importes derivados de la aplicación al prestatario de cláusulas abusivas que hubieren dado lugar a la obligación de devolver importes por cláusulas suelo, gastos, comisiones y tipos de interés abusivos.

Disposición transitoria segunda. Reconocimiento de intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas inmobiliarios preexistentes.

Los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados, y los prestamistas inmobiliarios, que a la entrada en vigor de esta Ley vinieran realizando las actividades definidas en el artículo 2.1, deberán solicitar su reconocimiento en el plazo de seis meses conforme a lo dispuesto en los artículos 26 y 42.

A estos efectos, los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados, y los prestamistas inmobiliarios deberán realizar una evaluación del cumplimiento de los requisitos para su inscripción con carácter previo a solicitar la misma, la cual deberán adjuntar a su solicitud de registro.

Disposición transitoria tercera. Régimen especial en los procesos de ejecución en curso a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo.

1. Todos los procedimientos de ejecución hipotecaria o de títulos no judiciales que estuvieran en curso en el momento de la entrada en vigor de la Ley 1/13, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, serán revisados por los juzgados donde se hubieran tramitado y se procederá, en el caso de haberlo hecho, a notificar personalmente a los deudores ejecutados de la posibilidad de oponerse a la ejecución despachada por un plazo extraordinario de un mes desde la entrada en vigor de la citada Ley alegando la existencia de cláusulas abusivas, declarando la nulidad de lo actuado.

2. Si como consecuencia del estado actual del procedimiento, éste estuviera acabado y la vivienda hubiera sido objeto de subasta, se procederá a la inmediata restitución al deudor ejecutado de la misma, si estuviere en posesión y propiedad del acreedor ejecutante.

3. En caso contrario se procederá por el acreedor ejecutante a indemnizar al deudor ejecutado con un importe en metálico idéntico a la suma por la que se hubiere adjudicado la vivienda, más la suma de un 15 % en concepto de daños y perjuicios.

4. Si como consecuencia de este incumplimiento el deudor ejecutado figurara todavía en bases de datos de morosidad, se le eliminará inmediatamente de las mismas, y se procederá a la indemnización del deudor ejecutado en la suma de seis mil euros.

5. En el caso de que el deudor ejecutado continuara en la posesión de la vivienda o se le pudiera restituir en dicha posesión, se procederá a otorgarle por el juzgado el plazo de un mes para oponerse a la ejecución por la existencia de cláusulas abusivas, aunque hubiera efectuado oposición conforme a lo dispuesto en el disposición transitoria cuarta, por notificación del «Boletín Oficial del Estado».

6. El acreedor ejecutante que haya vendido la vivienda por un precio inferior al valor por el que se hubiere adjudicado a grandes tenedores de vivienda deberá justificar contablemente la supuesta pérdida con la venta ante el Banco de España. En caso de encontrarse irregularidades contables se instará un procedimiento sancionador conforme a las normas de esta Ley.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 42

Disposición transitoria cuarta. Normas de desarrollo del artículo 5 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

Hasta la entrada en vigor de las disposiciones reglamentarias que desarrollen la presente Ley, mantendrá su vigencia la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, y sus normas de desarrollo, en cuanto no resulten incompatibles con aquella.

Disposición transitoria quinta. Ficha de Información Personalizada de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Los prestamistas podrán seguir utilizando la Ficha de Información Personalizada prevista en el artículo 22 y el anexo II de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, hasta el 21 de marzo de 2019.

Disposición transitoria sexta. Devolución de los gastos fiscales de la constitución del préstamo y la garantía hipotecaria.

Los gastos por notaría, registro de la propiedad, gestoría, tasación e impuestos de actos jurídicos documentados de todas las escrituras de crédito o préstamo con garantía hipotecaria firmados hasta la fecha, serán devueltos por la entidad financiera al consumidor con los intereses correspondientes a la fecha en que le fueron cargados en la cuenta del préstamo.

Disposición derogatoria primera. Derogación normativa.

Queda derogado el artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

Disposición derogatoria segunda. Derogación normativa.

1. Se deroga el Acuerdo de 25 de mayo de 2017, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se atribuye a determinados juzgados, con competencia territorial indicada para cada uno de los casos, para que de manera exclusiva y no excluyente conozcan de la materia relativa a las condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías reales inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física con efectos retroactivos al momento de su entrada en vigor.

2. Los asuntos que vengán conociendo los juzgados uniprovinciales creados al efecto se remitirán a los juzgados que por competencia territorial corresponda su conocimiento desde el mismo momento de la presentación de la demanda.

3. Las decisiones adoptadas por los juzgados uniprovinciales realizadas hasta la fecha podrán ser objeto de recurso extraordinario por infracción procesal ante la Audiencia Provincial a partir de la notificación personal que el juzgado haga a las partes.

4. Los gastos de representación procesal que como consecuencia de dicho acuerdo derogado se hubieren generado para el consumidor, podrán ser reclamados ante el Consejo General del Poder Judicial.

Disposición derogatoria tercera. Derogación normativa.

Se deroga el Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo, pudiendo acudir los consumidores a reclamar cuantas sumas se devenguen por cláusulas abusivas ante los juzgados y tribunales determinados por la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Disposición final primera. Modificación del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

El Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria queda modificado como sigue:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 43

Uno. El artículo 12 queda redactado del siguiente modo:

«En la inscripción del derecho real de hipoteca se expresará el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su duración.

Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por la 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.»

Dos. El párrafo tercero del artículo 114 queda redactado de la siguiente forma:

«En el caso de préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será en todo caso de dos puntos sobre el interés remuneratorio, si lo hubiera.

Los intereses de demora sólo podrán devengarse sobre las cuotas pendientes de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso.

Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario.»

Tres. Se añade un nuevo artículo 129 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 129 bis.

Tratándose de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial, perderá el deudor el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato, pudiendo ejercitarse la acción hipotecaria, si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

- a) que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital.
- b) que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos a un diez por ciento de la cuantía del capital concedido
- c) que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos quince días para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total del préstamo.

Las reglas contenidas en este apartado no admitirán pacto en contrario.»

Cuatro. El apartado 2 del artículo 258 queda redactado de la siguiente forma:

«2. 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.»

Cinco. Se modifica el artículo 105, que queda redactado como sigue:

«La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor, por virtud del préstamo hipotecario, quedarán limitadas al importe del bien hipotecado, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor.»

Seis. Modificación del artículo 140 de la Ley Hipotecaria, que queda redactado como sigue:

«No obstante lo dispuesto en el artículo 105, se pactará en la escritura de constitución de la hipoteca que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre el bien hipotecado.

La transferencia de la garantía o ingresos derivados de la venta de la garantía al prestamista bastarán para reembolsar el crédito hipotecario. La responsabilidad del deudor y la acción del

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 44

acreedor, por virtud del préstamo hipotecario, quedarán limitadas al importe del bien hipotecado, y no alcanzará a los demás bienes del patrimonio del deudor.

Los contratos de crédito hipotecario no podrán constituirse y afectar de manera simultánea a dos o más fincas como garantía del crédito.»

Disposición final segunda. Modificación de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación.

Se modifica el apartado 4 del artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, que queda redactado como sigue:

«4. Serán objeto de inscripción las ejecutorias en que se recojan sentencias firmes estimatorias de cualquiera de las acciones a que se refiere el apartado anterior. Obligatoriamente se remitirán al Registro de Condiciones Generales las sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas.»

Disposición final tercera. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el apartado uno artículo 15.1 de La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado como sigue:

«1. En los procesos promovidos por asociaciones o entidades constituidas para la protección de los derechos e intereses de los consumidores y usuarios, o por los grupos de afectados, se llamará al proceso a quienes tengan la condición de perjudicados por haber sido consumidores del producto o usuarios del servicio que dio origen al proceso, para que hagan valer su derecho o interés individual. Esta posibilidad también podrá ser ejercida por perjudicados individuales en los mismos términos cuando dichos procesos no hayan sido promovidos por los anteriores, y haga constar en su demanda que le interesa que sea promovido como grupo de afectados. Este llamamiento se hará por el Secretario judicial publicando la admisión de la demanda en medios de comunicación con difusión en el ámbito territorial en el que se haya manifestado la lesión de aquellos derechos o intereses.»

Dos. Se añade un tercer párrafo al artículo 52.1.14.ª de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«En los procesos en que se ejerciten acciones para que se declare la no incorporación al contrato, la nulidad de las cláusulas de condiciones generales de la contratación, o la reclamación de cantidades como consecuencia de la declaración de nulidad de cláusulas abusivas, será competente el tribunal del domicilio del demandante. Y, sobre esa misma materia, cuando se ejerciten las acciones declarativas, de cesación o de retractación, será competente el tribunal del lugar donde el demandado tenga su establecimiento y, a falta de éste, el de su domicilio; y si el demandado careciere de domicilio en el territorio español, el del lugar en que se hubiera realizado la adhesión.»

Tres. Se añade un apartado 5 al artículo 212, que queda redactado como sigue:

«5. Las sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas, se remitirán de oficio por el órgano judicial al Registro de Condiciones Generales de la Contratación.»

Cuatro. Se añade un nuevo apartado 3.º bis al artículo 225 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«3.º bis. Cuando se incumpla la imperativa jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 45

Cinco. Se modifica el último párrafo del apartado 2 del artículo 228 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«Contra la resolución que resuelva el incidente cabrá recurso de apelación.»

Seis. Se incorpora un inciso 2.º bis al artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que pasará a tener la siguiente redacción:

«Artículo 250. Ámbito del juicio verbal.

1. Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes:

2.º bis. Las que pretendan el lanzamiento o desalojo y la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, y cuya titularidad no provenga de un procedimiento de ejecución hipotecaria o de ejecución forzosa, en los siguientes supuestos: cuando el inmueble forme parte de un fondo público o privado dedicado al alquiler social, supuesto que deberá acreditarse fehacientemente, o cuando se destine la vivienda al disfrute permanente o al de sus familiares en primer grado de consanguinidad, o por adopción, o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio, nulidad matrimonial, o pareja de hecho, siempre que careciera de más inmuebles, y que la vivienda no sea destinada a segunda residencia. La demanda será interpuesta por parte de su dueño o usufructuario, con derecho a poseerla, por haber sido desposeídos de ella sin su consentimiento, siempre que se trate de personas físicas que no sean propietarias de más de cinco viviendas, o bien de entidades sociales y de administraciones públicas tenedoras de un parque de vivienda de alquiler social cuando la vivienda forme parte del mismo.»

Siete. Se añade un apartado 2.º bis al artículo 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que pasará a tener la siguiente redacción:

«Artículo 441. Casos especiales en la tramitación inicial del juicio verbal.

2.º bis. En los casos del artículo 2.º bis del artículo 250.1, el Tribunal, admitida a trámite la demanda, comprobará que el demandado no se encuentran en riesgo de exclusión residencial acreditada por la administración pública competente. Si los ocupantes de la vivienda se encuentran en riesgo de exclusión residencial, el juzgado, de oficio, suspenderá el lanzamiento inmediatamente hasta que la Comunidad Autónoma competente garantice el realojo en una vivienda adecuada y digna.

El Tribunal acordará de forma simultánea con el traslado de la demanda para su contestación, mediante Auto, la entrega de la posesión inmediata, al demandante que así lo solicitare y aportare título que acredite el derecho a poseer la vivienda o parte de ella, sin exigir caución ni concurrencia de peligro por la mora procesal.

El juzgado deberá constatar que el demandado ha sido notificado personalmente para proceder, en su caso, a la entrega de la posesión inmediata al demandante.

El demandado y los ocupantes de la vivienda podrán oponerse al Auto que acuerde el lanzamiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 739 de esta Ley, en el plazo de 10 días, sin que se suspenda la efectividad de la medida, salvo riesgo de exclusión residencial debidamente acreditado, en cuyo caso se suspenderá el lanzamiento inmediatamente hasta que la administración pública competente garantice el realojo en una vivienda adecuada y digna. El riesgo de exclusión residencial podrá alegarse en cualquier momento del procedimiento.»

Ocho. Se amplía la redacción del apartado 2 del artículo 510 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«2. Asimismo se podrá interponer recurso de revisión contra una resolución judicial firme cuando el Tribunal Europeo de Derechos Humanos haya declarado que dicha resolución ha sido dictada en violación de alguno de los derechos reconocidos en el Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y Libertades Fundamentales y sus Protocolos, siempre que la violación, por su naturaleza y gravedad, entrañe efectos que persistan y no puedan cesar de ningún otro modo que no sea mediante esta revisión, sin que la misma pueda perjudicar los derechos adquiridos de buena fe por terceras personas.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 46

También podrá interponerse recurso de revisión contra cualquier resolución judicial firme, sea providencia, auto o sentencia, que vulnere una imperativa sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea que interprete una Directiva Comunitaria.»

Nueve. Se añade un segundo párrafo al artículo 517.1.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«La apostilla notarial que convierta en título ejecutivo el contrato que pretendiere ejecutarse para su reclamación en juicio sólo será válida a partir de la notificación del vencimiento del mismo de acuerdo con lo expresamente pactado por las partes.

Dicha obligación se extiende a toda escritura que se pretenda ejecutar desde el momento en que se presente la demanda, independientemente de la fecha de la formalización del contrato.»

Diez. Se añade un apartado 4 al artículo 540 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«4. Cuando la sucesión provenga de una venta del crédito reclamado, la parte ejecutante y la que pretenda ser sucesora deberán notificar y probar al juzgado el precio real por el que se ha efectuado la venta del crédito a los efectos de que el ejecutado pueda ejercitar el derecho de retracto que le confiere el artículo 1535 LEC. En tanto no se acredite el precio de la venta, se suspenderán las actuaciones hasta que sea notificado dicho precio. Transcurrido el plazo señalado en el artículo 1535 del Código Civil sin efectuar la consignación de la cantidad, continuará la ejecución.

Si se efectuara la consignación de la suma pagada, se entenderá liquidada la deuda y se pondrá fin al procedimiento de ejecución, levantando los embargos y garantías que se hubiesen acordado.»

Once. Se modifica el apartado 4 del artículo 551 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«Contra el auto autorizando y despachando la ejecución se podrá formular recurso de apelación y, potestativamente, de reposición, a los efectos de alegar la omisión de defectos en el título ejecutivo, en la documentación que se acompaña o en los requisitos procesales, incluida la omisión de la valoración de oficio por el juzgador, sin perjuicio de la oposición que pueda formular el ejecutado respecto de la abusividad de las cláusulas del contrato que sirve de título a la ejecución.»

Doce. Se añade un tercer párrafo al apartado uno del artículo 552.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«La valoración de la abusividad de las cláusulas de un contrato de préstamo o crédito que sirva de título para una ejecución de título no judicial o hipotecaria por el juzgador que conoce de la ejecución nunca tendrán efecto de cosa juzgada. Así mismo, el consumidor no estará obligado a denunciar, en el procedimiento de ejecución, la abusividad de aquéllas cláusulas que no tengan que ver con la ejecución misma, tales como las que fundamenten la ejecución o determinen la cantidad exigible.»

Trece. Se modificará el apartado 2 del artículo 552.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«El auto que deniegue el despacho de la ejecución para el caso de haber intervenido la parte ejecutada en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior condenará en costas a la parte ejecutante.

Dicho auto será directamente apelable, sustanciándose la apelación con ambas partes. También podrán ambas partes, a su elección, intentar recurso de reposición previo al de apelación.»

Catorce. Se añade una línea al apartado 2 del artículo 561 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«2. Si se estimara la oposición a la ejecución, se dejará ésta sin efecto y se mandará alzar los embargos y las medidas de garantía de la afcción que se hubieren adoptado, reintegrándose al

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 47

ejecutado a la situación anterior al despacho de la ejecución, conforme a lo dispuesto en los artículos 533 y 534. También se condenará al ejecutante a pagar las costas de la oposición independientemente de la estimación parcial o total de todos los motivos de oposición alegados.»

Quince. Se modifica el apartado 2 del artículo 562 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«2. Si se alegase que la infracción entraña, incumplimiento de sentencias del tribunal de justicia de la unión europea relativas a la aplicación de una directiva aplicable al caso, nulidad de actuaciones o el Tribunal lo estimase así, se estará a lo dispuesto en los artículos 225 y siguientes. Cuando dicha nulidad hubiera sido alegada ante el Secretario judicial o éste entendiere que hay causa para declararla, dará cuenta al Tribunal que autorizó la ejecución para que resuelva sobre ello.»

Dieciséis. Se deroga en su totalidad el artículo 567 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Diecisiete. Se modifica el artículo 570 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«La ejecución forzosa, especialmente de los títulos de los apartados 4.º y 5.º del artículo 517.1 LEC finalizará con el completo pago de la deuda reclamada, momento hasta el que el juzgador deberá cumplir con las obligaciones de revisión de oficio tanto de las obligaciones formales, que tienen carácter de orden público procesal indisponible, o de valoración de cláusulas abusivas, o la parte ejecutada podrá denunciar la infracción de normas procesales en el curso de la ejecución, constituyéndose dicho momento en el último momento del proceso de dichas situaciones.»

Dieciocho. Se modifica el primer párrafo del apartado 2 del artículo 572 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«También podrá despacharse ejecución por el importe del saldo resultante de operaciones derivadas de contratos formalizados en escritura pública o en póliza intervenida por corredor de comercio colegiado, siempre que se haya pactado en el título que la cantidad exigible en caso de ejecución será la resultante de la liquidación efectuada por el acreedor en la forma convenida por las partes en el propio título ejecutivo. Dicho pacto deberá constar en cláusula claramente identificada en el contrato que sirve de título para la ejecución y describir las operaciones, aunque fueren simples, de las que se deduce la liquidación practicada para que pueda ser revisada obligatoriamente por el juzgador y potestativamente por el ejecutado.»

Diecinueve. Se modifica el apartado 1 del artículo 579, que queda redactado en la siguiente forma:

«1. Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el embargo por la cantidad que falte y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución. No obstante, en el supuesto que el bien ejecutado sea la vivienda habitual del deudor, la deuda restante, incluyendo intereses y costas procesales, se entenderá completamente saldada a todos los efectos, no pudiendo iniciarse reclamación posterior de ningún tipo.»

Veinte. Se deroga el apartado 2 del artículo 579 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Veintiuno. Se modifica el artículo 582 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«El requerimiento de pago y cualquier otra notificación de trascendencia durante el proceso de ejecución se efectuará en el domicilio que figure en el título ejecutivo. Si el mismo resultare negativo, el requerimiento podrá hacerse, además, en cualquier lugar en el que, incluso de forma accidental, el ejecutado pudiera ser hallado.»

Si no se encontrase el ejecutado en el domicilio que conste en el título ejecutivo, podrá practicarse el embargo si el ejecutante lo solicita, sin perjuicio de intentar de nuevo el requerimiento con arreglo a lo dispuesto en esta Ley para los actos de comunicación mediante entrega de la resolución o de cédula y, en su caso, para la comunicación edictal, siendo esta el último recurso para la notificación de la demanda.

Será causa de nulidad de actuaciones el incumplimiento de esta obligación por el juzgado.»

Veintidós. Se modifica el apartado primero del artículo 645 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«1. Una vez firme la resolución prevista en el artículo anterior, la convocatoria de la subasta se anunciará en el «Boletín Oficial del Estado», debiéndose proceder a la notificación personal en el domicilio del ejecutado no personado. El Secretario judicial ante el que se siga el procedimiento de ejecución ordenará la publicación del anuncio de la convocatoria de la subasta remitiéndose el mismo, con el contenido a que se refiere el artículo siguiente y de forma telemática, al «Boletín Oficial del Estado». Igualmente, y solo a efectos informativos, se publicará el anuncio de la subasta en el Portal de la Administración de Justicia.»

Veintitrés. Se modifica el artículo 671 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien, independientemente de la naturaleza del inmueble el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 100 por cien del valor tasación oficial que conste en la escritura para salir a subasta, ajustando las cantidades pendientes por las cantidades pagadas por el prestatario mediante liquidación practicada por el Letrado de Administración de Justicia.»

Veinticuatro. Se modifica el segundo numeral primero del artículo 682.2.1.º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«2. Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes:

1.º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 100 por cien del valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.»

Veinticinco. Se añade un tercer apartado al artículo 689 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«3. La existencia de este procedimiento será notificada así mismo a los fiadores que figuren en el contrato que sirve de título a la ejecución y a los ocupantes distintos de los deudores o fiadores en el inmueble para lo que se requerirá a la parte ejecutada para que comunique su existencia. Los fiadores y ocupantes podrán comparecer en el procedimiento a los efectos de defender sus derechos o denunciar los defectos procesales o la existencia de cláusulas abusivas en el título que sirve de base a la ejecución.»

Veintiséis. Se modifica el apartado segundo del artículo 693.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«2. Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses en los términos en los que así se hubiese convenido en la escritura de constitución y consten en el asiento respectivo. Siempre que se trate de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes

inmuebles para uso residencial, se estará a lo que prescriben el artículo 15 de la Ley XX/17, reguladora de los contratos de crédito Inmobiliario y, en su caso, el artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria.»

Veintisiete. Se modifica el apartado tercero del artículo 693.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«El deudor podrá, sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.»

Veintiocho. Se añade un nuevo apartado cuarto al artículo 693, que queda redactado como sigue:

«4. Si el bien ejecutado fuese la vivienda habitual, el Juzgado notificará personalmente al deudor la convocatoria de subasta, y éste podrá comparecer con anterioridad a la celebración de la subasta misma solicitando la entrega del bien hipotecado en pago de la deuda garantizada. En este caso, el Tribunal dictará resolución autorizando la entrega y acordando la adjudicación del inmueble al ejecutante en pago del total de la deuda garantizada, extinguiéndose la misma junto con los intereses y costas procesales.»

Veintinueve. Se modifica todo el artículo 698 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, dejando solo los apartados uno y dos, y suprimiendo el resto, que queda redactado en la siguiente forma:

«1. Cualquier reclamación que el deudor, el tercer poseedor y cualquier interesado puedan formular y que no se halle comprendida en los artículos anteriores, incluso las que versen sobre nulidad del título, de la abusividad de las cláusulas que lo componen o sobre el vencimiento, certeza, extinción o cuantía de la deuda, se ventilarán en el juicio que corresponda, dando lugar a la inmediata paralización de la ejecución en la que se esté utilizando dicho título.

2. La competencia para conocer de este proceso se determinará por las regias ordinarias, incluso por vía de reconvencción.»

Treinta. Se modifica el apartado primero del artículo 704.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«1. Cuando el inmueble cuya posesión se deba entregar fuera vivienda habitual del ejecutado o de quienes de él dependan, el Secretario judicial les dará un plazo de seis meses para desalojarlo. Previo a la orden de lanzamiento, el Juez de oficio, comprobará mediante informe social de la administración pública competente, que el demandado no se encuentra en riesgo de exclusión residencial.

Si los ocupantes de la vivienda se encuentran en riesgo de exclusión residencial, el juzgado, de oficio, suspenderá el lanzamiento inmediatamente hasta que la Comunidad Autónoma competente garantice el realojo estable en una vivienda digna y adecuada. En ningún caso se practicará el lanzamiento hasta que el juzgado ratifique que, las Comunidades Autónomas competentes han realizado realojo del ejecutado, o de quienes dependan de él, en una vivienda digna y adecuada para la unidad familiar que se encuentre en riesgo de exclusión residencial. Si el ejecutante se tratare de un gran tenedor de vivienda, en su escrito de solicitud de lanzamiento deberá ofrecer al ejecutado una propuesta de alquiler social, en la misma vivienda.»

Disposición final cuarta. Modificación de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Se modifica la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, añadiendo un apartado e) al apartado h) de la letra A), Infracciones muy graves, del apartado dos, Régimen Disciplinario de los Notarios, artículo 43, Régimen del Cuerpo único de Notarios, teniendo aquel la siguiente redacción:

«e) El incumplimiento del período de información precontractual obligatorio previo a la autorización de la escritura en los préstamos y créditos hipotecarios sobre vivienda residencial y de levantar el acta previa a su formalización en los términos previstos en la Ley.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Disposición final quinta. La Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el apartado primero del artículo 60, que queda redactado en los siguientes términos:

«Tendrán la consideración de entidades declarantes, a los efectos de esta Ley, las siguientes: el Banco de España, las entidades de crédito españolas, las sucursales en España de las entidades de crédito extranjeras, las entidades de crédito que operen en régimen de libre prestación de servicios, el fondo de garantía de depósitos, las sociedades de garantía recíproca y de reafianzamiento, los establecimientos financieros de crédito, los prestamistas inmobiliarios y aquellas otras entidades que determine el Ministerio de Economía, industria y Competitividad a propuesta del Banco de España.»

Dos. Se modifica el apartado segundo del artículo 61, que queda redactado en la siguiente forma:

«Segundo. Las entidades declarantes y los intermediarios de crédito inmobiliario, tendrán derecho a obtener informes sobre los riesgos de las personas físicas o jurídicas, incluidas las Administraciones públicas, registrados en la CIR, siempre que dichas personas cumplan alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Mantener con la entidad algún tipo de riesgo.
- b) Haber solicitado a la entidad un préstamo o cualquier otra operación de riesgo.
- c) Figurar como obligadas al pago o garantes en documentos cambiarlos o de crédito cuya adquisición o negociación haya sido solicitada a la entidad.

Las entidades deberán informar por escrito a las personas en las que concurra el supuesto contemplado por el párrafo b) precedente del derecho de la entidad previsto en este apartado.

Las entidades conservarán los documentos justificativos de las solicitudes a que se refieren los párrafos b) y c) precedentes que hayan sido denegadas durante el plazo establecido con carácter general en el artículo 30 del Código de Comercio.

El Banco de España podrá impedir temporalmente el acceso de una entidad declarante a los datos de la CIR cuando haya incumplido sus obligaciones de información con la calidad y exactitud necesarias a juicio del Banco de España.»

Disposición final sexta. Modificación del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

El artículo 84 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 84. Autorización e inscripción de cláusulas declaradas abusivas.

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 firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.»

Disposición final séptima. Modificación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

La Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, queda modificada como sigue:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Uno El artículo 1 pasará a tener la siguiente redacción:

«Artículo 1. Ámbito de aplicación.

1. Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación a la contratación de los consumidores con aquellas personas físicas o jurídicas (en adelante, las empresas) que, de manera profesional, realicen cualquiera de las actividades que consistan en:

a) La concesión de préstamos o créditos hipotecarios, distintos a los previstos en el artículo 2.1.a) y b) de la Ley XX/2017, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación.

b) La intermediación para la celebración de un contrato de préstamo o crédito con cualquier finalidad, a un consumidor, salvo la prevista en el artículo 2.1.c) de la Ley XX/2017, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, mediante la presentación, propuesta o realización de trabajos preparatorios para la celebración de los mencionados contratos, incluida, en su caso, la puesta a disposición de tales contratos a los consumidores para su suscripción.

A los proveedores de bienes y servicios que actúen como intermediarios para la contratación de préstamos o créditos destinados a la financiación de los productos que comercialicen, únicamente les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 22.5.

Tienen la consideración de consumidores las personas físicas y jurídicas que, en los contratos a que se refiera esta Ley, actúan en un ámbito ajeno a su actividad empresarial o profesional.

2. Lo dispuesto en esta Ley no será de aplicación cuando las actividades previstas en el apartado anterior sean prestadas por entidades de crédito o sus agentes, ni a las actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles.

3. Lo establecido en esta Ley se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en otras Leyes generales o en la legislación de protección de los derechos de los consumidores y usuarios, en particular en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias, la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, la Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General de Publicidad, la Ley de 23 de julio de 1908, de nulidad de los contratos de préstamos usurarios, la Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo y la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores. En caso de conflicto, será de aplicación la norma que contenga un régimen más preciso de control de las actividades definidas en el apartado primero o suponga una mayor protección de los consumidores y usuarios.»

Dos. Se da nueva redacción al artículo 5, que pasará a tener el siguiente tenor:

«1. Las empresas establecerán libremente sus tarifas de comisiones, condiciones y gastos repercutibles a los consumidores, sin otras limitaciones que las contenidas en esta Ley, en la Ley de 23 de julio de 1908 y en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, en materia de cláusulas abusivas.

En las tarifas de comisiones o compensaciones y gastos repercutibles, incluidas las actividades de asesoramiento, se indicarán los supuestos y, en su caso, periodicidad con que serán aplicables. Las comisiones o compensaciones y gastos repercutidos deben responder a servicios efectivamente prestados o a gastos habidos. En ningún caso podrán cargarse comisiones o gastos por servicios no aceptados o solicitados en firme y de forma expresa por el consumidor.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, en los préstamos o créditos hipotecarios será de aplicación lo dispuesto en materia de compensación por amortización anticipada por la legislación específica reguladora del mercado hipotecario, salvo que se tratara de préstamos o créditos hipotecarios concedidos con anterioridad al 9 de diciembre de 2007 y el contrato estipule el régimen de la comisión por amortización anticipada contenido en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, en cuyo caso, será éste el aplicable.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Las restantes comisiones y gastos repercutibles a cargo del consumidor, que la empresa aplique sobre estos préstamos o créditos, deberán responder a la prestación de un servicio específico distinto de la concesión o de la administración ordinaria del préstamo o crédito.

3. Las empresas no podrán cargar cantidades superiores a las que se deriven de las tarifas, aplicando condiciones más gravosas o repercutiendo gastos no previstos.

4. Las empresas están obligadas a notificar al Registro en el que figuren inscritas, con carácter previo a su aplicación, los precios de los servicios, las tarifas de las comisiones o compensaciones y gastos repercutibles que aplicarán, como máximo, a las operaciones y servicios que prestan, y los tipos de interés máximos de los productos que comercializan, incluidos, en su caso, los tipos de interés por demora.

5. Los precios, tarifas y gastos repercutibles a que se refiere el apartado anterior se recogerán en un folleto, que se redactará de forma clara, concreta y fácilmente comprensible para los consumidores, evitando la inclusión de conceptos innecesarios o irrelevantes. Este folleto, que estará disponible para los consumidores conforme a lo previsto en el artículo siguiente, será asimismo remitido al registro en el que figuren inscritas y su contenido se ajustará a las normas que reglamentariamente puedan dictar las comunidades autónomas en el ejercicio de sus competencias.»

Disposición final octava. Modificación de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

Se modifica la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito en los siguientes términos:

Uno. El artículo 5 de la Ley 10/2014, de 26 de junio de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, queda redactado del siguiente modo:

«1. El Ministro de Economía, Industria y Competitividad, con el fin de proteger los legítimos intereses de los clientes de servicios o productos bancarios, distintos de los de inversión, prestados por las entidades de crédito, y de los de préstamo objeto de la Ley XX/2017, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, podrá dictar disposiciones relativas a:

a) La información precontractual que debe facilitarse a los clientes, la información y contenido de los contratos y las comunicaciones posteriores que permitan el seguimiento de los mismos, de modo que reflejen de forma explícita y con la máxima claridad los derechos y obligaciones de las partes, los riesgos derivados del servicio o producto para el cliente y las demás circunstancias necesarias para garantizar la transparencia de las condiciones más relevantes de los servicios o productos y permitir al cliente evaluar si estos se ajustan a sus necesidades y a su situación financiera. A tal efecto, los contratos de estos servicios o productos siempre se formalizarán por escrito o en formato electrónico o en otro soporte duradero y el Ministro de Economía, Industria y Competitividad podrá, en particular, fijar las cláusulas que los contratos referentes a servicios o productos bancarios típicos habrán de tratar o prever de forma expresa.

b) La transparencia de las condiciones básicas de comercialización o contratación de los servicios o productos bancarios que ofrecen las entidades de crédito y, en su caso, el deber y la forma en que deben comunicar tales condiciones a su clientela o al Banco de España. Se podrán establecer, asimismo, condiciones básicas de los servicios o productos bancarios de debido cumplimiento para las entidades de crédito. En particular, solo podrán percibirse comisiones o repercutirse gastos por servicios solicitados en firme o aceptados expresamente por un cliente y siempre que respondan a servicios efectivamente prestados o gastos habidos que puedan acreditarse.

c) Los principios y criterios a los que debe sujetarse la actividad publicitaria de los servicios o productos bancarios, y las modalidades de control administrativo sobre la misma, con la finalidad de que ésta resulte clara, suficiente, objetiva y no engañosa.

d) Las especialidades de la contratación de servicios o productos bancarios de forma electrónica o por otras vías de comunicación a distancia y la información que, al objeto de lo previsto en este artículo, debe figurar en las páginas electrónicas de las entidades de crédito.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 53

e) El ámbito de aplicación de las normas dictadas al amparo de este artículo a cualesquiera contratos u operaciones de la naturaleza prevista en dichas normas, aun cuando la entidad que intervenga no tenga la condición de entidad de crédito.

2. En particular, en la comercialización de préstamos o créditos, el Ministro de Economía, Industria y Competitividad podrá dictar normas que favorezcan:

a) La adecuada atención a los ingresos de los clientes en relación con los compromisos que adquieran al recibir un préstamo.

b) La adecuada e independiente valoración de las garantías inmobiliarias que aseguren los préstamos de forma que se contemplen mecanismos que eviten las influencias indebidas de la propia entidad o de sus filiales en la valoración.

c) La consideración de diferentes escenarios de evolución de los tipos en los préstamos a interés variable, las posibilidades de cobertura frente a tales variaciones y todo ello teniendo además en cuenta el uso o no de índices oficiales de referencia.

d) La obtención y documentación apropiada de datos relevantes del solicitante.

e) La información precontractual y asistencia apropiadas para el cliente.

f) El respeto de las normas de protección de datos.

3. Sin perjuicio de la libertad contractual, el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad podrá efectuar, por sí o a través del Banco de España, la publicación regular, con carácter oficial, de determinados índices o tipos de interés de referencia que puedan ser aplicados por las entidades de crédito a los préstamos a interés variable, especialmente en el caso de créditos o préstamos hipotecarios. Los citados índices o tipos de referencia deberán ser claros, accesibles, objetivos y verificables.

Los proveedores de estos índices para el cálculo de los tipos deudores y los prestamistas deberán conservar registros históricos de dichos índices.

4. Las disposiciones que en el ejercicio de sus competencias puedan dictar las Comunidades Autónomas sobre las materias contempladas en este artículo no podrán establecer un nivel de protección inferior al dispensado en las normas que apruebe el Ministro de Economía, Industria y Competitividad. Asimismo, podrán establecerse con carácter básico modelos normalizados de información que no podrán ser modificados por la normativa autonómica, en aras de la adecuada transparencia y homogeneidad de la información suministrada a los clientes de servicios o productos bancarios.

5. Las normas dictadas al amparo de lo previsto en este artículo serán consideradas normativa de ordenación y disciplina y su supervisión corresponderá al Banco de España.»

Dos. El artículo 90 de la Ley 10/2014, de 26 de junio de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 90. Competencia para la instrucción de expedientes.

1. Corresponde al Banco de España la competencia para la instrucción y resolución de los expedientes a que se refiere este Título, pudiendo imponer las sanciones en él descritas y las medidas administrativas que, en su caso, procedan. Cuando los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados, sociedades tasadoras y los prestamistas inmobiliarios tenga su ámbito de actuación en una sola Comunidad Autónoma o cuando los hechos sancionables tengan su causa en relaciones comerciales directas entre los consumidores y las entidades inmobiliarias y financieras, y las Comunidades Autónomas serán quienes determinen los órganos competentes para la instrucción de las sanciones, en especial en todo lo relativo a la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

2. El Banco de España dará cuenta razonada al Ministro de Economía y Competitividad de la imposición de sanciones por infracciones muy graves y, en todo caso, le remitirá con periodicidad trimestral la información esencial sobre los procedimientos en tramitación y las resoluciones adoptadas.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Tres. Se adicionan los siguientes epígrafes al artículo 103 de la Ley 10/2014, de 26 de junio de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, que quedan redactado del siguiente modo:

«Artículo 103. Criterios para la determinación de sanciones.

Las sanciones aplicables en cada caso por la comisión de infracciones muy graves, graves o leves se determinarán en base a los siguientes criterios:

- o) Que los hechos objeto de sanción tengan por causa un crédito sobre vivienda habitual.
- p) El hecho de que los perjudicados por la infracción realizada sean prestatarios o avalistas en situación de vulnerabilidad o exclusión social.»

Disposición final novena. Modificación de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

La Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, queda modificada en los siguientes términos:

Uno. Se añade una nueva disposición final quinta bis, que queda redactada de la siguiente manera:

«Disposición final quinta bis.

La medida de la paralización temporal del lanzamiento establecida en el artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de marzo, y la medida establecida en el artículo 704.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, serán de aplicación a las personas que se hallen en riesgo de exclusión residencial en los supuestos de vivienda habitual que sean objeto de ejecución singular o colectiva en un procedimiento concursal, sin perjuicio de que en el Plan de Liquidación puedan preverse medidas que amplíen la protección al deudor.»

Dos. Se añade un nuevo párrafo, con el número 6, al artículo 56, que queda redactado de la siguiente manera:

«6. Los acreedores con garantía real sobre la vivienda habitual del concursado no podrán iniciar la ejecución o realización forzosa de la garantía hasta que se apruebe un convenio cuyo contenido no afecte al ejercicio de este derecho o transcurran tres años desde la declaración del concurso.»

Tres. Se añade un nuevo párrafo, con el número 6, al artículo 176 bis, que queda redactado de la siguiente manera:

«6. En los supuestos establecidos en el presente artículo, no será requisito para beneficiarse de la exoneración haber intentado un acuerdo extrajudicial de pagos previo cuando la situación de sobreendeudamiento haya sido causada por la adquisición de la vivienda habitual.»

Cuatro. Se modifica del apartado 3.º y se suprimen los puntos 4.º y 5.º del apartado 3 del artículo 178 bis, que queda redactado de la siguiente manera:

«3.º Que no haya obtenido este beneficio dentro de los últimos siete años.»

Cinco. Modificación del apartado 4 del artículo 178 bis de la Ley Concursal, que queda redactado de la siguiente manera:

«4. En caso de que el deudor haya optado por la liquidación del patrimonio, de la solicitud de exoneración se dará traslado por el Secretario Judicial a la Administración concursal y a los acreedores personados por un plazo de cinco días para que aleguen cuanto estimen oportuno en relación a la concesión del beneficio.

Si la Administración concursal y los acreedores personados muestran su conformidad a la petición del deudor o no se oponen a la misma, el juez del concurso concederá el beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho en la resolución, declarando la conclusión del concurso por fin de la fase de liquidación.

La oposición solo podrá fundarse en la inobservancia de alguno o algunos de los requisitos del apartado 3 y se le dará el trámite del incidente concursal. No podrá dictarse auto de conclusión del

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 55

concurso hasta que gane firmeza la resolución que recaiga en el incidente reconociendo o denegando el beneficio.»

Seis. Modificación del apartado 5 del artículo 178 bis de la Ley Concursal, que queda redactado de la siguiente manera:

«5. En caso de no optar por la liquidación, el deudor presentará un plan de pagos por un máximo de tres años. El deudor deberá destinar al plan de pagos al menos de una cuarta parte los ingresos percibidos durante que no tuviesen la consideración de inembargables. El plan podrá contener medidas de protección de la vivienda habitual. La Administración concursal emitirá un informe sobre la viabilidad del plan, y será aprobado en su caso por el juez.»

Siete. Modificación del apartado 6 del artículo 178 bis de la Ley Concursal, que queda redactado de la siguiente manera:

«6. La exoneración tendrá efectos respecto a todas las deudas, excepto las de alimentos y las surgidas de la responsabilidad civil derivada de delito.

En caso de que se acuerde la exoneración del deudor, el fiador también puede disfrutar de ella, siempre que tenga con el deudor una relación de parentesco por consanguinidad o afinidad de hasta el tercer grado.»

Ocho. Supresión de los apartados 7 y 8 del artículo 178 bis de la Ley Concursal.

Disposición final décima. Modificación del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

El Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, queda modificado en los siguientes términos:

Uno. Se añade un nuevo artículo 1.535 bis, que queda redactado como sigue:

«Artículo 1.535 bis.

Cuando el crédito ha sido garantizado con la vivienda del deudor y este es un consumidor, el acreedor puede ceder su crédito contra el deudor, pero el deudor quedará liberado de la deuda abonando al cesionario el precio que este ha pagado más los intereses legales y los gastos que le ha causado la reclamación de la deuda.

Para la validez de la cesión el acreedor deberá acreditar haber notificado al deudor de forma fehaciente la cesión, su título, y el precio cierto por el que se adquirió el crédito, señalando la quita o descuento realizado. El deudor podrá ejercitar su derecho su derecho en el plazo un año desde que recibió dicha notificación.»

Dos. Se añade un apartado 1 bis al artículo 606, que queda redactado como sigue:

«1 bis. La vivienda habitual de los avalistas de préstamos créditos o hipotecarios o asociados a vivienda.»

Disposición final undécima. Modificación de la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria.

La Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, queda modificada en los siguientes términos:

Uno. Se añade un nuevo artículo séptimo, que queda redactado como sigue:

«Artículo séptimo. Registro público de titulización de créditos hipotecarios.

La Comisión Nacional del Mercado de Valores será la entidad encargada de actuar como un registro público de todas las titulizaciones hipotecarias efectuadas al amparo de esta ley y será responsable de garantizar la transparencia y accesibilidad pública en favor de los deudores

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 56

hipotecarios para este tipo de operaciones financieras. Así mismo, la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a petición de los deudores hipotecarios o de los avalistas, será la encargada de certificar si los préstamos o créditos con garantía hipotecaria han sido titulizados, y en su caso, que fondo de titulización hipotecaria tiene la titularidad sobre los mismos.»

Disposición final duodécima. Título competencial.

Esta Ley se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre la regulación de las bases de las obligaciones contractuales y el derecho civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por parte de las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan.

Disposición final decimotercera. Incorporación de derecho de la Unión Europea.

Mediante esta Ley se incorpora parcialmente al ordenamiento jurídico español la 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 y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010.

La citada Directiva señala en su artículo 42 que el día 21 de marzo de 2016 se cumplía el plazo máximo para la adopción y publicación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Directiva. La trasposición de esta Directiva se ha retrasado y su incorporación al ordenamiento nacional es incompleta. Por ello, se señala un plazo de dos meses para que, con carácter urgente, se proceda a la trasposición del resto de la Directiva pendiente, y a la adopción de las disposiciones reglamentarias y administrativas pertinentes, siendo que la imposición de sanciones por el retraso y/o incumplimiento en el cumplimiento de dicho artículo de la directiva no podrá ser repercutido a los contribuyentes.

Se creará un fondo especial por las administraciones públicas que vendrá avalado por bienes que figuren en el inventario de bienes de dominio público y de patrimonio para atender el pago de cualquier sanción derivada de los retrasos e incumplimientos de esta norma. A tal efecto se pondrá al día el inventario de bienes de las administraciones públicas con una valoración tasada de los valores de dichos bienes, sin que pueda venderse ninguno por debajo de dicha tasación.

Disposición final decimocuarta. Desarrollo reglamentario.

1. El Gobierno podrá dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo de la esta Ley, y en particular, en relación con las actividades determinadas en el artículo 2, podrá desarrollar mediante Real Decreto disposiciones relativas a:

a) La información precontractual y asistencia adecuada que debe facilitarse a los prestatarios o prestatarios potenciales, la información y contenido de los contratos y las comunicaciones posteriores que permitan el seguimiento de los mismos, de modo que reflejen de forma explícita y con la máxima claridad los derechos y obligaciones de las partes, los riesgos derivados del préstamo para el prestatario y las demás circunstancias necesarias para garantizar la transparencia de las condiciones más relevantes de los préstamos y permitir al prestatario evaluar si estos se ajustan a sus necesidades y a su situación financiera. A tal efecto, el Gobierno podrá, en particular, fijar las cláusulas que los contratos de préstamo habrán de tratar o prever de forma expresa.

b) La transparencia de las condiciones básicas de comercialización o contratación de préstamos que ofrecen los prestamistas y, en su caso, el deber y la forma en que deben comunicar tales condiciones a los prestatarios o prestatarios potenciales o a la autoridad competente determinada en los artículos 27 y 42. Se podrán establecer, asimismo, condiciones básicas de los préstamos de debido cumplimiento para los prestamistas.

c) Las especialidades de la contratación de préstamos de forma electrónica o por otras vías de comunicación a distancia y la información que, al objeto de lo previsto en este artículo, debe figurar en las páginas electrónicas de los prestamistas.

d) El establecimiento de un modelo de contrato de préstamo con garantía hipotecaria y de medidas que favorezcan su utilización, que será voluntaria para las partes.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

e) La adecuada atención a los ingresos de los clientes en relación con los compromisos que adquieran al recibir un préstamo.

f) La adecuada e independiente valoración de las garantías inmobiliarias que aseguren los préstamos de forma que se contemplen mecanismos que eviten las influencias indebidas de la propia entidad o de sus filiales en la valoración.

g) La obtención y documentación apropiada de datos relevantes del potencial prestatario, así como el acceso a bases de datos, garantizándose que se haga en condiciones de no discriminación.

h) Las condiciones y efectos de la evaluación de la solvencia del potencial prestatario.

i) La adaptación y graduación de las medidas de aplicación de las normas dictadas al amparo de este artículo.

2. El Ministro de Economía, Industria y Competitividad, con el fin de proteger los legítimos intereses de los prestatarios en relación con las actividades determinadas en el artículo 2, podrá dictar disposiciones relativas a:

a) El contenido específico de la FEIN y la FAE, en el marco de la regulación dictada por el Gobierno, de conformidad con lo previsto en la letra a) del párrafo anterior.

b) Los principios y criterios a los que debe sujetarse la actividad publicitaria de los préstamos, y las modalidades de control administrativo sobre la misma, con la finalidad de que ésta resulte clara, suficiente, objetiva y no engañosa.

c) La consideración de diferentes escenarios de evolución de los tipos en los préstamos a interés variable, las posibilidades de cobertura frente a tales variaciones y todo ello teniendo además en cuenta el uso o no de índices oficiales de referencia.

3. El desarrollo reglamentario de esta norma no tardará en concluirse más de tres meses desde la entrada en vigor de esta norma. En tanto no se produzca el mismo, continuarán en vigor las normas reglamentarias y administrativas que no estén en contradicción con esta Ley.

4. El incumplimiento de esta obligación supondrá la paralización de cualquier reclamación contra el prestatario por parte del acreedor en tanto no entre en vigor dicho desarrollo reglamentario y no haya sido objeto de impugnación.

Disposición final decimoquinta. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Al objeto de poder realizar las adaptaciones en los sistemas y procedimientos necesarios para su efectiva implantación, el contenido de los artículos 16, 17, 19 y el capítulo III entrarán en vigor a los tres meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

ANEXO I

Cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE)

I. Ecuación de base.

Ecuación de base que traduce la equivalencia de las disposiciones de crédito, por una parte, y de los reembolsos y pagos de gastos, por otra. La ecuación de base, que define la tasa anual equivalente (TAE), expresa la equivalencia anual entre, por un lado, la suma de los valores actualizados de las disposiciones de crédito y, por otro, la suma de los valores actualizados de los importes de los reembolsos y pagos de gastos, es decir:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1 + X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1 + X)^{-s_l}$$

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 58

Donde:

X es la TAE.

m es el número de orden de la última disposición de crédito.

k es el número de orden de una operación de disposición de crédito, por lo que $1 \leq k \leq m$.

C_k es el importe de la disposición de crédito número k.

t_k es el intervalo de tiempo, expresado en años y fracciones de año, entre la fecha de la primera operación de disposición de crédito y la fecha de cada una de las disposiciones siguientes, de modo que $t_1 = 0$.

m' es el número de orden del último reembolso o pago de gastos.

l es el número de orden de un reembolso o pago de gastos.

D_l es el importe de un reembolso o pago de gastos.

s_l es el intervalo de tiempo, expresado en años y fracciones de año, entre la fecha de la primera disposición de crédito y la de cada reembolso o pago de gastos.

Observaciones:

a) Las sumas abonadas por cada una de las partes en diferentes momentos no son necesariamente iguales ni se abonan necesariamente a intervalos iguales.

b) La fecha inicial es la de la primera disposición de fondos.

c) Los intervalos entre las fechas utilizadas en los cálculos se expresarán en años o fracciones de año. Un año tiene 365 días (en el caso de los años bisiestos, 366), 52 semanas o 12 meses normalizados. Un mes normalizado tiene 30,41666 días (es decir, $365/12$), con independencia de que el año sea bisiesto o no. Cuando los intervalos entre las fechas utilizadas en los cálculos no puedan expresarse como un número entero de semanas, meses o años, se expresarán como un número entero de uno de tales períodos, combinado con un número de días. Cuando se utilicen días:

i. Se contarán todos los días, incluidos los fines de semana y festivos.

ii. el intervalo transcurrido desde la fecha de la disposición de fondos inicial se computará por períodos normalizados, y después por días.

iii. el número de días se obtendrá excluyendo el primer día e incluyendo el último, y se expresará en años dividiendo el número obtenido por el número de días del año completo (365 o 366), computado desde el último día hasta la misma fecha del año anterior.

d) El resultado del cálculo se expresará con una precisión de un decimal como mínimo. Si la cifra del decimal siguiente es superior o igual a 5, el decimal precedente se redondeará a la cifra superior.

e) Se puede reformular la ecuación utilizando solamente un sumatorio y empleando la noción de flujos (A_k), que serán positivos o negativos, es decir, respectivamente pagados o percibidos en los períodos 1 a n, expresados en años, a saber:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1 + X)^{-t_k},$$

Donde:

S es el saldo de los flujos actualizados, cuyo valor será nulo si se quiere conservar la equivalencia de los flujos.

II. Supuestos adicionales para calcular la tasa anual equivalente.

a) Si el contrato de crédito da al consumidor libertad de disposición de los fondos, se considerará que el consumidor ha dispuesto del importe total del crédito inmediata y totalmente.

b) Si el contrato de crédito dispone diferentes formas de disposición de fondos con diferentes gastos o tipos deudores, se considerará que se dispone del importe total del crédito al tipo deudor y con los gastos más elevados aplicados a la categoría de transacción más comúnmente utilizada en ese tipo de contrato de crédito.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

c) Si el contrato de crédito da al consumidor libertad de disposición de fondos en general, pero impone, entre las diferentes formas de disposición de fondos, una limitación respecto del importe del crédito y del período de tiempo, se considerará que del importe del crédito se ha dispuesto en la fecha más temprana prevista en el contrato de crédito y con arreglo a dichos límites de disposición de fondos.

d) Si se ofrecen por un período o importe limitados diferentes tipos de interés y gastos, se considerará que el tipo de interés y los gastos son los más elevados durante toda la vigencia del contrato de crédito.

e) Para los contratos de crédito respecto de los que se haya convenido un tipo deudor en relación con el período inicial, al final del cual se determinará un nuevo tipo deudor, que se ajustará periódicamente con arreglo a un indicador o un tipo de referencia interno convenidos, para el cálculo de la tasa anual equivalente se partirá del supuesto de que, al final del período del tipo deudor fijado, el tipo deudor es el mismo que el vigente en el momento de calcularse la tasa anual equivalente, en función del valor del indicador o tipo de referencia interno convenidos en ese momento, sin ser inferior al tipo deudor fijado.

f) Si todavía no se ha acordado el importe máximo aplicable al crédito, se presumirá que es de 170 000 EUR. En el caso de los contratos de crédito, exceptuados los compromisos o garantías contingentes, que no tengan por objeto la adquisición o el mantenimiento de derechos sobre bienes inmuebles, las posibilidades de descubierto, las tarjetas de débito diferido o las tarjetas de crédito, se supondrá que el importe máximo es de 1500 EUR.

g) En el caso de los contratos de crédito distintos de las posibilidades de descubierto, los préstamos puente, los contratos de crédito sobre capital compartido, los compromisos o garantías contingentes y los contratos de crédito de duración indefinida a que se refieren los supuestos contemplados en las letras i), j), k), l) y m):

i. Si no pueden determinarse la fecha o el importe de un reembolso de capital que debe efectuar el consumidor, se presumirá que el reembolso se hace en la fecha más temprana prevista en el contrato de crédito y por el importe más bajo establecido en el mismo.

ii. Si no puede determinarse el intervalo entre la fecha de la disposición inicial de fondos y la fecha del primer pago que debe efectuar el consumidor, se supondrá que es el intervalo más corto posible.

h) Cuando no puedan determinarse la fecha o el importe de un pago que debe efectuar el consumidor conforme al contrato de crédito o a los supuestos establecidos en las letras g), i), j), k), l) y m), se presumirá que el pago se hace con arreglo a las fechas y condiciones exigidas por el prestamista y, cuando estas sean desconocidas, se presumirá que:

i. Los gastos de intereses se pagarán junto con los reembolsos de capital.

ii. Los gastos distintos de los intereses expresados como una suma única se pagarán en la fecha de celebración del contrato de crédito.

iii. Los gastos distintos de los intereses expresados como varios pagos se pagarán a intervalos regulares, comenzando en la fecha del primer reembolso de capital y, si el importe de tales pagos no se conoce, se presumirá que tienen importes iguales.

iv. El pago final liquidará el saldo de capital, intereses y otros gastos, en su caso.

i) En el caso de una posibilidad de descubierto, se considerará que se ha dispuesto del importe del crédito en su totalidad y por toda la duración del contrato de crédito. Si la duración de la posibilidad de descubierto no se conoce, la tasa anual equivalente se calculará basándose en el supuesto de que la duración del crédito es de tres meses.

j) En el caso de un préstamo puente, se considerará que se ha dispuesto del importe del crédito en su totalidad y por toda la duración del contrato de crédito. Si la duración del contrato de crédito no se conoce, la tasa anual equivalente se calculará basándose en el supuesto de que la duración del crédito es de doce meses.

k) En el caso de un contrato de crédito de duración indefinida que no sea en forma de posibilidad de descubierto o de préstamo puente:

i. Si se trata de un contrato de crédito cuya finalidad es adquirir o conservar derechos sobre bienes inmuebles, se presumirá que el crédito se otorga por un período de veinte años a partir de la fecha de la primera disposición de fondos, y que el pago final efectuado por el consumidor liquida el saldo de capital. Intereses y otros gastos, en su caso; si se trata de un contrato de crédito cuya finalidad no es adquirir o

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

conservar derechos sobre bienes inmuebles o en el que se dispone de los fondos mediante tarjeta de débito diferido o tarjeta de crédito, se presumirá que este período es de un año.

ii. Se presumirá que el consumidor devuelve el crédito en plazos mensuales iguales, el primero de los cuales se efectúa un mes después de la fecha de la primera disposición de fondos; no obstante, en caso de que el capital tenga que ser reembolsado en su totalidad en un pago único, dentro de cada período de pago, se presumirá que se producen disposiciones y reembolsos sucesivos de todo el capital por parte del consumidor a lo largo del período de un año; los intereses y otros gastos se aplicarán de conformidad con estas disposiciones de fondos y reembolsos de capital y conforme a lo establecido en el contrato de crédito.

A los efectos del presente punto, se considerará contrato de crédito de duración indefinida un contrato de crédito que no tiene duración fija e incluye créditos que deben reembolsarse en su totalidad dentro o después de un período, pero que, una vez devueltos, vuelven a estar disponibles para una nueva disposición de fondos.

l) En el caso de los compromisos o garantías contingentes, se considerará que se ha dispuesto del importe del crédito en su totalidad en una sola vez en la más temprana de las dos fechas siguientes:

i. la última fecha de disposición de fondos autorizada por el contrato de crédito que pueda dar lugar a la materialización del compromiso o garantía contingente, o

ii. si se trata de un contrato de crédito renovable, el final del primer período anterior a la renovación del contrato.

m) En el caso de los contratos de crédito sobre capital compartido:

i. Se considerará que el consumidor efectúa los pagos en la última fecha o las últimas fechas autorizadas por el contrato de crédito.

ii. Se considerará que los incrementos porcentuales del valor del bien inmueble que constituye la garantía del contrato de crédito sobre capital compartido, así como la tasa de cualquier índice de inflación mencionado en el contrato, son un porcentaje igual al mayor de los dos valores siguientes: la tasa de inflación objetivo del banco central en ese momento, o el nivel de inflación existente en el momento de la celebración del contrato en el Estado miembro en el que está situado el bien; o bien el 0% si los dos porcentajes anteriores son negativos. ES 28.2.2014 «Diario Oficial de la Unión Europea» L 60/73.

ANEXO II

Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN)

Parte A. Modelo de FEIN.

El texto del presente modelo se reproducirá tal cual en la FEIN. Las indicaciones entre corchetes se sustituirán por la información correspondiente. En la parte B figuran las instrucciones que el prestamista o, en su caso, el intermediario de crédito deberá seguir para cumplimentar la FEIN.

Cuando se indique «si ha lugar», el prestamista facilitará la información requerida si esta es pertinente para el contrato de crédito. Si la información no es pertinente, el prestamista suprimirá los datos correspondientes o la sección entera (por ejemplo, cuando la sección no sea aplicable). En caso de que se suprima la sección completa, la numeración de las secciones de la FEIN se adaptará en consecuencia.

La información que a continuación se indica se facilitará en un solo documento. Se utilizarán caracteres tipográficos claramente legibles. Cuando se trate de elementos de información que deban resaltarse, se emplearán negrita, sombreado o caracteres de mayor tamaño. Se indicarán de forma destacada todas las advertencias de riesgo aplicables.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Modelo de FEIN

(Texto introductorio)
<p>El presente documento se extiende para [nombre del consumidor], a [fecha del día]. Se ha elaborado basándose en la información que usted ha facilitado hasta la fecha, así como en las actuales condiciones del mercado financiero. La información que figura a continuación es válida hasta el [fecha de validez], (si ha lugar) a excepción del tipo de interés y otros gastos. Después de esa fecha, puede variar con arreglo a las condiciones del mercado. (Si ha lugar) El presente documento no conlleva para [nombre del prestamista] la obligación de concederle un préstamo.</p>
1. Prestamista
<p>[Identidad]. [Número de teléfono]. [Dirección geográfica]. (Facultativo) [Correo electrónico], (Facultativo) [Número de fax]. (Facultativo) [Dirección de página web]. (Facultativo) [Persona o punto de contacto]. (Si ha lugar, información que indique si se están prestando o no servicios de asesoramiento:) [(Tras analizar sus necesidades y circunstancias, recomendamos que suscriba este crédito/No le recomendamos ningún crédito en concreto. Sin embargo, basándonos en sus respuestas a algunas de la preguntas, le damos información sobre este crédito para que pueda tomar su propia decisión)].</p>
2. (Si ha lugar) Intermediario de crédito
<p>[Identidad], [Número de teléfono]. [Dirección geográfica]. (Facultativo) [Correo electrónico]. (Facultativo) [Número de fax]. (Facultativo) [Dirección de página web]. (Facultativo) [Persona o punto de contacto]. (Si ha lugar [información que indique si se están prestando o no servicios de asesoramiento]) [(Tras analizar sus necesidades y circunstancias, recomendamos que suscriba este crédito/No le recomendamos ningún crédito en concreto. Sin embargo, basándonos en sus respuestas a algunas de las preguntas, le proporcionamos información sobre este crédito para que pueda tomar su propia decisión)]. [Remuneración].</p>

3. Características principales del préstamo

Importe y moneda del préstamo por conceder: [valor] [moneda].

(Si ha lugar) El presente préstamo no se expresa en [moneda nacional del prestatario]. (Si ha lugar) El valor de su préstamo en [moneda nacional del prestatario] puede variar.

(Si ha lugar) Por ejemplo, si el valor del/de la [moneda nacional del prestatario] disminuyera en un 20 % con respecto al/a la [moneda del crédito], el valor de su préstamo aumentaría a [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario]. El incremento podría ser incluso superior si el valor del/de la [moneda nacional del prestatario] disminuye en más del 20 %.

(Si ha lugar) El valor máximo de su préstamo será [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario]. (Si ha lugar) Recibirá una advertencia si el importe del crédito alcanza [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario]. (Si ha lugar) Tendrá usted ocasión de ejercer su [insértese derecho a renegociar el préstamo en moneda extranjera o derecho a convertir el préstamo en [moneda correspondiente], indicando las condiciones aplicables].

Duración del préstamo: [duración]. [Tipo de préstamo], [Clase de tipo de interés aplicable]. Importe total a reembolsar:

Esto significa que, por cada [moneda de denominación del préstamo] que tome en préstamo, reembolsará usted [importe].

(Si ha lugar) [Este préstamo/Una parte de este préstamo] es un préstamo de solo intereses. Al finalizar la vigencia del crédito, seguirá adeudando [insértese el importe del préstamo de solo intereses].

(Si ha lugar) Valor del bien inmueble que se ha tomado como hipótesis para preparar esta ficha de información: [insértese importe].

(Si ha lugar) Importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble [insértese la ratio préstamo-valor] o Valor mínimo del bien inmueble exigido para prestar el importe indicado [insértese importe].

(Si ha lugar) [Garantía].

4. Tipo de interés y otros gastos

La tasa anual equivalente (TAE) es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual.

La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.

La TAE aplicable a su préstamo es [TAE].

Comprende:

El tipo de interés [valor en porcentaje o, si ha lugar, indicación de un tipo de referencia y del valor porcentual del margen del prestamista].

[Otros componentes de la TAE].

Costes que deben abonarse una sola vez:

(Si ha lugar) Tendrá que pagar una tasa por registrar la hipoteca [insértese el importe de la tasa si se conoce, o bien la base para su cálculo].

Costes que deben abonarse periódicamente:

(Si ha lugar) Esta TAE se calcula a partir de hipótesis sobre el tipo de interés.

(Si ha lugar) Dado que [parte de] su préstamo es un préstamo a tipo de interés variable, la TAE efectiva podría diferir de la TAE indicada si el tipo de interés de su préstamo cambia.

Por ejemplo, si el tipo de interés aumentase a [situación descrita en la parte B], la TAE podría aumentar a [insértese TAE ilustrativa correspondiente a esa situación].

(Si ha lugar) Tenga en cuenta que esta TAE se calcula partiendo del supuesto de que el tipo de interés se mantiene durante toda la vigencia del contrato en el nivel fijado para el período inicial.

(Si ha lugar) Los siguientes gastos son desconocidos para el prestamista y no se incluyen por tanto en la TAE: [Gastos]. (Si ha lugar) Tendrá que pagar una tasa por registrar la hipoteca.

Asegúrese de que tiene conocimiento de todos los demás tributos y costes conexos al préstamo.

5. Periodicidad y número de pagos

Periodicidad de reembolso: [periodicidad]. Número de pagos: [número].

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 63

6. Importe de cada cuota

[Importe] [moneda].

Sus ingresos pueden variar. Considere si, en caso de que disminuyan sus ingresos, seguirá pudiendo hacer frente al reembolso de sus cuotas [periodicidad].

(Si ha lugar) Dado que [este préstamo/una parte de este préstamo] es un préstamo de solo intereses, tendrá que tomar disposiciones específicas para reembolsar la cantidad de [insértese el importe del préstamo que es solo de intereses] que adeudará al finalizar la vigencia del crédito. No olvide añadir a la cuota indicada cualesquiera pagos extraordinarios que deba realizar.

(Si ha lugar) El tipo de interés de [una parte de] este préstamo es variable. Esto significa que el importe de sus cuotas puede aumentar o disminuir. Por ejemplo, si el tipo de interés aumentase a [situación descrita en la parte B], sus cuotas podrían aumentar a [insértese el importe de la cuota correspondiente a esa situación],

(Si ha lugar) El valor del importe que tiene que reembolsar en [moneda nacional del prestatario] cada [periodicidad de las cuotas] puede variar. (Si ha lugar) Sus pagos podrían incrementarse hasta [insértese el importe máximo en la moneda nacional del prestatario] cada [insértese el período]. (Si ha lugar) Por ejemplo, si el valor del/de la [moneda nacional del prestatario] disminuyera en un 20 % con respecto al/a la [moneda del crédito], tendría usted que pagar [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario] adicionales cada [insértese período]. Sus pagos podrían incrementarse en una cantidad muy superior a esta.

(Si ha lugar) El tipo de cambio utilizado para la conversión del reembolso en [moneda del crédito] a [moneda nacional del prestatario] será el publicado por [nombre del organismo encargado de la publicación del tipo de cambio] el [fecha], o se calculará el [fecha] utilizando [insértese el nombre del valor de referencia o el método de cálculo].

(Si ha lugar) [Indicaciones sobre productos de ahorro vinculados, préstamos con intereses diferidos].

7. (Si ha lugar) Tabla ilustrativa de reembolso

La siguiente tabla muestra el importe que ha de pagarse cada [periodicidad].

Las cuotas (columna [n o pertinente]) son iguales a la suma de los intereses adeudados (columna [n o pertinente]), si ha lugar, el capital adeudado (columna [n o pertinente]) y, si ha lugar, otros costes (columna [n o pertinente]). (Si ha lugar) Los costes de la columna «otros costes» corresponden a [lista de costes]. El capital pendiente (columna [n o pertinente]) es igual al importe del préstamo que queda por reembolsar después de cada cuota.

[Tabla].

8. Otras obligaciones

Si desea beneficiarse de las condiciones de préstamo descritas en el presente documento, el prestatario debe cumplir las obligaciones que a continuación se indican.

[Obligaciones],

(Si ha lugar) Observe que las condiciones de préstamo descritas en el presente documento (incluido el tipo de interés) pueden variar en caso de incumplimiento de las citadas obligaciones.

(Si ha lugar) Tenga en cuenta las consecuencias que puede tener el poner término más adelante a cualquiera de los servicios accesorios conexos al préstamo.

[Consecuencias].

9. Reembolso anticipado

Este préstamo puede reembolsarse anticipadamente, íntegra o parcialmente.

(Si ha lugar) [Condiciones].

(Si ha lugar) Comisión de reembolso anticipado; [insértese el importe o, si no es posible, el método de cálculo],

(Si ha lugar) Si decide reembolsar el préstamo anticipadamente, consúltenos a fin de determinar el nivel exacto de la comisión de reembolso anticipado en ese momento.

10. Elementos de flexibilidad
(Si ha lugar) [Información sobre portabilidad o subrogación] Tiene usted la posibilidad de transferir este préstamo a otro [prestamista] [o] [bien inmueble]: [Insértense las condiciones]. (Si ha lugar) Este préstamo no puede ser transferido a otro [prestamista] [o] [bien inmueble]. (Si ha lugar) Otras prestaciones: [insértese una explicación de las prestaciones adicionales enumeradas en la parte B y, de manera facultativa, cualesquiera otras prestaciones ofrecidas por el prestamista como parte del contrato de crédito que no se hayan mencionado en las secciones anteriores].
11. Otros derechos del prestatario
(Si ha lugar) Dispone usted de [duración del período de reflexión] a partir del [inicio del período de reflexión] para reflexionar antes de comprometerse a suscribir este préstamo. (Si ha lugar) No puede usted aceptar el contrato de crédito hasta que haya transcurrido un período de [duración del período de reflexión] a partir del momento en que el prestamista le entregue el contrato. (Si ha lugar) Si durante ese período compra o vende usted una propiedad relacionada con el presente contrato de crédito, podría perder su derecho a cancelar el contrato. (Si ha lugar) Si decide usted ejercitar su derecho de desistimiento [del contrato de crédito], no olvide comprobar si quedará o no vinculado por las demás obligaciones que ha contraído en relación con el préstamo [incluidos los servicios accesorios asociados al préstamo, contemplados en la sección 8].
12. Reclamaciones
Si tiene una reclamación, diríjase a [insértense los datos del punto de contacto interno y la fuente de información sobre el procedimiento]. (Si ha lugar) Plazo máximo para la tramitación de la reclamación; [período de tiempo]. (Si ha lugar) [Si no resolvemos internamente la reclamación a su entera satisfacción,] puede usted dirigirse a: [insértese el nombre del organismo externo que se ocupe de las reclamaciones y recursos extrajudiciales] (si ha lugar) o ponerse en contacto con la red FIN-NET para obtener las señas del organismo equivalente en su país.
13. Incumplimiento de los compromisos vinculados al préstamo: consecuencias para el prestatario
[Tipos de incumplimiento]. [Consecuencias financieras y/o jurídicas]. Si tiene dificultades para efectuar sus pagos [periodicidad], póngase en contacto con nosotros enseguida para estudiar posibles soluciones. (Si ha lugar) En última instancia, puede ser desposeído de su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente.
14. (Si ha lugar) Información adicional
(Si ha lugar) [Indicación de la legislación aplicable al contrato de crédito]. (Si el prestamista se propone utilizar una lengua distinta de la lengua de la FEIN) La información y la documentación contractual se facilitarán en [lengua]. Con su consentimiento, durante la vigencia del contrato de crédito, nos comunicaremos con usted en [lengua o lenguas]. [Insértese una declaración sobre el derecho del consumidor a que se le proporcione u ofrezca, según el caso, un proyecto del contrato de crédito].
15. Supervisor
El supervisor de este prestamista es [denominación y dirección electrónica de la autoridad o autoridades supervisoras], (Si ha lugar) El supervisor de este intermediario de crédito es [denominación y dirección electrónica de la autoridad supervisora].

Parte B. Instrucciones para cumplimentar la FEIN.

Para cumplimentar la FEIN se seguirán como mínimo las instrucciones que figuran a continuación.

Sin embargo, el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad por sí o a través del Banco de España podrá reformar la FEIN y publicar mediante orden nuevas disposiciones que amplíen su contenido, y establecerá, entre otras, las especificidades que sean de aplicación para el supuesto de que la información personalizada se facilite a través de canales o formas de comercialización no presenciales.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Sección «Texto introductorio».

1. La fecha de validez figurará debidamente destacada. A los efectos de esta sección, se entiende por «fecha de validez» el plazo hasta el cual la información contenida en la FEIN, el tipo de interés, por ejemplo, se mantendrá inalterada y será de aplicación en caso de que el prestamista decida otorgar el crédito dentro de ese plazo. Si la determinación del tipo de interés y otros gastos aplicables depende del resultado de la venta de bonos u obligaciones subyacentes, el tipo de interés y otros gastos finales podrían diferir de los indicados. Únicamente en dicho supuesto, se indicará que la fecha de validez no se aplicará al tipo de interés y otros gastos, mediante la mención siguiente: «a excepción del tipo de interés y otros gastos».

Sección «1. Prestamista».

1. La identidad, el número de teléfono y la dirección geográfica del prestamista corresponderán a las señas de contacto que el consumidor pueda utilizar para la correspondencia ulterior.

2. La indicación de la dirección de correo electrónico, el número de fax, la dirección de la página web y la persona o punto de contacto es facultativa.

3. De conformidad con el artículo 3 de la Directiva 2002/65/CE, si la operación se ofrece a distancia, el prestamista indicará, en su caso, el nombre y la dirección geográfica de su representante en el Estado miembro de residencia del consumidor. La indicación del número de teléfono, la dirección de correo electrónico y la dirección de página web del representante del proveedor de crédito es facultativa.

4. Cuando la sección 2 no sea de aplicación, el prestamista informará al consumidor de si se le están prestando o no servicios de asesoramiento y en qué condiciones, empleando la formulación indicada en la parte A.

(Si ha lugar) Sección «2. Intermediario de crédito».

Si quien facilita al consumidor la información sobre el producto es un intermediario de crédito, este deberá incluir los siguientes datos:

1. La identidad, el número de teléfono y la dirección geográfica del intermediario de crédito corresponderán a las señas de contacto que el consumidor pueda utilizar para la correspondencia ulterior.

2. La indicación de la dirección de correo electrónico, el número de fax, la dirección de la página web y la persona o punto de contacto es facultativa.

3. El intermediario de crédito informará al consumidor de si se le están prestando o no servicios de asesoramiento y en qué condiciones, empleando la formulación indicada en la parte A.

4. Explicación de la forma en que se remunera al intermediario de crédito. Si el intermediario percibe una comisión del prestamista, se indicará el importe de la comisión y, si es distinto del indicado en la sección 1, el nombre del prestamista.

Sección «3. Características principales del préstamo».

1. En esta sección se explicarán claramente las principales características del crédito, en particular el valor y la moneda y los riesgos potenciales asociados al tipo de interés, incluidos los mencionados en la sección 8, y la estructura de amortización.

2. Cuando la moneda del crédito sea distinta de la moneda nacional del consumidor, el prestamista indicará que el consumidor recibirá regularmente advertencias, como mínimo cuando el tipo de cambio registre una fluctuación superior al 20 %; mencionará asimismo, si ha lugar, el derecho del consumidor a convertir la moneda del contrato de crédito o la posibilidad de renegociar las condiciones aplicables, y cualesquiera otros mecanismos a los que pueda acogerse el consumidor para limitar su exposición al riesgo de tipo de cambio. Si los contratos de crédito contienen disposiciones destinadas a limitar el riesgo de tipo de cambio a que está expuesto el consumidor, el prestamista indicará el importe máximo que deba reembolsar el consumidor, si ha lugar. Si los contratos de crédito no contienen disposiciones destinadas a limitar el riesgo de tipo de cambio a que está expuesto el consumidor, a una fluctuación del tipo de cambio inferior al 20 %, el prestamista indicará una ilustración del efecto que tendría en el valor del préstamo una disminución del 20 % del valor de la moneda nacional del consumidor frente a la moneda del crédito.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 66

3. La duración del crédito se expresará en años o meses, según resulte más pertinente. Si la duración del crédito pudiera variar durante la vigencia del contrato, el prestamista explicará cuándo y en qué circunstancias ello puede ocurrir. Si el contrato de crédito es de duración indefinida, por ejemplo en el caso de una tarjeta de crédito con garantía, el prestamista lo indicará claramente.

4. Se indicará claramente el tipo de crédito ofrecido (por ejemplo, crédito hipotecario, préstamo vivienda, tarjeta de crédito con garantía). En la descripción de la clase de crédito se indicará claramente de qué forma se reembolsarán el capital y los intereses durante la vigencia del crédito (esto es, la estructura de amortización), precisando expresamente si el contrato de crédito se refiere al reembolso del capital o a un préstamo de solo intereses, o a una combinación de ambas cosas.

5. Si el crédito es, en todo o en parte, un crédito de solo intereses, se incluirá de modo destacado al final de esta sección una declaración que lo indique con claridad, empleando la formulación indicada en la parte A.

6. En esta sección se explicará si el tipo deudor es fijo o variable y, en su caso, los períodos durante los cuales será fijo, así como la periodicidad de las revisiones posteriores y la existencia de límites a la variabilidad del tipo de interés, ya sean máximos o mínimos.

Asimismo, se explicará la fórmula utilizada para revisar el tipo deudor y sus diversos componentes (como el tipo de referencia o el diferencial de tipos de interés). El prestamista indicará, por ejemplo mediante la dirección de una página web, dónde hallar información adicional sobre los índices o los tipos utilizados en la fórmula (como el euríbor o el tipo de referencia del banco central).

7. Si se aplican diferentes tipos deudores en diferentes circunstancias, la información antes mencionada se facilitará respecto de todos los tipos aplicables.

8. El «importe total a reembolsar» corresponde al importe total adeudado por el consumidor. Se expresará como la suma del importe del crédito y el coste total del crédito para el consumidor. Si el tipo deudor no es fijo para toda la duración del contrato, se destacará que el importe es indicativo y que puede variar, en particular en función de la variación del tipo deudor.

9. Si el crédito va a estar garantizado mediante una hipoteca sobre el bien inmueble u otra garantía comparable, o mediante un derecho relativo a un bien inmueble, el prestamista así lo señalará a la atención del consumidor. Si ha lugar, el prestamista también indicará el valor del inmueble u otra garantía que se ha tomado como hipótesis para preparar la ficha de información.

10. El prestamista indicará, si ha lugar:

a) el «importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble», que representará la ratio préstamo-valor; este ratio irá acompañado de un ejemplo en valor absoluto del importe máximo que puede tomarse en préstamo para un determinado valor de un bien inmueble, o

b) el «valor mínimo del bien inmueble exigido por el prestamista para prestar el importe indicado».

11. Cuando los créditos tengan varios tramos a diferentes tipos (por ejemplo, préstamos que tengan de manera coincidente tipos en parte fijos y en parte variables), esta característica se precisará al indicar el tipo de crédito, y la información exigida se facilitará respecto de cada tramo del crédito.

Sección «4. Tipo de interés y otros gastos».

1. La referencia al «tipo de interés» corresponde al tipo o tipos deudores.

2. El tipo de interés se mencionará en forma porcentual. Si el tipo de interés es variable y se basa en un tipo de referencia, el prestamista podrá, si lo desea, indicar el tipo de interés mediante un tipo de referencia y un valor porcentual que represente el diferencial del prestamista. Estará obligado a indicar, en cambio, el valor del tipo de referencia vigente el día en que extienda la FEIN.

Si el tipo de interés es variable, la información incluirá: a) las hipótesis empleadas para el cálculo de la TAE; b) si procede, los límites aplicables al alza o a la baja; y c) una advertencia que indique que la variación del tipo puede afectar al nivel efectivo de la TAE. Para llamar la atención del consumidor, la advertencia se resaltarán utilizando caracteres tipográficos de mayor tamaño y figurará de manera destacada en el cuerpo principal de la FEIN. La advertencia irá acompañada de un ejemplo ilustrativo sobre la TAE. Si la variación del tipo deudor tiene un límite al alza, se supondrá en el ejemplo que el tipo deudor aumenta en la primera ocasión en que tal aumento sea posible al nivel máximo previsto en el contrato de crédito. Si no hay límites al alza, el ejemplo ilustrará la TAE al tipo deudor más elevado de los últimos veinte años como mínimo, o, si solo se dispone de los datos subyacentes utilizados para el cálculo

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

del tipo deudor para un período inferior a 20 años, del período más largo para el cual tales datos estén disponibles, sobre la base del máximo valor de cualquier tipo de referencia externo empleado para el cálculo del tipo deudor si ha lugar o el máximo valor de un tipo de referencia especificado por una autoridad competente o por la ABE en caso de que el prestamista no utilice un tipo de referencia externo. Este requisito no se aplicará a los contratos de crédito en los que el tipo deudor sea fijo durante un período inicial pertinente, de varios años, y pueda fijarse luego para otro período mediante negociación entre el prestamista y el consumidor. Para los contratos de crédito en los que el tipo deudor sea fijo durante un período inicial pertinente, de varios años, y pueda fijarse luego para otro período mediante negociación entre el prestamista y el consumidor, la información incluirá una advertencia que indique que la TAE se calcula sobre la base del tipo deudor aplicable durante el período inicial. La advertencia irá acompañada de otra TAE ilustrativa, calculada de conformidad con el artículo 17, apartado 4. Cuando los créditos tengan varios tramos a diferentes tipos (por ejemplo, préstamos que tengan de manera coincidente tipos en parte fijos y en parte variables), la información exigida se facilitará respecto de cada tramo del crédito.

3. En el apartado «Otros componentes de la TAE» se enumerarán todos los demás gastos integrados en la TAE, incluidos los que deben abonarse una sola vez, como las comisiones de administración, y los gastos recurrentes, como las comisiones de administración anuales. El prestamista enumerará cada uno de los gastos por categoría (gastos que deben abonarse una sola vez, gastos que han de pagarse regularmente y que están incluidos en las cuotas y gastos que han de pagarse regularmente pero que no están incluidos en las cuotas), indicando su importe, el destinatario y la fecha de pago. No será necesario incluir los costes derivados del incumplimiento de las obligaciones contractuales. Si el importe se desconoce, el prestamista dará una indicación de su cuantía, si es posible, y, si no es posible, indicará la forma en que se calculará, especificando que el importe mencionado es meramente indicativo. En caso de que no se incluyan en la TAE ciertos gastos por ser desconocidos para el prestamista, deberá destacarse esta circunstancia.

Cuando el consumidor haya informado al prestamista de uno o más componentes de su crédito preferido, como por ejemplo la duración del contrato de crédito y el importe total del crédito, el prestamista deberá utilizar dichos componentes cuando sea posible. Si el contrato de crédito prevé diferentes formas de disposición de fondos con diferentes gastos o tipos deudores, y el prestamista utiliza los supuestos mencionados en el anexo I, parte II, deberá indicar que, para ese tipo de contrato de crédito, la TAE podría ser más elevada con otros mecanismos de disposición de fondos. Si para el cálculo de la TAE se utilizan las condiciones de disposición de fondos, el prestamista destacará los gastos asociados a otros mecanismos de disposición de fondos que no correspondan necesariamente a los utilizados para el cálculo de la TAE.

4. Cuando se adeude una tasa por el registro de la hipoteca o una garantía equivalente, se informará de ello en esta sección, indicando el importe si se conoce o, si se desconoce, el método para determinarlo. Si las tasas se conocen y se incluyen en la TAE, la existencia y el importe de las tasas se enumerarán en la rúbrica «Costes que deben abonarse una sola vez». Si el prestamista desconoce el importe de las tasas y no las ha incluido por tanto en la TAE, la existencia de tasas se mencionará claramente en la lista de costes que el prestamista desconoce. En todo caso, se utilizará la formulación normalizada recogida en la parte A en la rúbrica pertinente.

Sección «5. Periodicidad y número de pagos».

1. Si los pagos deben realizarse de forma periódica, se indicará la periodicidad (por ejemplo, mensualmente). Si la periodicidad de los pagos no va a ser constante, ello deberá explicarse claramente al consumidor.

2. El número de pagos indicado abarcará todo el período de vigencia del crédito.

Sección «6. Importe de cada cuota».

1. Se indicará claramente la moneda en que vaya expresado el crédito y la moneda de las cuotas.

2. Si el importe de las cuotas puede variar durante la vigencia del crédito, el prestamista especificará el período durante el cual el importe inicial de la cuota se mantendrá sin cambios, y cuándo y con qué periodicidad variará posteriormente.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

3. Si el crédito es, en todo o en parte, un crédito de solo intereses, se incluirá de modo destacado al final de esta sección una declaración que lo indique con claridad, empleando la formulación indicada en la parte A.

Si el consumidor está obligado a suscribir un producto de ahorro vinculado como condición para la concesión de un crédito de solo intereses con garantía hipotecaria u otra garantía comparable, se indicarán el importe y la frecuencia de cualesquiera pagos asociados a este producto.

4. Si el tipo de interés es variable, la información incluirá también la indicación correspondiente, utilizando la formulación indicada en la parte A, y un ejemplo que ilustre el importe máximo de las cuotas. Si hay un límite al alza, el ejemplo mostrará también el importe al que ascenderían las cuotas de aumentar el tipo de interés hasta el nivel máximo. Si no hay límite al alza, la ilustración de la situación correspondiente a la hipótesis más pesimista mostrará el importe de las cuotas al tipo deudor más elevado de los últimos veinte años, sobre la base del máximo valor de cualquier tipo de referencia externo que se utilice para el cálculo del tipo deudor, si ha lugar, o, si solo se dispone de los datos subyacentes utilizados para el cálculo del tipo deudor para un período inferior a veinte años, del período más largo para el cual tales datos estén disponibles, sobre la base del máximo valor de cualquier tipo de referencia externo empleado para el cálculo del tipo deudor si ha lugar, o el máximo valor de un tipo de referencia especificado por una autoridad competente o por la ABE en caso de que el prestamista no utilice un tipo de referencia externo el requisito de ofrecer un ejemplo ilustrativo no se aplicará a los contratos de crédito en los que el tipo deudor sea fijo durante un período inicial pertinente, de varios años, y pueda fijarse luego para otro período mediante negociación entre el prestamista y el consumidor. Cuando los créditos tengan varios tramos a diferentes tipos (por ejemplo, préstamos que tengan de manera coincidente tipos en parte fijos y en parte variables), la información exigida se facilitará respecto de cada tramo del crédito y del crédito en su conjunto.

5. (Si ha lugar) Si la moneda del crédito no es la moneda nacional del consumidor, o si el crédito está indexado a una moneda distinta de la moneda nacional del consumidor, el prestamista incluirá un ejemplo numérico que indique claramente de qué modo las variaciones del tipo de cambio correspondiente afectarán al importe de las cuotas, empleando la formulación indicada en la parte A. Dicho ejemplo se basará en la hipótesis de una reducción del 20% del valor de la moneda nacional del consumidor, e irá acompañada de una declaración destacada de que las cuotas podrían registrar un incremento superior al importe indicado en el ejemplo. Si se aplica un límite al alza que limite el incremento inferior al 20%, se indicará en lugar de lo anterior el valor máximo de los pagos en la moneda del consumidor, y se omitirá la declaración relativa a la posibilidad de que se registren incrementos superiores.

6. Si el crédito es en todo o en parte un crédito a tipo variable y es de aplicación el punto 3, para la ilustración contemplada en el punto 5 se tomará como hipótesis el importe de la cuota a que se refiere el punto 1.

7. Si la moneda utilizada para el pago de las cuotas es distinta de la moneda del crédito, o si el importe de cada cuota expresado en la moneda nacional del consumidor depende del importe correspondiente en una moneda diferente, se indicará en esta sección la fecha de cálculo del tipo de cambio aplicable y se precisará bien el tipo de cambio, bien la base sobre la cual se calculará este y la periodicidad de su revisión. Si ha lugar, dicha indicación incluirá el nombre del organismo encargado de publicar el tipo de cambio.

8. Cuando el crédito sea un crédito con intereses diferidos en el que los intereses adeudados no se reembolsen en su totalidad mediante las cuotas sino que se añadan al importe total del crédito pendiente, se incluirá una explicación del modo y el momento en que los intereses diferidos se añadirán al préstamo en forma de importe en efectivo, y de las consecuencias para el consumidor respecto de la deuda restante.

Sección «7. Tabla ilustrativa de reembolso».

1. Esta sección se incluirá cuando el crédito sea un crédito con intereses diferidos en el que los intereses adeudados no se reembolsen en su totalidad mediante las cuotas sino que se añadan al importe pendiente del crédito o cuando el tipo deudor sea fijo durante la vigencia del contrato de crédito. La tabla ilustrativa de amortización será obligatoria también en otros casos.

Si el consumidor tiene derecho a recibir una tabla de amortizaciones revisada, se indicará esta circunstancia junto con las condiciones en las que el consumidor puede acogerse a tal derecho.

2. Si el tipo de interés pudiera variar durante la vigencia del crédito, el prestamista deberá indicar el período durante el cual se mantendrá sin cambios el tipo de interés inicial.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

3. La tabla que ha de insertarse en esta sección contendrá las siguientes columnas: «calendario de reembolso» (por ejemplo, primer mes, segundo mes, tercer mes), «importe de la cuota», «intereses a abonar en cada cuota», «otros costes incluidos en la cuota» (si procede), «capital reembolsado en cada cuota» y «capital pendiente después de cada cuota».

4. La información sobre el primer año de reembolso se facilitará por cuota, con inclusión de un subtotal para cada una de las columnas al final del primer año. En lo que atañe a los restantes años, la información podrá facilitarse para el conjunto del año. Al final de la tabla figurará una línea para el total general, que reflejará los importes totales de cada columna. Se destacará claramente el coste del crédito abonado por el consumidor (esto es, el importe total de la columna «importe de la cuota»), identificándolo como tal.

5. Si el tipo de interés está sujeto a revisión y se desconoce el importe de la cuota tras cada revisión, el prestamista podrá indicar en la tabla de amortización el mismo importe de cuota para toda la duración del crédito. En este caso, el prestamista lo señalará a la atención del consumidor, diferenciando para ello visualmente los importes conocidos de los hipotéticos (por ejemplo, utilizando caracteres tipográficos, bordes o sombreado diferentes). Se incluirá también un texto claramente legible que explique en relación con qué períodos pueden variar los importes recogidos en la tabla, y por qué razón.

Sección «8. Otras obligaciones».

1. En esta sección, el prestamista indicará las obligaciones pertinentes, tales como la obligatoriedad de asegurar el bien, contratar un seguro de vida, domiciliar la nómina o adquirir otro producto o servicio. Para cada obligación, el prestamista especificará frente a quién se asume esta y en qué plazo debe satisfacerse.

2. El prestamista especificará la duración de la obligación (por ejemplo, hasta el final del contrato de crédito). El prestamista especificará, para cada obligación, todos los costes que deba pagar el consumidor y que no estén incluidos en la TAE.

3. El prestamista deberá indicar si, para obtener el crédito en los términos establecidos, son obligatorios para el consumidor servicios accesorios y, en caso afirmativo, si el consumidor está obligado a adquirirlos al proveedor preferido del prestamista o puede adquirirlos a un proveedor de su elección. Si esta posibilidad está supeditada a la condición de que los servicios accesorios reúnan unas características mínimas, el prestamista describirá esas características en esta sección.

Cuando el contrato de crédito se combine con otros productos, el prestamista deberá indicar las características principales de esos otros productos y establecer claramente si el consumidor tiene derecho a rescindir por separado el contrato de crédito o los productos combinados, así como las condiciones y las consecuencias de dicha rescisión, y, si ha lugar, las consecuencias que pueda tener la rescisión de los servicios accesorios exigidos en relación con el contrato de crédito.

Sección «9. Reembolso anticipado».

1. El prestamista indicará en qué condiciones puede el consumidor reembolsar anticipadamente el crédito, total o parcialmente.

2. En la rúbrica relativa a la comisión de reembolso anticipado, el prestamista señalará a la atención del consumidor todas las comisiones u otros gastos que este deba abonarle como compensación en el momento del reembolso anticipado y, si es posible, indicará su importe. Cuando el importe de la compensación dependa de diversos factores, como el importe reembolsado o el tipo de interés vigente en el momento de efectuar el pago anticipado, el prestamista indicará la forma de cálculo de la compensación e indicará cuál podría ser su importe máximo o, si este se desconoce, dará un ejemplo ilustrativo con el fin de mostrar al consumidor el importe de la compensación según distintas hipótesis posibles.

Sección «10. Elementos de flexibilidad».

1. Si ha lugar, el prestamista explicará la posibilidad de transferir el crédito a otro prestamista o bien inmueble y las condiciones en que puede ejercerse esta opción.

2. (Si ha lugar) Otras prestaciones: Si el producto tiene alguna de las prestaciones enumeradas en el punto 5, en esta sección se enumerarán tales prestaciones y se facilitará una breve explicación de: las circunstancias en que el consumidor puede hacer uso de la prestación; todas las condiciones asociadas a la prestación; si la prestación del crédito con garantía hipotecaria u otra garantía comparable implica que

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

el consumidor pierde las protecciones legales o de otro tipo asociadas habitualmente a la prestación; y la empresa responsable de la prestación (si no es el prestamista).

3. Si la prestación incluye un crédito adicional, en esta sección se deberá explicar al consumidor: el importe total del crédito (incluido el crédito con garantía hipotecaria u otra garantía comparable); si el crédito adicional está o no garantizado; los tipos de interés correspondientes; y si está o no regulado. El prestamista deberá incluir en la evaluación inicial de la solvencia el importe de este tipo de créditos adicionales o bien, si no lo ha hecho, deberá precisar en esta sección que la posibilidad de disponer de este importe adicional está supeditada a una nueva evaluación de la capacidad del consumidor para reembolsar el préstamo.

4. Si la prestación implica un instrumento de ahorro, se deberá explicar el tipo de interés correspondiente.

5. Las prestaciones adicionales posibles son: «pagos superiores o inferiores a lo estipulado» [pagar más o menos de lo correspondiente a la cuota normalmente exigida con arreglo a la estructura de amortización]; «suspensión del pago de las cuotas» [períodos durante los cuales el consumidor no está obligado a efectuar pagos]; «renovación del préstamo de cantidades ya reembolsadas» [posibilidad de que el consumidor vuelva a tomar prestados fondos de los que ya ha dispuesto y que ha reembolsado]; «préstamos adicionales sin necesidad de nueva aprobación»; «préstamos adicionales, garantizados o no garantizados» [de conformidad con el anterior punto 3]; «tarjeta de crédito»; «cuenta corriente vinculada»; y «cuenta de ahorro vinculada».

6. El prestamista podrá incluir cualesquiera otras prestaciones que ofrezca como parte del contrato de crédito no mencionadas en las secciones anteriores.

Sección «11. Otros derechos del prestatario».

1. El prestamista aclarará el derecho o derechos existentes, por ejemplo, el derecho de desistimiento o reflexión y, si ha lugar, otros derechos como la portabilidad (incluida la subrogación), especificará las condiciones en las que se podrá ejercer ese derecho o derechos, el procedimiento que tendrá que seguir el consumidor para ello, entre otras cosas la dirección a la que deberá remitir la notificación de desistimiento, y los correspondientes gastos (en su caso).

2. Si el consumidor dispone de un período de reflexión o de un derecho de desistimiento, así se mencionará expresamente.

3. De conformidad con el artículo 3 de la Directiva 2002/65/CE, si la operación se ofrece a distancia, se informará al consumidor de si existe o no derecho de desistimiento.

Sección «12. Reclamaciones».

1. En esta sección se indicará el punto de contacto interno [nombre del departamento correspondiente] y una forma de dirigirse a él para presentar una reclamación [dirección geográfica] o [número de teléfono] o una persona de contacto [datos de contacto]; se incluirá también un enlace al procedimiento de contacto en la página correspondiente de un sitio web o una fuente de información similar.

2. Se indicará el nombre del organismo externo pertinente encargado de las reclamaciones y recursos extrajudiciales y, si el acceso a este organismo está supeditado a la reclamación previa por el procedimiento de reclamación interno, se precisará esta circunstancia utilizando la formulación indicada en la parte A.

3. En el caso de los contratos de crédito con consumidores residentes en otro Estado miembro, el prestamista informará de la existencia de la red FIN-NET (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

Sección «13. Incumplimiento de los compromisos vinculados al préstamo: consecuencias para el prestatario».

1. Si el incumplimiento de alguna de las obligaciones que incumben al consumidor en relación con el crédito puede acarrearle consecuencias financieras o jurídicas, el prestamista describirá en esta sección los principales supuestos posibles (por ejemplo, pagos atrasados/impago o incumplimiento de las obligaciones especificadas en la sección 8 «Otras obligaciones»), e indicará dónde puede obtenerse más información al respecto.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 71

2. El prestamista especificará de forma clara y fácilmente comprensible las sanciones o las consecuencias a que puede dar lugar cada uno de estos supuestos. Se expresarán de forma destacada las consecuencias graves.

3. Si el bien inmueble utilizado como garantía del crédito puede ser devuelto o transferido al acreedor en caso de que el consumidor no efectúe sus pagos puntualmente, se incluirá en esta sección la indicación correspondiente, utilizando la formulación indicada en la parte A.

Sección «14. Información adicional».

1. En el caso de las ventas a distancia, se incluirá en esta sección toda cláusula que estipule la legislación aplicable al contrato de crédito y/o el tribunal competente.

2. Cuando el prestamista tenga intención de ponerse en contacto con el consumidor durante la vigencia del contrato en un idioma distinto del idioma de la FEIN, deberá hacerse mención de esta circunstancia indicando el idioma que se vaya a utilizar. Esta posibilidad se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3, apartado 1, punto 3, letra g), de la Directiva 2002/65/CE.

3. El prestamista o intermediario de crédito indicará que el consumidor tiene derecho a que se le proporcione u ofrezca, según el caso, un ejemplar del proyecto de contrato de crédito como mínimo en el momento en que le haya hecho una oferta que vincule al prestamista.

Sección «15. Supervisor».

1. Se indicará aquí la autoridad o autoridades encargadas de la supervisión de la fase precontractual del préstamo.

A la Mesa de la Comisión de Economía, Industria y Competitividad

El Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV), al amparo de lo establecido en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara presenta las siguientes enmiendas al articulado del Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Palacio del Congreso de los Diputados, 6 de marzo de 2018.—**Aitor Esteban Bravo**, Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 2

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 8.1

De modificación.

«Artículo 8. Información precontractual de los préstamos inmobiliarios.

1. El prestamista y, si ha lugar, el intermediario de crédito o su representante designado ofrecerán al prestatario la información personalizada que necesite para comparar los préstamos disponibles en el mercado, para evaluar sus implicaciones y para tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de celebrar o no un contrato de préstamo sin demora injustificada una vez que el prestatario haya dado la información necesaria sobre sus necesidades, situación financiera y preferencias, **con una antelación mínima de 7 días naturales** respecto del momento en que el prestatario quede vinculado por cualquier contrato u oferta de préstamo.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 72

JUSTIFICACIÓN

No se puede establecer un plazo en abstracto —«con suficiente antelación»— porque la propia ley lo indica en el artículo 12 para la entrega del FEIN y el FIAE.

ENMIENDA NÚM. 3

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 8.2

De modificación.

«Artículo 8. Información precontractual de los préstamos inmobiliarios.

2. La información personalizada a que se refiere este artículo se deberá dar **con una antelación mínima de 7 días naturales** respecto al momento en que el prestatario quede vinculado por cualquier contrato u oferta de préstamo y se facilitará mediante la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), que se publicará mediante orden del Ministro de Economía, Industria y Competitividad. Dicha orden establecerá, entre otras, las especificidades que sean de aplicación para el supuesto de que la información personalizada se facilite a través de canales o formas de comercialización no presenciales.»

JUSTIFICACIÓN

Por relación directa con la enmienda anterior.

ENMIENDA NÚM. 4

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 9.

De adición.

Obligación de evaluar la solvencia del potencial prestatario.

Se adiciona un nuevo apartado 8 al artículo 9.

«8. El coste de los procedimientos internos de los prestamistas para realizar la evaluación de la solvencia del potencial prestatario no se repercutirá en este.»

JUSTIFICACIÓN

En garantía de los derechos del prestatario no se le puede imponer el coste de unos procedimientos internos cuyo coste no controla.

El prestamista es quien —por definición— obtiene un lucro con la concesión de préstamos, razón por lo cual debe asumir el coste indicado en este apartado.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 73

ENMIENDA NÚM. 5

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 12.1.a)

De modificación.

Normas de Transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.

«1. El prestamista, intermediario de crédito o su representante designado, en su caso, deberá entregar al prestatario o potencial prestatario, con una antelación mínima de siete días naturales respecto al momento de la firma del contrato, la siguiente documentación:

a) La **Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN)**, 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 siete días.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica: debe hacerse referencia a la denominación correcta y completa de la FEIN.

ENMIENDA NÚM. 6

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 12.1.a)

De adición.

Normas de Transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.

«[...]

a) La FEIN, 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 siete días.

Su contenido corresponderá a los términos establecidos en la 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 y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010, y en su anexo II, Parte A).»

JUSTIFICACIÓN

Hay que referirse al contenido que debe cumplir la FEIN según la normativa comunitaria, dada la vinculación del contenido establecido por la 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 y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 74

ENMIENDA NÚM. 7

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 12.1.d)

De adición.

Normas de Transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.

«[...]»

d) 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, especificando los gastos estimados que corresponden al arancel notarial, a los derechos registrales, al impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y a los costes de labores de gestoría, **indicando los gastos que corresponden al prestamista y los que corresponden al prestatario.»**

JUSTIFICACIÓN

En defensa de la transparencia en este tipo de contratos. Además, se evitan conflictos posteriores entre los partes contratantes.

ENMIENDA NÚM. 8

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 12

De adición.

Normas de Transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.

Se adiciona una nueva letra f) al apartado 1 del artículo 12, pasando a ser la actual letra f), letra g), que quedaría redactado como sigue:

«f) La manifestación manuscrita y firmada por el prestatario, en la que declare que ha recibido la documentación y que le ha sido explicado su contenido y los riesgos jurídicos y económicos de la operación.»

JUSTIFICACIÓN

El Tribunal Supremo en las Sentencias en las que ha analizado el concepto de transparencia en su vertiente material ha concluido que, en los contratos en masa de naturaleza financiera, como es una escritura de préstamo hipotecario, no basta con el consentimiento adquirido y exteriorizado en el momento del otorgamiento de la firma de la escritura, sino que es necesario que durante todo el proceso de contratación se vaya formando dicho consentimiento.

A tal fin ha afirmado que en estos contratos cabe apreciar tres momentos diferenciados: el de comercialización del préstamo hipotecario en donde la relación se produce entre el cliente de la entidad financiera y ésta; el período contractual, que se descompone en una fase previa esto es, cuando el consentimiento ya se empieza a formar en una dirección determinada y el de exteriorización de ese consentimiento al tiempo de la firma de la escritura de préstamo hipotecario.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 75

Estas etapas tienen naturaleza y connotaciones distintas, desde el momento en que el Proyecto lo que pretende es controlar ese proceso de formación de voluntad tan pronto ha concluido la fase de comercialización, de ahí que se sitúe al notario a partir de este momento y hasta la exteriorización de dicho consentimiento.

Es por ello que, en orden a la apreciación del cumplimiento del principio de transparencia material, es de enorme importancia que en cada fase y con los efectos que le son propios, el prestatario exteriorice que su entendimiento positivo acerca del tipo de préstamo ofrecido por la entidad financiera. Desde tal punto de vista, se anticipa a la fase de comercialización la expresión manuscrita del prestatario que ahora se encuentra en la fase precontractual y en presencia del notario, para que quede constancia que, en esta fase, se ha producido un avance en la formación de la voluntad del futuro prestatario mediante su declaración manuscrita de haber recibido y entendido la información que debe suministrarle la entidad.

ENMIENDA NÚM. 9

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 13

De supresión.

Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material.

Se propone suprimir la letra d) del artículo 13.2.

JUSTIFICACIÓN

Por coherencia con la enmienda relativa a la nueva letra f) del artículo 12.1 del Proyecto. Trasladada la expresión manuscrita a la fase de comercialización, sin demérito en cuanto a lo que es objeto del Proyecto, carece de sentido su mantenimiento en la fase precontractual, máxime porque corresponderá al prestatario la exteriorización de esa manifestación que será recogida en el cuerpo del acta de información precontractual.

ENMIENDA NÚM. 10

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 13.3

De modificación.

Se propone modificar el artículo 13.3, que quedaría redactado como sigue:

«3. El prestatario o la persona facultada para otorgar en su nombre la escritura de préstamo hipotecario deberá comparecer ante el notario, para que este pueda extender el acta, como tarde el día anterior al de la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo.»

JUSTIFICACIÓN

Aunque no suponga una alteración sustantiva del Proyecto, para evitar que luego puedan surgir dudas interpretativas, es preciso aclarar la norma, en el sentido de admitir expresamente la posibilidad de que se concluyan préstamos hipotecarios utilizando a representantes. Por ello se proclama que quién esté

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 76

autorizado para concluir el préstamo hipotecario, también lo estará para el acta de información precontractual, lo que resulta lógico en aras no solo de la celeridad del tráfico, sino para evitar rigideces innecesarias (personas extranjeras, con domicilio distinto a donde se va a autorizar la escritura, personas con movilidad reducida, etc.).

Desde una perspectiva estrictamente jurídica, resulta lógico que, si se otorga un poder para concluir el préstamo hipotecario, esa persona física esté facultada también para la fase previa, sin que para ello haga falta un poder especial, pues ello encarecería de manera injustificada el préstamo con garantía real hipotecaria.

La posibilidad de representación por otro lado queda facilitada si, como figura en otra enmienda, la expresión manuscrita se suscribe en presencia de la entidad financiera. Con ello en los tres momentos del proceso queda constancia del consentimiento adquirido en cada fase lo que facilita la posibilidad de que puedan ser distintas las personas que comparecen ante la entidad y el notario. Así se asegura que el proceso pueda continuar si surgen circunstancias imprevistas —p. ej. enfermedad de un prestatario, compromisos laborales, etc.— que dificulten su presencia al tiempo del otorgamiento del acta de información precontractual y/o de la escritura de préstamo hipotecario.

ENMIENDA NÚM. 11

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 15.3

De modificación.

«3. Igualmente, el prestamista podrá vincular el préstamo a que el prestatario, su cónyuge, **pareja de hecho**, o un pariente por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado de parentesco contrate ciertos productos financieros establecidos por orden del Ministro de Economía, Industria y Competitividad, siempre que sirva de soporte operativo o de garantía a las operaciones de un préstamo.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 12

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 15.4

De modificación.

Práctica de ventas vinculadas y combinadas.

«4. Los prestamistas o intermediarios de crédito inmobiliario podrán requerir al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario. En este caso el prestamista deberá aceptar pólizas alternativas de todos aquellos proveedores que ofrezcan unos condiciones y un nivel de prestaciones equivalente a la que aquel hubiera propuesto, tonto en lo

suscripción inicial como en cada uno de las renovaciones, **por lo que las pólizas de seguros ofrecidas por el prestamista deberán ser de carácter temporal anual renovable**. El prestamista no podrá cobrar comisión o gasto alguno por el análisis de las pólizas alternativas que se le presenten por el prestatario.

En ningún caso la aceptación por el prestamista de una póliza alternativa distinta de la propuesta por su parte podrá suponer empeoramiento en las condiciones de cualquier naturaleza del préstamo.»

JUSTIFICACIÓN

El artículo 22 de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro, establece que la duración del contrato será determinada en la póliza, la cual no podrá fijar un plazo superior a diez años.

Es importante que en el artículo 15 del Proyecto de Ley quede establecido que las pólizas ofrecidas por el prestamista sean anuales y renovables de modo que el prestatario pueda acceder cada año, si así lo desea, a contratar pólizas alternativas de todos aquellos proveedores que ofrezcan un nivel de garantías equivalente a la que aquel hubiera propuesto, tanto en la suscripción inicial como en cada uno de las renovaciones, tal como se recoge en el texto actual del artículo.

Si no fuera así, las entidades prestatarias podrían plantear contratos de diez años de duración, especialmente en la suscripción inicial, lo que impediría que los prestatarios pudieran presentar ofertas alternativas más ventajosas que las del prestamista (por ejemplo en cobertura y precio, o porque no quieran contratar con las entidades aseguradoras que le ofrece la entidad prestamista).

Además, si no se estableciera la precisión de «que las pólizas de seguros ofrecidas por el prestamista deberán ser de carácter temporal anual renovable», la contratación del seguro por un periodo de diez años podría instrumentarse en un seguro a prima única por todo el período, con un pago fraccionado anual, lo que en la práctica dejaría vacío de contenido la posibilidad de mejorar las condiciones del seguro en las renovaciones. Asimismo, y en el caso de que el prestatario deseara finalizar el contrato, la entidad aseguradora no tendría obligación de aceptar la resolución del contrato de seguro, ni de devolverle la parte de prima única no consumida, ya que durante el lapso de diez años estaría comprometido con el seguro que inicialmente le hubiera facilitado el prestamista.

Conviene traer a colación la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras que establece en el artículo 118 sobre contenido de la supervisión de conductas de mercado:

«La supervisión de las conductas de mercado velará por la transparencia y el desarrollo ordenado del mercado de seguros, la libertad de los tomadores para decidir la contratación de los seguros y la aseguradora con la que lo contratan y, en general, la protección de tomadores, asegurados y beneficiarios promoviendo la difusión de cuanta información sea necesaria para asegurar la consecución de esos fines, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y en sus normas de desarrollo.

La actuación de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones se entenderá sin perjuicio de la posible calificación de tales prácticas como restrictivas de la competencia por las autoridades de competencia, con arreglo o lo previsto en los artículos 1, 2 y 3 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.»

ENMIENDA NÚM. 13

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 15.4

De modificación.

Práctica de ventas vinculadas y combinadas.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 78

«Los prestamistas o intermediarios de crédito inmobiliario podrán requerir al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario. En este caso el prestamista deberá aceptar pólizas alternativas de todos aquellos proveedores que ofrezcan unas condiciones y un nivel de prestaciones equivalentes a la que aquel hubiera propuesto, tanto en la suscripción inicial como en cada una de las renovaciones. El prestamista no podrá cobrar comisión o gasto alguno por el análisis de las pólizas alternativas que se le presenten por el prestatario.

En ningún caso la aceptación por el prestamista de una póliza alternativa distinta de la propuesta por su parte podrá suponer empeoramiento en las condiciones de cualquier naturaleza del préstamo **en ventas vinculadas.**»

JUSTIFICACIÓN

Si se dejara en los términos actuales, se podría interpretar que, en el marco de productos combinados, la aceptación por el prestamista de una póliza alternativa no tendría impacto en las condiciones bonificadas de un préstamo. Esto conduciría, en base al principio de equilibrio entre las partes, a que desapareciera bonificación de las condiciones del préstamo.

Como se sabe, la oferta combinada de seguros con préstamos hipotecarios sirve a un doble propósito:

1. Permitir la reducción del precio del préstamo hipotecario en la medida en que se contratan otros productos de la misma entidad.
2. Promover una mayor cobertura de los prestatarios ante contingencias que pueden acaecerle en el plazo (prolongado) de duración del préstamo, y que podrían comprometer su capacidad de devolverlo.

ENMIENDA NÚM. 14

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 21.3

De modificación.

Reembolso anticipado.

«El prestatario tendrá derecho a una reducción del coste total del préstamo que comprenderá los intereses y los costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción. En particular, si se hubiera suscrito un contrato de seguro accesorio al de préstamo del que sea beneficiario el prestamista, ~~ambos se extinguirán simultáneamente~~ y el prestatario tendrá derecho **a solicitar la extinción del contrato de seguro y, en tal caso,** al extorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió. **Se informará de estos derechos en la documentación precontractual y contractual del préstamo inmobiliario y del contrato de seguro.** Se entenderá por seguro accesorio aquel que haya sido ofrecido por el prestamista al prestatario junto con el contrato de préstamo con la finalidad de cubrir los riesgos que pudieran afectar a su capacidad de reembolso del mismo.»

JUSTIFICACIÓN

Habida cuenta los numerosos casos en los que el seguro mantiene su razón de ser al margen del préstamo hipotecario que se cancela, resulta lógico permitir que el tomador-prestatario decida si procede su extinción, o por el contrario, prefiere mantener el seguro vigente.

Si se dejara en los términos actuales, la extinción automática podría llevar a provocar situaciones de descubierta no deseadas por el tomador. En la medida en que estos efectos, deseados o indeseables,

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 79

se darán solo en determinados casos, parece razonable dejar que sea el prestatario-tomador el que lo pondere y, en consecuencia, adopte la decisión que más le convenga.

ENMIENDA NÚM. 15

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 22.1.c)

De modificación.

Vencimiento anticipado.

«1. En los contratos de préstamo cuyo prestatario, fiador o garante sea una persona física y que estén garantizados mediante hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial el prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos **un mes** para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.»

JUSTIFICACIÓN

El plazo de requerimiento de quince días para regularizar la deuda es insuficiente.

A la Mesa de la Comisión de Economía, Industria y Competitividad

El Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, al amparo de lo establecido en los artículos 110 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados presenta las siguientes enmiendas al articulado del Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Palacio del Congreso de los Diputados, 6 de marzo de 2018.—**Rafael Mayoral Perales, Alberto Montero Soler, Alberto Garzón Espinosa y Lucía Martín González**, Diputados.—**Txema Guijarro García**, Portavoz del Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.

ENMIENDA NÚM. 16

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea

De sustitución.

Sustituir todo el apartado I de la Exposición de motivos por el siguiente texto:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

«I

La falta de planificación de las políticas públicas de vivienda en los últimos diez años ha disminuido considerablemente las alternativas asequibles de acceso a la vivienda, convirtiendo al régimen de propiedad como la principal vía de acceso de la ciudadanía, en detrimento de otras alternativas como el alquiler, la vivienda pública de protección oficial o el alquiler social. La regulación de los contratos de crédito inmobiliario se ha considerado prioritaria debido a los abusos cometidos por las entidades financieras que, aprovechando su posición dominante en el mercado de la financiación, han colocado todo tipo de cláusulas abusivas en los contratos. Tras varios años de ejecuciones hipotecarias en masa que han dejado en situaciones de sobreendeudamiento y de extrema vulnerabilidad a muchas familias, se ha destapado la existencia de malas praxis bancadas, amparadas en una legislación desequilibrada a favor del prestamista y en una mala supervisión de las instituciones que deberían controlar la acción del sector financiero.

Por ello, se hace necesario garantizar a las personas consumidoras adquirentes de viviendas mediante la concesión de préstamos por entidades financieras, un régimen jurídico proteccionista, seguro, ágil, eficaz y que genere la confianza perdida por los prestatarios con el que ha regido hasta la fecha, y que ha dado lugar a una inseguridad jurídica todavía no resuelta, que perjudica los intereses de la economía de este país y genera incumplimientos del Derecho de la Unión Europea.

El fomento del acceso a la vivienda en régimen de propiedad no ha logrado el ejercicio del derecho de toda la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada. Hemos de tomar en consideración que en España la vivienda es un principio rector de la política social y económica, contemplando así en el artículo 47.1 CE (“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”, pero que está estrechamente conectado con el disfrute de derechos fundamentales, como el derecho a la intimidad personal y familiar, a la dignidad de la persona y el libre desarrollo de la personalidad, la inviolabilidad del domicilio, etc.

Por este motivo, es necesario priorizar otros medios de acceso a la vivienda que garanticen su valor de uso, como acceso protegido por el artículo 47 de la Constitución, y no su valor de cambio como activo inmobiliario. En consecuencia, es necesaria una apuesta clara por el régimen de alquiler, así como la creación de un parque público de alquiler social, en coherencia con la función social que debe cumplir en todo caso la propiedad, según lo determina el artículo 33.2 de la Constitución.

Uno de los elementos centrales de la crisis hipotecaria y financiera que vivió España ha sido la concesión de una gran cantidad de créditos hipotecarios con una Incorrecta valoración de la solvencia de los deudores, que terminaron con centenas de miles de ejecuciones y desahucios de familias sin alternativa habitacional. Esta mala práctica bancada se acompañó de vicios en la información y documentación de los expedientes financieros previos a la concesión de las hipotecas. En múltiples casos inclusive se llegó a utilizar a los avalistas como deudores solidarios con la finalidad de aparentar mayor solvencia y capacidad de pago, revelando de esta manera graves errores y artimañas en la valoración de solvencia de los deudores.

Antes y después de que explotara la burbuja inmobiliaria, se evidenció la sobre-tasación de los inmuebles sujetos de garantía hipotecaria, que fue utilizada tanto para incrementar el volumen de crédito como para dar la apariencia de suficiente respaldo del crédito. También se aprovechó cierta falta de claridad en la regulación sobre tasación que privilegiaba el valor de mercado con fines especulativos.

Durante un largo período de tiempo de expansión del ciclo de la burbuja, el sector financiero no reparó en los problemas y se dedicó a la constitución de una enorme cantidad de fondos de titulización hipotecaria y de activos, trasladando el riesgo de impago a los inversores que adquirieron los valores emitidos.

En vista de lo anterior, es necesaria la revisión y modificación profunda y radical de valoración de la solvencia y la tasación con fines hipotecarios, que salvaguarde los intereses de las familias que han sido afectadas por las malas prácticas del sistema financiero, y en especial, de aquellas que se encuentran en riesgo de exclusión residencial. En la presente Ley, la vivienda se considera un bien de primera necesidad para todas las personas que se encuentran en relaciones de consumo con entidades de crédito y los demás sujetos contemplados por la Ley.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 81

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 17

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir todo el apartado II de la Exposición de motivos por el siguiente texto:

«II

Partiendo de estas consideraciones, se debe trasponer a la normativa española el régimen de protección de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, en toda su amplitud, puesto que ya estamos fuera del plazo de trasposición previsto en la propia Directiva de 26 de marzo de 2016, según la cual ya deberían estar aprobados tanto dicha transposición como los reglamentos de desarrollo y los actos administrativos de aplicación. Además, vista la experiencia hasta la fecha y al objeto de la recuperación de la confianza de los prestatarios, se deben introducir previsiones cuya finalidad sea la de potenciar la seguridad jurídica, la transparencia y comprensión de los contratos y de las cláusulas que los componen, y el justo equilibrio entre las partes que hasta la fecha siempre ha operado a favor de la entidad prestamista.

Esta Directiva 2014/17/UE reconoce en su preámbulo 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, esta Directiva 2014/17/UE 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 potencial de comportamiento irresponsable entre los participantes en el mercado, incluidos los intermediarios de crédito”.

Queda, por tanto, desmentida la pretensión de que en estos casos, el consumidor es tan “responsable” como la entidad, la asimétrica posición que ocupan en la relación contractual banco y consumidor no queda salvada por el simple hecho de proporcionar al cliente información y advertencias. Se exige como profesional a la parte que domina la relación, un plus de responsabilidad en su comportamiento hacia el consumidor.

Dos conclusiones pueden extraerse de este proyecto: que la normativa nacional existente hasta que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea se ha revelado deficiente en la protección del prestatario frente a la entidad bancada y que la trasposición de las referidas sentencias al derecho nacional se ha hecho peor.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 82

ENMIENDA NÚM. 18

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir todo el apartado III de la Exposición de motivos por el siguiente texto:

«III

La Directiva 2014/17/UE establece un régimen específico de protección de las personas consumidoras que tengan la condición prestatarios, garantes o titulares de garantías en préstamos o créditos garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial, o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles de uso residencial.

En la Unión Europea, cuyo derecho goza del principio de primacía frente al derecho nacional, la vivienda está reconocida como un derecho fundamental, tal como reconoce expresamente el apartado 65 de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 10 de septiembre de 2014, asunto C-34/13 donde con toda contundencia se manifiesta que “En el Derecho de la Unión, el derecho a la vivienda es un derecho fundamental garantizado por el artículo 7 de la Carta que el tribunal remitente debe tomar en consideración al aplicar la Directiva 93/13”.

La normativa europea se refiere a los créditos al consumo que estén garantizados mediante hipoteca u otro tipo de garantía, en relación con bienes inmuebles de uso residencial, es decir, se refiere a las relaciones en materia de consumo. Asimismo, permite que por parte de los Estados miembros se adopten disposiciones más estrictas en materia de protección de las personas consumidoras. Esto último es lo que se regula mediante la presente Ley.

La Ley regula tres aspectos diferenciados. En primer lugar, contiene normas de transparencia y de conducta que imponen obligaciones a los operadores, completando y mejorando en el nivel legal el actual marco existente de la referida Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre y la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con las personas consumidoras de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

En segundo lugar, regula el régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario y los prestamistas inmobiliarios. Finalmente, establece el régimen sancionador para los incumplimientos de las obligaciones contenidas en la Ley.

Además, se introducen a lo largo del articulado una serie de disposiciones que regulan aspectos que no están específicamente previstos en la normativa europea o que van más allá de su contenido, y cuya finalidad es reforzar determinados aspectos del régimen jurídico de contratación hipotecaria y de su vida contractual.

Las reformas introducidas se relacionan con determinadas situaciones que, en contratos de tan larga duración, puedan producirse y deberían tenerse en consideración, ya sea exigiendo mayores garantías, reforzando las existentes, estableciendo una regulación clara y sencilla que evite dudas interpretativas innecesarias o estableciendo mecanismos de solución de conflictos o situaciones que pudieran variar la situación del prestatario en las condiciones que contrató. El objetivo último es reforzar el proceso de contratación y evitar en última instancia la ejecución de este tipo de préstamos en vía judicial con la consiguiente pérdida de la vivienda.

Sin embargo, el texto de la ley remite numerosas cuestiones sobre transparencia en la comercialización de préstamos hipotecarios con consumidores, que ocupa buena parte de la Directiva 2014/17/UE, a una regulación posterior por el Gobierno, mediante Real Decreto. Tal regulación está recogida hoy día en nuestro ordenamiento jurídico en la Orden de Transparencia 2899/2011 y Circular 5/2012 1 del Banco de España, que deberán ser modificadas como recoge la disposición transitoria cuarta.

Y por otro lado la transposición de la Directiva llega con excesivo retraso, en tanto que la misma debería haberse culminado el 21 de marzo de 2016, tal y como se dispone en el artículo 42, dejando

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 83

además muchas cuestiones sin tratar y que, la Ley que se proyecta debería profundizar, tanto en otros asuntos, como reforzar diversos aspectos vinculados con la protección de los consumidores.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 19

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir todo el apartado IV de la Exposición de motivos por el siguiente texto:

«IV

La Ley se estructura en cuatro capítulos, que se corresponden con las líneas esenciales para la protección de las personas consumidoras, nueve disposiciones adicionales, seis disposiciones transitorias, tres disposiciones derogatorias y quince disposiciones finales.

El capítulo I recoge las disposiciones generales relacionadas con el objeto, ámbito de aplicación y carácter irrenunciable de los derechos que reconoce la Ley para las personas consumidoras. En los mismos términos que la Directiva 2014/17/UE, la Ley se aplicará tanto a la concesión profesional de préstamos con garantía hipotecaria sobre bienes inmuebles de uso residencial, como a los préstamos para la adquisición de inmuebles de uso residencial, y también a la intermediación profesional en alguna de las dos actividades anteriores. Esta aplicación incluye todo tipo de actividades en las que el prestatario, el fiador o el garante sean personas consumidoras.

Asimismo, se apunta el respeto de las legislaciones autonómicas en materia de consumo que hayan establecido regulaciones más proteccionistas para las personas consumidoras en materia de créditos o préstamos hipotecarios sobre vivienda. De acuerdo con el principio de no alteración del reparto competencial, la adaptación de la legislación española a los objetivos y a las previsiones de las directivas no legitima la invasión del espacio normativo constitucionalmente reservado a las Comunidades Autónomas.

Al amparo de las competencias en materia de consumo que han asumido muchas Comunidades Autónomas, existe ya una densa normativa autonómica de regulación del contrato de crédito hipotecario sobre vivienda habitual que afecta a personas consumidoras. Estas leyes han servido para la protección de las consumidoras cuando sus derechos se han visto vulnerados por las malas prácticas de las entidades de crédito, que tal y como ha acreditado el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en diversas ocasiones, han abusado reiteradamente de la situación de superioridad que les otorga la legislación vigente.

En consecuencia, y con el convencimiento que es la Administración Pública más cercana a la ciudadanía la que mejor puede velar por sus derechos, los organismos competentes de las comunidades autónomas serán los encargados de la supervisión de la actuación de los prestamistas, los intermediarios de crédito inmobiliario y los representantes designados en su relación con las consumidoras, mediante el ejercicio de la potestad sancionadora conforme a su normativa autonómica —si la tuvieren— o a las disposiciones de la presente Ley.

El capítulo II establece las normas de transparencia y de conducta orientadas, en particular, a la concesión responsable de financiación que afecte a inmuebles, así como a favorecer la progresiva implantación de un mercado de crédito fiable, con reglas homogéneas en el espacio europeo y con un mayor grado de confianza de los clientes en las entidades prestamistas; un mercado en el que las personas consumidoras que busquen financiación hipotecaria puedan hacerlo con la confianza

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

de que las entidades prestamistas se comportarán de forma profesional y responsable. En este sentido, la Ley permite la implantación de medidas de protección de la transparencia en la contratación de créditos inmobiliarios y de la protección de los derechos de las personas consumidoras, especialmente las que se encuentran en situación de vulnerabilidad socio-económica, con contratos de crédito que afectan a bienes inmuebles más equitativos y que aseguran un elevado nivel de protección a quienes obtienen financiación.

La transparencia no sólo es formal, si no también material (reforzada). No basta con que el consumidor firme de su puño y letra que le han explicado lo que conlleva el contrato, que no haya publicidad engañosa o que se acredite tener conocimientos financieros y por tanto sabe fehacientemente lo que está firmando.

Es necesario garantizar también la transparencia material, que consiste en una tutela preventiva (y colectiva) que compense el desigual poder de negociación y de imposición de condiciones en el que se suscribe este tipo de contratos. Las entidades de crédito deben asumir la obligación de lograr la comprensibilidad material de los aspectos o elementos que definan el producto o servicio ofertado, su correcto cumplimiento y los riesgos asociados al mismo. Deben garantizar así la comprensión real del alcance jurídico y económico de los compromisos contractuales asumidos. Y esto sólo es posible si se realiza desde el poder público, en cumplimiento del mandato constitucional del artículo 9.3 de la Constitución, por el que se garantiza el principio de seguridad jurídica. Hay que regular el mercado de forma que haya “un representante público.”(un organismo público) que controle y supervise el cumplimiento de los deberes públicos, ya que la Administración Pública tiene la obligación constitucional de servir con objetividad los intereses generales y de actuar de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la ley y al Derecho.

Este papel no puede delegarse a los funcionarios en primera línea de negocio (los notarios) ya que no tienen atribuidos una función en la ley para poder supervisar estas cuestiones. Este papel corresponde al Banco de España, porque ese es el fundamento como su papel supervisor, tal y como se establece en la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, en su artículo 50. En el mismo, se establece que “El Banco de España es la autoridad responsable de la supervisión de las entidades de crédito y de las demás entidades previstas en el artículo 56, para garantizar el cumplimiento de la normativa de ordenación y disciplina. Para el ejercicio de esta función podrá desarrollar las actuaciones y ejercer las facultades previstas en esta Ley y cualesquiera otras que le atribuya el ordenamiento jurídico”.

En este papel supervisor que le otorga la Ley, no sólo debe primar un control de las prácticas de las entidades financieras *ex post*, si no también *ex ante*. El Banco de España debe supervisar todos los tipos de contratos que las entidades financieras van a comercializar, para cerciorarse que no están violando los derechos de las y los consumidores.

Además, esta necesaria mayor protección de la tutela preventiva de los derechos de las y los consumidores es también un mandato de las Instituciones de la Unión Europea: El artículo 38 de la carta de los derechos fundamentales de la Unión Europea establece claramente la protección de las y los consumidores. Y aunque este principio no ha venido recogido en la Directiva, esta sí establece que “en los ámbitos no cubiertos por la presente Directiva, los Estados miembros tienen la libertad de mantener o adoptar disposiciones adicionales”(recogido en el considerando 9 de la Directiva 2014/17/UE y de la misma forma en su artículo 2). Por tanto, hay marco jurídico suficiente que sustenta la necesidad de una supervisión *ex ante* en materia de comercialización de distintos contratos de crédito, para cerciorarse de que no se incurren en prácticas que conllevan un riesgo sistémico para las entidades financieras y, además, para garantizar los derechos de las y los consumidores.

Este capítulo se estructura, a su vez, en tres secciones. La sección 1.^a recoge, a modo de disposiciones generales, los principios de actuación básicos en la concesión de préstamos inmobiliarios, dirigidos a la protección de los legítimos intereses.

Si bien se regulan en el articulado las características generales de la información precontractual y la Tasa Anual equivalente (TAE), se ha considerado más conveniente que la publicación de la Ficha Europea de información Normalizada (FEIN) y la determinación de la forma de cálculo de la TAE si se incluyan en esta propia norma (anexos I y II), puesto que ambas se les asigna por la

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Directiva 2014/17/ UE, la condición de máxima armonización, con lo que no es posible que los Estados miembros modifiquen su contenido.

Entre los aspectos más novedosos de la Ley se establece una regulación detallada de la fase precontractual. En este sentido, se ha optado por ir más allá de la estricta transposición de la Directiva 2014/17, con el objetivo de garantizar que el prestatario tenga a su disposición la información necesaria para que pueda comprender en su integridad la carga económica y jurídica del préstamo que va a contratar y que, por lo tanto, se pueda considerar cumplido el principio de transparencia en su vertiente material. Por eso, se ha dispuesto la incorporación del estudio de viabilidad del crédito como información previa y como parte integrante del contrato, la necesidad de contar con la información del riesgo crediticio del posible deudor hipotecario otorgado por la Central de información de Riesgos del Banco de España (CIRBE). Así como la disposición imperativa de establecer en el contrato responsabilidad del deudor limitada al bien hipotecado y la tasación del bien a hipotecarse para la dación en pago en el caso de requerirse, y como requisito previo.

Esta medida, destinada a reforzar el equilibrio que debe existir entre las partes en toda relación Jurídica contractual, se complementa atribuyendo al notario la función de asesorar imparcialmente al prestatario, aclarando todas aquellas dudas que le pudiera suscitar el contrato, y de comprobar que tanto los plazos como los demás requisitos que permiten considerar cumplido el citado principio de transparencia material, especialmente los relacionados con las cláusulas contractuales de mayor complejidad o relevancia en el contrato, concurren al tiempo de autorizar en escritura pública el contrato de préstamo o crédito hipotecario.

De ese modo, se constituirá prueba en beneficio de ambas partes -prestamista y prestatario- de que el primero ha cumplido con su obligación de entregar en los plazos previstos dicha documentación y el segundo podrá ejercer el derecho, que presupone también la existencia de un deber, a conocer las consecuencias de aquello a lo que se obliga.

La sección 2.^a recoge las normas de conducta que prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario y representantes designados deben cumplir en el proceso de elaboración, promoción, comercialización y contratación de préstamos inmobiliarios, tanto respecto de su organización interna, como respecto del cliente. Cabe destacar algunas de ellas por su especial relevancia. Así, en primer lugar, se exige que el personal que evalúa la solvencia y comercializa préstamos inmobiliarios deba cumplir con determinados requisitos de capacitación que aseguren que el prestatario recibe una información adecuada y ajustada a sus necesidades por parte del prestamista.

Se prohíben, en segundo lugar y con carácter general, las ventas vinculadas, es decir, ventas de paquetes integrados por el préstamo y otros productos, cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario también por separado (artículo 14). Esta medida está orientada a favorecer la elección del producto más adecuado por parte del cliente y fomentar la competencia entre prestamistas, posibilitando la venta agrupada en aquellos casos en los que resulte más beneficioso para aquellos. Por otro lado, se imponen límites a la política retributiva del personal de los prestamistas y de los asesores, evitando incentivos adversos que favorezcan una posible contratación excesiva en detrimento de una adecuada valoración del riesgo y de la provisión de la necesaria información al cliente, estableciendo, en particular, que el volumen de préstamos contratados no sea el factor predominante a la hora de retribuir al personal que los diseña, comercializa o los recomienda.

También se limita la actividad de asesoramiento en materia de préstamos y créditos que, con determinadas excepciones, sólo podrá prestarse por los intermediarios de crédito Inmobiliario y los prestamistas inmobiliarios, estableciendo al tiempo reglas que aseguren la provisión de recomendaciones claras, objetivas y adaptadas al cliente. Por otra parte, se incorpora por vez primera en nuestro ordenamiento jurídico el derecho del consumidor a convertir el préstamo denominado en moneda extranjera a la moneda en la que el prestatario reciba sus ingresos o la del Estado miembro en el que resida, como mecanismo sencillo y fácil de comprender para conseguir cobertura y protección frente al riesgo de cambio.

No obstante, el prestatario profesional, que no sea persona consumidora, podrá sustituir este derecho por otro tipo de mecanismo alternativo para la cobertura del riesgo de cambio. La cobertura del riesgo de cambio viene acompañada de la obligación de información periódica del prestamista al prestatario sobre la evolución de la deuda y del derecho de este a convertir, en su caso, el préstamo a una moneda alternativa.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

La sección XX establece las normas de transparencia en materia de titulización hipotecaria. En esta sección se regulan las obligaciones que tienen las entidades prestamistas y los intermediarios hipotecarios de garantizar la transparencia y el acceso a la información en todos los casos en los que se hayan cedido total o parcialmente un préstamo con garantía hipotecaria a favor de fondo de titulización hipotecaria. Esta sección regula las condiciones de notificación a los deudores hipotecarios y avalistas para que conozcan de los cambios en los acreedores de sus préstamos hipotecarios y que puedan ejercer adecuadamente su derecho de acceso a la información sobre titulización hipotecaria, así como su derecho a una tutela judicial efectiva. Se establece además la nulidad de las cláusulas que obliguen a los consumidores a renunciar anticipadamente a sus derechos a ser informados sobre cualquier cesión del préstamo hipotecario, por considerar este tipo de cláusulas como abusivas.

La **sección XX** regula la forma, ejecución y resolución de los contratos. Como novedad se establece el derecho del prestatario a reembolsar, con carácter general, todo o parte del préstamo sin tener que soportar comisiones o compensaciones para el prestamista. Únicamente se satisfará al prestamista la “pérdida financiera” de éste cuando el reembolso se produzca en los primeros años de vigencia del contrato (difieren entre los contratos a tipo variable y los contratos a tipo fijo), dicha “pérdida financiera” conste bien explicada y justificada (lo que implica una debida previsión del beneficio previsto con este negocio por el prestamista), y siempre que esa pérdida no supere aplicando unos porcentajes máximos previstos legalmente.

Igualmente, reseñable es la opción de favorecer la subrogación y la novación modificativa de préstamos cuando tengan por finalidad la modificación del tipo de Interés variable a uno fijo. El objetivo perseguido es lograr que los prestatarios puedan conocer con exactitud el coste que en el medio y largo plazo les va a suponer la financiación que contratan, lo que les permitirá realizar una planificación financiera a largo plazo, a la par que favorece la simplicidad en la redacción de los contratos y en consecuencia (a transparencia con los prestatarios. En todo caso, la regulación trata de establecer un punto de equilibrio entre facilitar a los prestatarios el reembolso de sus préstamos y no generar escenarios adversos en los prestamistas respecto de la oferta de contratos de préstamo a tipo fijo, en los que el riesgo de tipo de interés es mayor, todo ello presidido por el principio de equilibrio.

Por último, esta sección aborda la nueva regulación del vencimiento anticipado del contrato de préstamo y de los intereses de demora, sustituyendo el régimen vigente, en el que no existía ningún margen a la autonomía de la voluntad de las partes, por normas de carácter estrictamente imperativo. Así, mediante el nuevo régimen del vencimiento anticipado se garantiza que este solo pueda tener lugar cuando el incumplimiento del deudor es suficientemente significativo e injustificado en atención al préstamo contratado. Del mismo modo y dota de una mayor seguridad jurídica a la contratación, se sustituye el anterior régimen de los intereses de demora, en el que únicamente se establecía un límite máximo para cuantificarlos, por un criterio claro y fijo para su determinación. En ambos casos se persigue impedir la inclusión en el contrato de cláusulas que pudieran ser abusivas y, a la vez, robustecer el necesario equilibrio económico y financiero entre las partes.

La **sección XX** establece las medidas para la protección de prestatarios sin recursos económicos suficientes. Estas disposiciones tienen como objeto garantizar los derechos de protección de la persona prestataria, mediante el establecimiento de medidas conducentes a garantizar la conservación del uso de la vivienda. A tal efecto, se prevé la reestructuración, la quita de la deuda, o la dación en pago total de la deuda con contrato de arrendamiento en la misma vivienda y con la fijación de renta social, a quienes padecen dificultades económicas para atender su pago, a fin de adecuar la normativa española en materia hipotecaria, a la legislación estatal e internacional y la jurisprudencia.

El capítulo III con la rúbrica de régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes y prestamistas inmobiliarios se estructura en cuatro secciones. La sección 1.^a, de principios generales, contiene las definiciones de intermediario y prestamista (artículo 34) y describe las fuentes del régimen jurídico de estas figuras (artículo 35). Las secciones 2.^a, 3.^a y 4.^a se refieren a los intermediarios de crédito inmobiliario, los representantes designados de los intermediarios y los prestamistas inmobiliarios, respectivamente. Regulan los requisitos de acceso a la actividad y el régimen de supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios. Aquellos operadores que deseen realizar profesionalmente estas

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

actividades deberán estar debidamente inscritos en el correspondiente registro público y contar, entre otros aspectos, con reconocido prestigio y conocimientos y competencia adecuados.

Las disposiciones normativas relativas al régimen sancionador vienen recogidas en el capítulo IV de la presente ley. En este capítulo se recogen de forma taxativa las consecuencias de la vulneración de las obligaciones establecidas para intermediarios de crédito inmobiliario, tasadoras y los prestamistas inmobiliarios, teniendo la normativa carácter de ordenación, disciplina y disuasión. Se apuesta por una técnica legislativa que proteja especialmente los derechos de las y los consumidores en los contratos inmobiliarios con sociedades financieras y otras entidades del sector, estableciendo un régimen normativo acorde con los niveles mínimos de protección que a las personas consumidoras reconoce el artículo 51 CE y la legislación que desarrolla este derecho, así como a la legislación europea.

El texto establece un elenco normativo riguroso y de un indudable cariz disuasorio frente a conductas indebidas que por parte de las entidades financieras se pudieran realizar respecto de las y los consumidores, en especial en lo relativo a la compra de vivienda habitual y el desarrollo posterior del contrato hipotecario. Las y los consumidores tienen derecho a que se protejan sus intereses, a tener protección administrativa y técnica en situaciones de inferioridad o subordinación, como lo es claramente la situación en la que se encuentran las personas reconocidas como consumidores frente a las entidades del sector inmobiliario, singularmente ante las sociedades bancarias.

En lo referente al campo competencial para la aplicación del régimen sancionador, además de las competencias propias del Banco de España, se establece que las Comunidades Autónomas sean quienes determinen los órganos sancionadores en todas aquellas relaciones contractuales entre los consumidores y las entidades inmobiliarias y financieras, singularmente cuando la compraventa se realice para la adquisición de vivienda habitual.

Las disposiciones adicionales, **XX en total**, regulan ámbitos específicos vinculados con el régimen jurídico de los contratos de crédito inmobiliario en ámbitos tales como la resolución de controversias a través de reclamaciones extrajudiciales, la cooperación entre las autoridades competentes, la educación financiera, el régimen de conservación de la documentación precontractual, aspectos de desarrollo autonómico, los supuestos de subrogación de deudor y novación modificativa del contrato de préstamo, las obligaciones del empresario con ocasión de la transmisión del inmueble hipotecado, las obligaciones de notarios y registradores con ocasión de la autorización e inscripción del préstamo hipotecario y los honorarios notariales y registrales en caso de subrogación o novación modificativa de los préstamos por cambio de tipo de Interés variable a fijo.

La disposición transitoria primera establece como regla general aplicación no retroactiva de sus disposiciones, de la que se exceptúan los supuestos regulados en sus apartados, segundo a cuarto.

La disposición transitoria segunda prevé la obligación de adaptación al nuevo régimen por parte de los Intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas inmobiliarios preexistentes.

La disposición transitoria tercera establece un régimen especial en los procesos de ejecución en curso a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social para dar cumplimiento a la sentencia del 29 de octubre de 2015 y de 26 de enero de 2017 dictadas por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea que demuestra que no se ha traspuesto una Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 29 de octubre de 2015, a asunto C-8/14, que debía haberse aplicado de oficio por los tribunales especialmente después de la aprobación del artículo 4 bis 1 LOPJ.

Muchos de las y los deudores hipotecarios contemplados en la disposición transitoria cuarta de la citada Ley no han dispuesto de un nuevo plazo que debía ser de un mes para formular oposición sobre la base de la posible existencia de cláusulas abusivas cuando se den determinadas circunstancias. Este nuevo plazo se contará a partir de la notificación judicial al deudor de su posibilidad de plantear la oposición. Dicha notificación deberá realizarse por los tribunales en el mes siguiente a la entrada en vigor de la Ley. La transitoria cuarta mantiene en vigor las normas reglamentarias que sobre esta materia ya existían hasta el momento en el que se desarrolle esta Ley, en cuanto no resulten incompatibles con la misma y para el caso de que quien se hubiere debido beneficiar de esta notificación personal desde la aprobación de la Ley 1/13, y hubiera sido lanzado o no de su vivienda, deberá declararse la nulidad de todo lo actuado, y en su caso la recuperación de la vivienda para su devolución al perjudicado por esta omisión Judicial de una sentencia con primacía sobre el ordenamiento jurídico español.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 88

Las circunstancias que excluyen el otorgamiento de un nuevo plazo residen en razones de seguridad jurídica y coherencia. Por ello no se aplicará la previsión a los supuestos en que el juez de oficio hubiese analizado la existencia de cláusulas abusivas; cuando se hubiera notificado personalmente al ejecutado la posibilidad de formular el incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.a) del artículo 557.1 y 4.a) del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Se debe exceptuar cuando el ejecutado hubiera formulado el citado incidente extraordinario de oposición, conforme a lo recogido en la citada disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, porque precisamente la referida sentencia del Tribunal de Justicia de la UE de 29 de octubre de 2016 se refería a casos en los que incluso se había formulado oposición, pero no se podía asegurar que el consumidor, informado por el juzgado, dispusiera con una notificación por BOE de la amplitud del derecho que se le concede, de manera que sin esa notificación personal incluso su oposición resultaría nula y debería repetirla.

La disposición transitoria cuarta mantiene la vigencia de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del diente de servicios bancarios, y sus normas de desarrollo, hasta la entrada en vigor de las disposiciones reglamentarias de desarrollo de la presente Ley, en cuanto no resulten Incompatibles con esta.

Conforme a la disposición transitoria quinta, los prestamistas podrán seguir utilizando la Ficha de Información Personalizada prevista en el artículo 22 y el anexo II de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, hasta el 21 de marzo de 2019.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 20

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir todo el apartado V de la Exposición de motivos por el siguiente texto:

«V

La Ley contiene **XX disposiciones finales**. La primera modifica la Ley Hipotecaria con la finalidad de integrar en ella las mejoras en la protección de las personas consumidoras en materia de vencimiento anticipado y el Interés de demora, que en todo caso será de dos puntos sobre el interés remuneratorio, y otras de carácter técnico. Así mismo, se modifican los preceptos de esta ley con el fin de garantizar que la responsabilidad patrimonial se limite al importe del bien hipotecado.

La disposición final segunda establece la obligación de remitir las sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas, al Registro de condiciones generales.

La disposición final tercera modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para recoger el nuevo régimen establecido en la Ley respecto del vencimiento anticipado para el supuesto de que se trate de un préstamo o crédito concluido por una persona consumidora y que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial. Se introduce la dación de la vivienda habitual en pago de la deuda garantizada, y asimismo, si hubiese sido subastada, se entenderá saldada la totalidad de la deuda. También, se enumeran supuestos en los que se paralizará la ejecución

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

hipotecaria por reclamaciones que versen sobre la nulidad del título, de la abusividad de las cláusulas que lo componen o sobre vencimiento, certeza o extinción o cuantía de la deuda.

En la disposición final cuarta, se modifica la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social, para incluirán el régimen del Cuerpo único de Notarios y Notarías una nueva infracción muy grave para los casos de incumplimiento del período de información precontractual obligatorio previo a la autorización de la escritura en los préstamos y créditos hipotecarios sobre bienes inmuebles de uso residencial y de levantar el acta acreditativa de la información a las personas consumidoras de los riesgos que se deriven del contrato en los términos que se establecen por la presente Ley.

La disposición final quinta modifica la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, con la finalidad de dar acceso a la Central de Información de Riesgos del Banco de España a todas las entidades prestamistas de crédito inmobiliario.

La disposición final sexta modifica el texto refundido de la Ley de Consumidores y Usuarios, de forma que prohíbe a los y las notarios/as y los registradores y registradoras de la propiedad y mercantiles, en el ejercicio profesional de sus respectivas funciones públicas, autorizar e inscribir, respectivamente, 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 firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

La disposición final séptima adapta el ámbito de aplicación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, a las previsiones de esta Ley, evitando solapamientos normativos y clarificando el régimen jurídico aplicable a cada situación. La octava adapta la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, para evitar solapamientos regulatorios en materia de transparencia con la clientela bancaria.

Mediante la disposición final octava se modifica la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, para adaptarlo a las especificidades del régimen sancionador establecidas por la presente Ley, en particular, en lo relativo a las competencias de las Comunidades Autónomas para el ejercicio de la potestad sancionadora en las relaciones entre las personas consumidoras y las entidades obligadas por esta Ley. Igualmente, a través de la disposición final decimotercera se modifica la misma Ley para incluir, como criterio para la determinación del agravio de las sanciones, las situaciones de vulnerabilidad y exclusión social de la persona, o que recaiga sobre vivienda habitual.

La **disposición final XX** recoge modificaciones de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, para que las personas en situaciones de sobreendeudamiento y sus avalistas puedan acogerse a la exoneración de sus deudas, a la paralización del lanzamiento de vivienda habitual en casos de exclusión social, y estableciendo diferentes medidas de protección y salvaguarda en el procedimiento de concurso de personas físicas.

La **disposición final XX** modifica el Real Decreto de 24 de julio de 1989 del Código Civil, en el sentido de que se añaden dos artículos relativos a la titulización de créditos, en concreto, sobre la obligación de que le sea notificada a la persona consumidora la cesión del crédito, y de que ésta pueda en todo caso librarse de la deuda abonando el precio más intereses y gastos de la reclamación.

La **disposición final XX** de modificación de la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, establece que la Comisión Nacional de Mercado de Valores será la entidad encargada de gestionar el registro público de todas las hipotecas que han sido titulizadas por las entidades prestamistas.

Sobre el título competencial de la Ley, la **disposición final XX**, establece la competencia estatal exclusiva sobre las bases de obligaciones contractuales, haciendo hincapié en el respeto de las competencias autonómicas en materia de consumo cuando se trate de créditos que recaen sobre vivienda habitual de la persona consumidora.

La **disposición final XX** señala que mediante esta Ley se incorpora, parcialmente, al ordenamiento jurídico español la 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 y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) 1093/2010.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 90

La **disposición final XX** establece una habilitación normativa a favor del Gobierno en materia de transparencia y conducta a seguir por los prestamistas en la comercialización de préstamos Inmobiliarios, que alcanza aspectos específicos como la información precontractual, obligaciones de comunicación, información y documentación, publicidad, evaluación de riesgos y solvencia y otros aspectos relacionados, acompañada de una habilitación al Ministro/a de Economía, industria y Competitividad para cuestiones muy concretas y de detalle, que requieren de un instrumento normativo más flexible. Con el ejercicio de estas habilitaciones se garantizará la completa transposición de la Directiva 2014/17/UE, a través de norma de naturaleza reglamentaria, al tiempo que se facilita la adaptación ágil y efectiva de las prácticas a los principios establecidos en la Ley y en la normativa europea. Las disposiciones reglamentarias de desarrollo respetarán en todo caso la máxima protección de las personas consumidoras de acuerdo con el espíritu de esta Ley.

Finalmente, la **disposición final XX** establece la entrada en vigor de la Ley.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 21

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir todo el artículo 1 por el siguiente texto:

«Esta Ley tiene por objeto establecer determinadas normas de **protección de consumidores** que sean deudores, fiadores o garantes de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir.

Se entenderán asimismo incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley como inmuebles para uso residencial aquellos elementos tales como trasteros, garajes, y cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplen una función doméstica.

Aquellas Comunidades Autónomas que hayan regulado las relaciones de consumo en materia de créditos o préstamos inmobiliarios podrán mantener o adoptar disposiciones más estrictas de protección al consumidor que los establecidos por esta ley, quedando en todo caso vinculadas por la misma en lo referido a la información precontractual normalizada mediante una Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) v por lo que respeta a una norma común y coherente para el cálculo de la tasa anual equivalente (TAE), que serán homogéneas en todo el territorio estatal.

A estos efectos se establecen las normas de transparencia que han de regir dichos contratos, el régimen jurídico de los prestamistas e intermediarios de crédito inmobiliario, incluyéndose un régimen de supervisión y de sanción, así como las normas de conducta aplicables a la actividad de prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario, representantes designados y asesores.»

JUSTIFICACIÓN

El concepto consumidor abarca no sólo a las personas físicas sino también a las personas jurídicas y a las entidades sin personalidad Jurídica que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial, conforme el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

Existe una densa normativa autonómica que, al amparo del título competencial de consumo, hace regulaciones extensas del contrato de crédito hipotecario. La Directiva que se transpone establece en su artículo 2.1 que:

«La presente Directiva no será óbice para que los Estados miembros mantengan o adopten disposiciones más estrictas en materia de protección del consumidor siempre y cuando tales disposiciones sean compatibles con las obligaciones que el Derecho de la Unión impone a los Estados miembros.»

Por lo tanto, se permiten diferencias regulatorias siempre que sean para una mayor protección del consumidor, que es lo que se introduce mediante esta enmienda en la regulación española. El apartado siguiente del artículo 2 de la Directiva, contempla una excepción a esta regla general, las disposiciones relativas a la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y a la norma común y coherente para el cálculo de la tasa anual equivalente (TAE), lo que en todo caso deberá respetar también las legislaciones autonómicas en materia de consumo en la enmienda que se propone.

El artículo 1 del Anteproyecto de ley se refiere a préstamos o créditos garantizados mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial. Dado que la Directiva 2014/17/UE no define en su artículo 4 qué se entiende por uso residencial, proponemos que se incluya una definición concreta al respecto.

Hay que tener en cuenta que en la mayoría de las ocasiones la compra de una vivienda incluye también anexos tales como trasteros y garajes, que no son propiamente la vivienda, pero cumplen una función doméstica. De hecho, a efectos fiscales, se consideran como parte de la vivienda a efectos de la deducción como habitual. Por tanto, en su definición debería establecerse expresamente que tales anexos forman parte de la vivienda al objeto de esta ley.

ENMIENDA NÚM. 22

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir todo el artículo 2 por el siguiente texto:

«1. Esta Ley será de aplicación a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o el garante sean **consumidores o usuarios** y dicho contrato tenga por objeto:

- a) La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial.
- b) La concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o el garante sea un consumidor.

2. A los efectos de esta Ley, se entenderá por prestatario a todo consumidor 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. Las normas de protección al prestatario, previstas en la presente Ley se extenderán a todo consumidor que sea fiador o garante del préstamo.

3. Las referencias que se realizan en esta Ley a los préstamos se entenderán realizadas indistintamente a préstamos y créditos.

4. Esta Ley no será de aplicación a los contratos de préstamo:

- a) concedidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio y sin intereses o cuya Tasa Anual Equivalente sea inferior a la del mercado, y que no se ofrezcan al público en general,

- b) concedidos sin intereses y sin ningún otro tipo de gastos, excepto los destinados a cubrir los costes directamente relacionados con la garantía del préstamo,
- c) concedidos en forma de facilidad de descubierto y que tenga que reembolsar en el plazo de un mes,
- d) relativos al pago aplazado, sin gastos, de una deuda existente, siempre que no se trate de contratos de préstamo garantizados por una hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial, o
- e) hipoteca inversa en que el prestamista:
 - i. desembolsa un importe a tanto alzado o hace pagos periódicos u otras formas de desembolso crediticio a cambio de un importe derivado de la venta futura de un bien inmueble de uso residencial o de un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial, y
 - ii. no persigue el reembolso del préstamo hasta que no se produzcan uno o varios de los acontecimientos previstos en la disposición adicional primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, salvo incumplimiento del prestatario de sus obligaciones contractuales que permita al prestamista la rescisión del contrato de préstamo.

5. Los trabajadores autónomos tendrán la condición de prestatarios a los efectos de esta ley, cuando suscriban contratos de préstamos con garantía hipotecarla con entidades prestamistas, siempre y cuando el inmueble sea destinado para el cumplimiento de sus actividades económicas, incluyendo los casos en los que se comparta el uso del inmueble como vivienda habitual.»

JUSTIFICACIÓN

El concepto consumidor abarca no sólo a las personas físicas sino también a las personas jurídicas y a las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial, conforme el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

Los contratos de préstamo que surjan como resultado de un acuerdo alcanzado ante un órgano jurisdiccional, arbitral, o en un procedimiento de conciliación o mediación, deben respetar los principios de transparencia formal y material y estar sometidos al ordenamiento europeo, nacional y comunitario sobre la protección a los derechos de los consumidores. Por lo tanto, no pueden estar excluidos del ámbito de aplicación de esta ley.

ENMIENDA NÚM. 23

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir todo el artículo 3 por el siguiente texto:

«Las disposiciones de esta ley y las contenidas en sus normas de desarrollo tendrán carácter imperativo, no siendo disponibles para las partes contratantes salvo que la norma expresamente establezca lo contrario.

Serán nulos de pleno derecho los actos realizados en fraude de lo dispuesto en esta ley, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Código Civil.»

JUSTIFICACIÓN

El Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias establece

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 93

en su artículo 10 que «La renuncia previa a los derechos que esta norma reconoce a los consumidores y usuarios es nula». Se trata de compaginar esta normativa con la existente.

Partiendo de esta premisa, y de la interpretación que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha realizado respecto de la situación de desequilibrio del consumidor frente al profesional, se deberá proteger siempre al consumidor de manera que no se le imponga renuncia alguna a sus derechos para lograr su consentimiento. Dicho pacto en todo caso sería nulo: v.g. hacerle renunciar a derechos de reclamación a cambio de una refinanciación.

No obstante, siempre podrá mejorarse la condición del prestatario con pactos que mejoren la situación de presunción de desequilibrio entre las partes.

ENMIENDA NÚM. 24

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Añadir un nuevo literal g) a continuación del literal f) del artículo 5, con el siguiente texto:

«g) El sistema de amortización y la fórmula de cálculo de las cuotas de amortización de principal y de intereses suficientemente detalladas como para que el prestatario pueda calcularla por sí mismo y verificar que coincide con el importe cobrado por el prestatario.»

JUSTIFICACIÓN

Si se trata de que la información sobre el crédito sea transparente, también deberá serlo el sistema de amortización y las fórmulas de cálculo. No se puede entender una publicidad que incluya todo tipo de condiciones y deje sin especificar una de las más importantes que determinará la cuota y el coste del préstamo indiciariamente.

Además esta cláusula en su integridad viene a completar la información que a modo de cultura del consumo de este tipo de productos debe tener todo ciudadano según el artículo 51 CE.

ENMIENDA NÚM. 25

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir todo el artículo 6 por el siguiente texto:

«1. Se entiende por Tasa Anual Equivalente (TAE) el coste total del préstamo para el prestatario, expresado como porcentaje anual del importe total del préstamo concedido, más los costes aparejados, si ha lugar, y que corresponde, sobre una base anual, al valor actual de todos los compromisos futuros o existentes, tales como disposiciones de fondos, reembolsos y gastos, convenidos por el prestamista y el prestatario.

2. La TAE se calculará de acuerdo con la fórmula matemática que figura en el anexo I.

3. Cuando la obtención del préstamo o crédito, o su obtención en las condiciones ofrecidas, esté supeditada a la apertura o al mantenimiento de una cuenta, los costes de apertura y mantenimiento de dicha cuenta, de utilización de un medio de pago para

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

transacciones y operaciones de disposición de crédito, serán a cuenta de la entidad, y los demás costes relativos a las operaciones de pago se incluirán en el coste total del crédito para el prestatario.

4. El cálculo de la TAE se realizará partiendo del supuesto de que el contrato de crédito estará vigente durante el período de tiempo acordado y que el prestamista y el prestatario cumplirán sus obligaciones en las condiciones y en los plazos que se hayan acordado en el contrato de crédito.

5. En los contratos de préstamo o crédito que contengan cláusulas que permitan modificaciones del tipo deudor y, en su caso, de los gastos incluidos en la TAE que no sean cuantificables en el momento del cálculo, la TAE se calculará partiendo del supuesto de que el tipo deudor y los demás gastos se mantendrán sin cambios con respecto al nivel fijado en el momento de la celebración del contrato.

6. Para los contratos de préstamo o crédito para los que se haya acordado un tipo deudor fijo en relación con el período inicial mínimo de cinco años, al final del cual se llevará a cabo una negociación sobre el tipo deudor con objeto de acordar un nuevo tipo fijo durante otro período pertinente, el cálculo de la TAE adicional ilustrativa indicada en la FEIN afectará únicamente al período inicial de tipo fijo y se basará en el supuesto de que, al final del período del tipo deudor fijo, se haya reembolsado el capital pendiente.

7. Cuando el contrato de crédito tenga en cuenta variaciones en el tipo deudor, los prestamistas o los intermediarios de crédito inmobiliario estarán obligados a informar a los consumidores de las posibles repercusiones de las variaciones en los importes adeudados y en la tasa anual equivalente (TAE) al menos mediante la FEIN. Ello se hará facilitando al prestatario una TAE adicional que ilustre los posibles riesgos vinculados a un aumento significativo del tipo deudor. Cuando el tipo deudor no esté limitado, dicha Información irá acompañada de una advertencia en la que se ponga de relieve que el coste total del crédito para el prestatario, mostrado en la TAE, puede variar. La presente disposición no se aplicará a los contratos de crédito cuando el tipo deudor se haya fijado para un período inicial de cinco años como mínimo, al final del cual se llevará a cabo una negociación sobre el tipo deudor con objeto de acordar un nuevo tipo fijo durante otro período pertinente, para el cual se haya previsto en la FEIN una TAE ilustrativa.

8. Cuando corresponda, la TAE se calculará partiendo de los supuestos adicionales que figuran en el Anexo I.

9. La Comisión adoptará actos delegados con arreglo al artículo 40, para modificar las observaciones o actualizar los supuestos utilizados para calcular la TAE que se especifican en el anexo I, en particular si las observaciones o los supuestos establecidos en el presente artículo y en dicho anexo no bastan para calcular la TAE de forma uniforme o va no se adaptan a la situación comercial existente en el mercado.»

JUSTIFICACIÓN

Dado que la definición y la determinación de la forma de cálculo de la TAE tiene asignada por parte de la Directiva 2014/17/UE la condición de máxima armonización, y por tanto, no es posible que los Estados miembros modifiquen el contenido, no hay justificación por la cual este contenido tenga que estar expresado en una norma reglamentaria elaborada por el Ministerio, si no que debería venir incluido directamente en la propia ley. Si el contenido no se puede modificar, como además viene expresado en la propia exposición de motivos de la Ley, y el problema reside en utilizar instrumentos normativos flexibles, lo que se plantea con esta enmienda es que se utilice el mismo mecanismo normativo flexible que el de la propia directiva, es decir, que sea el propio Congreso de los Diputados quien tenga la capacidad de modificarlo al igual que es el propio parlamento europeo quien tiene capacidad de modificar la Directiva.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

ENMIENDA NÚM. 26

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Añadir al final del Proyecto de Ley un nuevo anexo 1 con el siguiente texto:

«ANEXO 1

Cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE)

I. Ecuación de base.

Ecuación de base que traduce la equivalencia de las disposiciones de crédito, por una parte, y de los reembolsos y pagos de gastos, por otra. La ecuación de base, que define la tasa anual equivalente (TAE), expresa la equivalencia anual entre, por un lado, la suma de los valores actualizados de las disposiciones de crédito y, por otro, la suma de los valores actualizados de los importes de los reembolsos y pagos de gastos, es decir:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1 + X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1 + X)^{-s_l}$$

Donde:

X es la TAE.

m es el número de orden de la última disposición de crédito.

k es el número de orden de una operación de disposición de crédito, por lo que $1 \leq k \leq m$.

C_k es el importe de la disposición de crédito número k.

t_k es el intervalo de tiempo, expresado en años y fracciones de año, entre la fecha de la primera operación de disposición de crédito y la fecha de cada una de las disposiciones siguientes, de modo que $t_1 = 0$.

m' es el número de orden del último reembolso o pago de gastos.

l es el número de orden de un reembolso o pago de gastos.

D_l es el importe de un reembolso o pago de gastos.

s_l es el intervalo de tiempo, expresado en años y fracciones de año, entre la fecha de la primera disposición de crédito y la de cada reembolso o pago de gastos.

Observaciones:

a) Las sumas abonadas por cada una de las partes en diferentes momentos no son necesariamente iguales ni se abonan necesariamente a intervalos iguales.

b) La fecha inicial es la de la primera disposición de fondos.

c) Los intervalos entre las fechas utilizadas en los cálculos se expresarán en años o fracciones de año. Un año tiene 365 días (en el caso de los años bisiestos, 366), 52 semanas o 12 meses normalizados. Un mes normalizado tiene 30,41666 días (es decir, $365/12$), con independencia de que el año sea bisiesto o no.

Cuando los intervalos entre las fechas utilizadas en los cálculos no puedan expresarse como un número entero de semanas, meses o años, se expresarán como un número entero de uno de tales períodos, combinado con un número de días. Cuando se utilicen días:

i. Se contarán todos los días, incluidos los fines de semana y festivos.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

ii. el intervalo transcurrido desde la fecha de la disposición de fondos inicial se computará por períodos normalizados, y después por días.

iii. el número de días se obtendrá excluyendo el primer día e incluyendo el último, y se expresará en años dividiendo el número obtenido por el número de días del año completo (365 o 366), computado desde el último día hasta la misma fecha del año anterior.

d) El resultado del cálculo se expresará con una precisión de un decimal como mínimo. Si la cifra del decimal siguiente es superior o igual a 5, el decimal precedente se redondeará a la cifra superior.

e) Se puede reformular la ecuación utilizando solamente un sumatorio y empleando la noción de flujos (A_k), que serán positivos o negativos, es decir, respectivamente pagados o percibidos en los períodos 1 a n, expresados en años, a saber:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1 + X)^{-tk},$$

Donde S es el saldo de los flujos actualizados, cuyo valor será nulo si se quiere conservar la equivalencia de los flujos.

II. Supuestos adicionales para calcular la tasa anual equivalente.

a) Si el contrato de crédito da al consumidor libertad de disposición de los fondos, se considerará que el consumidor ha dispuesto del importe total del crédito inmediata y totalmente.

b) Si el contrato de crédito dispone diferentes formas de disposición de fondos con diferentes gastos o tipos deudores, se considerará que se dispone del importe total del crédito al tipo deudor y con los gastos más elevados aplicados a la categoría de transacción más comúnmente utilizada en ese tipo de contrato de crédito.

c) Si el contrato de crédito da al consumidor libertad de disposición de fondos en general, pero impone, entre las diferentes formas de disposición de fondos, una limitación respecto del importe del crédito y del período de tiempo, se considerará que del importe del crédito se ha dispuesto en la fecha más temprana prevista en el contrato de crédito y con arreglo a dichos límites de disposición de fondos.

d) Si se ofrecen por un período o importe limitados diferentes tipos de interés y gastos, se considerará que el tipo de interés y los gastos son los más elevados durante toda la vigencia del contrato de crédito.

e) Para los contratos de crédito respecto de los que se haya convenido un tipo deudor en relación con el período inicial, al final del cual se determinará un nuevo tipo deudor, que se ajustará periódicamente con arreglo a un indicador o un tipo de referencia interno convenidos, para el cálculo de la tasa anual equivalente se partirá del supuesto de que, al final del período del tipo deudor fijado, el tipo deudor es el mismo que el vigente en el momento de calcularse la tasa anual equivalente, en función del valor del indicador o tipo de referencia interno convenidos en ese momento, sin ser inferior al tipo deudor fijado.

f) Si todavía no se ha acordado el importe máximo aplicable al crédito, se presumirá que es de 170 000 EUR. En el caso de los contratos de crédito, exceptuados los compromisos o garantías contingentes, que no tengan por objeto la adquisición o el mantenimiento de derechos sobre bienes inmuebles, las posibilidades de descubierto, las tarjetas de débito diferido o las tarjetas de crédito, se supondrá que el importe máximo es de 1500 EUR.

g) En el caso de los contratos de crédito distintos de las posibilidades de descubierto, los préstamos puente, los contratos de crédito sobre capital compartido, los compromisos o garantías contingentes y los contratos de crédito de duración indefinida a que se refieren los supuestos contemplados en las letras i), j), k), l) y m):

i. Si no pueden determinarse la fecha o el importe de un reembolso de capital que debe efectuar el consumidor, se presumirá que el reembolso se hace en la fecha más temprana prevista en el contrato de crédito y por el importe más bajo establecido en el mismo.

ii. Si no puede determinarse el intervalo entre la fecha de la disposición inicial de fondos y la fecha del primer pago que debe efectuar el consumidor, se supondrá que es el intervalo más corto posible.

h) Cuando no puedan determinarse la fecha o el importe de un pago que debe efectuar el consumidor conforme al contrato de crédito o a los supuestos establecidos en las letras g), i), j), k), l) y m), se presumirá que el pago se hace con arreglo a las fechas y condiciones exigidas por el prestamista y, cuando estas sean desconocidas, se presumirá que:

- i. Los gastos de intereses se pagarán junto con los reembolsos de capital.
- ii. Los gastos distintos de los intereses expresados como una suma única se pagarán en la fecha de celebración del contrato de crédito.
- iii. Los gastos distintos de los intereses expresados como varios pagos se pagarán a intervalos regulares, comenzando en la fecha del primer reembolso de capital y, si el importe de tales pagos no se conoce, se presumirá que tienen importes iguales.
- iv. El pago final liquidará el saldo de capital, intereses y otros gastos, en su caso.

i) En el caso de una posibilidad de descubierto, se considerará que se ha dispuesto del importe del crédito en su totalidad y por toda la duración del contrato de crédito. Si la duración de la posibilidad de descubierto no se conoce, la tasa anual equivalente se calculará basándose en el supuesto de que la duración del crédito es de tres meses.

j) En el caso de un préstamo puente; se considerará que se ha dispuesto del importe del crédito en su totalidad y por toda la duración del contrato de crédito. Si la duración del contrato de crédito no se conoce; la tasa anual equivalente se calculará basándose en el supuesto de que la duración del crédito es de doce meses.

k) En el caso de un contrato de crédito de duración indefinida que no sea en forma de posibilidad de descubierto o de préstamo puente:

i. Si se trata de un contrato de crédito cuya finalidad es adquirir o conservar derechos sobre bienes inmuebles; se presumirá que el crédito se otorga por un período de 20 años a partir de la fecha de la primera disposición de fondos; y que el pago final efectuado por el consumidor liquida el saldo de capital; intereses y otros gastos; en su caso; si se trata de un contrato de crédito cuya finalidad no es adquirir o conservar derechos sobre bienes inmuebles o en el que se dispone de los fondos mediante tarjeta de débito diferido o tarjeta de crédito, se presumirá que este período es de un año.

ii. Se presumirá que el consumidor devuelve el crédito en plazos mensuales iguales, el primero de los cuales se efectúa un mes después de la fecha de la primera disposición de fondos; no obstante, en caso de que el capital tenga que ser reembolsado en su totalidad en un pago único, dentro de cada período de pago, se presumirá que se producen disposiciones y reembolsos sucesivos de todo el capital por parte del consumidor a lo largo del período de un año; los intereses y otros gastos se aplicarán de conformidad con estas disposiciones de fondos y reembolsos de capital y conforme a lo establecido en el contrato de crédito.

A los efectos del presente punto, se considerará contrato de crédito de duración indefinida un contrato de crédito que no tiene duración fija e incluye créditos que deben reembolsarse en su totalidad dentro o después de un período, pero que, una vez devueltos, vuelven a estar disponibles para una nueva disposición de fondos.

l) En el caso de los compromisos o garantías contingentes, se considerará que se ha dispuesto del importe del crédito en su totalidad en una sola vez en la más temprana de las dos fechas siguientes:

- i. la última fecha de disposición de fondos autorizada por el contrato de crédito que pueda dar lugar a la materialización del compromiso o garantía contingente, o
- ii. si se trata de un contrato de crédito renovable, el final del primer período anterior a la renovación del contrato.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

m) En el caso de los contratos de crédito sobre capital compartido:

i. Se considerará que el consumidor efectúa los pagos en la última fecha o las últimas fechas autorizadas por el contrato de crédito.

ii. Se considerará que los incrementos porcentuales del valor del bien inmueble que constituye la garantía del contrato de crédito sobre capital compartido, así como la tasa de cualquier índice de inflación mencionado en el contrato, son un porcentaje igual al mayor de los dos valores siguientes: la tasa de inflación objetivo del banco central en ese momento, o el nivel de inflación existente en el momento de la celebración del contrato en el Estado miembro en el que está situado el bien; o bien el 0% si los dos porcentajes anteriores son negativos. ES 28.2.2014 "Diario Oficial de la Unión Europea" L 60/73.»

JUSTIFICACIÓN

Para dar cumplimiento a la obligación de trasposición de la Directiva 2014/17/UE es necesario que se incluya en la ley el texto de la TAE, sin perjuicio que el Ministerio Economía, Industria y Competitividad, pueda desarrollar por Orden Ministerial nuevas reformas o modificaciones que se adapten a las necesidades futuras.

ENMIENDA NÚM. 27

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De modificación.

Modificar los apartados 2 y 3 del artículo 8 con el siguiente texto:

«2. La información personalizada a que se refiere este artículo se deberá dar con suficiente antelación respecto al momento en que el prestatario quede vinculado por cualquier contrato u oferta de préstamo y se facilitará mediante la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN).

3. La Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) se diseñará de acuerdo con los lineamientos que figuran en el anexo II. El Ministerio de Economía, industria y Competitividad por sí o a través del Banco de España, podrá publicar, mediante orden, nuevas disposiciones que amplíen su contenido, conforme a lo establecido en el artículo 5 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito. Dicha orden establecerá, entre otras, las especificidades que sean de aplicación para el supuesto de que la información personalizada se facilite a través de canales o formas de comercialización no presenciales. Cualquier desarrollo que se realice a la FEIN no podrá contradecir las disposiciones del derecho comunitario europeo sobre esta materia.»

JUSTIFICACIÓN

Para dar cumplimiento a la obligación de trasposición de la Directiva 2014/17/UE es necesario que se incluya en la ley e) texto de la FEIN, sin perjuicio que el Ministerio Economía, Industria y Competitividad, pueda desarrollar por Orden Ministerial el contenido de la misma que se adapten a las necesidades futuras.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 99

ENMIENDA NÚM. 28

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Añadir al final del Proyecto de Ley un nuevo anexo II con el siguiente texto:

«ANEXO II

Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN)

Parte A. Modelo de FEIN.

El texto del presente modelo se reproducirá tal cual en la FEIN, Las indicaciones entre corchetes se sustituirán por la información correspondiente. En la parte B figuran las instrucciones que el prestamista o, en su caso, el intermediario de crédito deberá seguir para cumplimentar la FEIN.

Cuando se indique “si ha lugar” el prestamista facilitará la información requerida si esta es pertinente para el contrato de crédito. Si la información no es pertinente, el prestamista suprimirá los datos correspondientes o la sección entera (por ejemplo, cuando la sección no sea aplicable). En caso de que se suprima la sección completa, la numeración de las secciones de la FEIN se adaptará en consecuencia.

La información que a continuación se indica se facilitará en un solo documento. Se utilizarán caracteres tipográficos claramente legibles. Cuando se trate de elementos de información que deban resaltarse, se emplearán negrita, sombreado o caracteres de mayor tamaño. Se indicarán de forma destacada todas las advertencias de riesgo aplicables.

Modelo de FEIN

(Texto introductorio)
El presente documento se extiende para [nombre del consumidor], a [fecha del día]. Se ha elaborado basándose en la información que usted ha facilitado hasta la fecha, así como en las actuales condiciones del mercado financiero. La información que figura a continuación es válida hasta el [fecha de validez], (si ha lugar) a excepción del tipo de interés y otros gastos. Después de esa fecha, puede variar con arreglo a las condiciones del mercado. (Si ha lugar) El presente documento no conlleva para [nombre del prestamista] la obligación de concederle un préstamo.
Prestamista
[Identidad]. [Número de teléfono]. [Dirección geográfica]. (Facultativo) [Correo electrónico]. (Facultativo) [Número de fax]. (Facultativo) [Dirección de página web]. (Facultativo) [Persona o punto de contacto]. (Si ha lugar, información que indique si se están prestando o no servicios de asesoramiento:) [(Tras analizar sus necesidades y circunstancias, recomendamos que suscriba este crédito/No le recomendamos ningún crédito en concreto. Sin embargo, basándonos en sus respuestas a algunas de la preguntas, le damos información sobre este crédito para que pueda tomar su propia decisión)].

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 100

(Si ha lugar) Intermediario de crédito
[Identidad]. [Número de teléfono]. [Dirección geográfica].
(Facultativo) [Correo electrónico]. (Facultativo) [Número de fax]. (Facultativo) [Dirección de página web]. (Facultativo) [Persona o punto de contacto]. (Si ha lugar [información que indique si se están prestando o no servicios de asesoramiento]) [(Tras analizar sus necesidades y circunstancias, recomendamos que suscriba este crédito/No le recomendamos ningún crédito en concreto. Sin embargo, basándonos en sus respuestas a algunas de las preguntas, le proporcionamos información sobre este crédito para que pueda tomar su propia decisión)]. [Remuneración].
Características principales del préstamo
Importe y moneda del préstamo por conceder; [valor] [moneda]. (Si ha lugar) El presente préstamo no se expresa en [moneda nacional del prestatario]. (Si ha lugar) El valor de su préstamo en [moneda nacional del prestatario] puede variar. (Si ha lugar) Por ejemplo, si el valor del/de la [moneda nacional del prestatario] disminuyera en un 20 % con respecto al/a la [moneda del crédito], el valor de su préstamo aumentaría a [Insértese el importe en la moneda nacional del prestatario]. El incremento podría ser incluso superior si el valor del/de la [moneda nacional del prestatario] disminuye en más del 20 %. (Si ha lugar) El valor máximo de su préstamo será [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario]. (Si ha lugar) Recibirá una advertencia si el importe del crédito alcanza [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario]. (Si ha lugar) Tendrá usted ocasión de ejercer su [insértese derecho a renegociar el préstamo en moneda extranjera o derecho a convertir el préstamo en [moneda correspondiente], indicando las condiciones aplicables]. Duración del préstamo: [duración]. [Tipo de préstamo]. [Clase de tipo de interés aplicable]. Importe total a reembolsar: Esto significa que, por cada [moneda de denominación del préstamo] que tome en préstamo, reembolsará usted [importe]. (Si ha lugar) [Este préstamo/Una parte de este préstamo] es un préstamo de solo intereses. Al finalizar la vigencia del crédito, seguirá adeudando [insértese el importe del préstamo de solo intereses]. (Si ha lugar) Valor del bien inmueble que se ha tomado como hipótesis para preparar esta ficha de información: [insértese importe]. (Si ha lugar) Importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble [insértese la ratio préstamo-valor] o Valor mínimo del bien inmueble exigido para prestar el importe indicado [insértese importe]. (Si ha lugar) [Garantía].
Tipo de interés y otros gastos
La tasa anual equivalente (TAE) es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarte a comparar las diferentes ofertas. La TAE aplicable a su préstamo es [TAE].
Comprende: El tipo de interés [valor en porcentaje o, si ha lugar, indicación de un tipo de referencia y del valor porcentual del margen del prestamista]. [Otros componentes de la TAE]. Costes que deben abonarse una sola vez: (Si ha lugar) Tendrá que pagar una tasa por registrar la hipoteca [insértese el importe de la tasa si se conoce, o bien la base para su cálculo]. Costes que deben abonarse periódicamente: (Si ha lugar) Esta TAE se calcula a partir de hipótesis sobre el tipo de interés.

(Si ha lugar) Dado que [parte de] su préstamo es un préstamo a tipo de interés variable, la TAE efectiva podría diferir de la TAE indicada si el tipo de interés de su préstamo cambia. Por ejemplo, si el tipo de interés aumentase a [situación descrita en la parte B], la TAE podría aumentar a [insértese TAE ilustrativa correspondiente a esa situación].

(Si ha lugar) Tenga en cuenta que esta TAE se calcula partiendo del supuesto de que el tipo de interés se mantiene durante toda la vigencia del contrato en el nivel fijado para el período inicial.

(Si ha lugar) Los siguientes gastos son desconocidos para el prestamista y no se incluyen por tanto en la TAE: [Gastos]. (Si ha lugar) Tendrá que pagar una tasa por registrar la hipoteca.

Asegúrese de que tiene conocimiento de todos los demás tributos y costes conexos al préstamo.

Periodicidad y número de pagos

Periodicidad de reembolso: [periodicidad]. Número de pagos: [número].

Importe de cada cuota

[Importe] [moneda].

Sus ingresos pueden variar. Considere si en caso de que disminuyan sus ingresos, seguirá pudiendo hacer frente al reembolso de sus cuotas [periodicidad].

(Si ha lugar) Dado que [este préstamo/una parte de este préstamo] es un préstamo de solo intereses, tendrá que tomar disposiciones específicas para reembolsar la cantidad de [insértese el importe del préstamo que es solo de intereses] que adeudará al finalizar la vigencia del crédito. No olvide añadir a la cuota indicada cualesquiera pagos extraordinarios que deba realizar.

(Si ha lugar) El tipo de interés de [una parte de] este préstamo es variable. Esto significa que el importe de sus cuotas puede aumentar o disminuir. Por ejemplo, si el tipo de interés aumentase a [situación descrita en la parte B], sus cuotas podrían aumentar a [insértese el importe de la cuota correspondiente a esa situación].

(Si ha lugar) El valor del importe que tiene que reembolsar en [moneda nacional del prestatario] cada [periodicidad de las cuotas] puede variar. (Si ha lugar) Sus pagos podrían incrementarse hasta [insértese el importe máximo en la moneda nacional del prestatario] cada [insértese el período]. (Si ha lugar) Por ejemplo, si el valor del/de la [moneda nacional del prestatario] disminuyera en un 20% con respecto al/a la [moneda del crédito], tendría usted que pagar [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario] adicionales cada [insértese período]. Sus pagos podrían incrementarse en una cantidad muy superior a esta.

(Si ha lugar) El tipo de cambio utilizado para la conversión del reembolso en [moneda del crédito] a [moneda nacional del prestatario] será el publicado por [nombre del organismo encargado de la publicación del tipo de cambio] el [fecha], o se calculará el [fecha] utilizando [insértese el nombre del valor de referencia o el método de cálculo].

(Si ha lugar) [Indicaciones sobre productos de ahorro vinculados, préstamos con intereses diferidos].

(Si ha lugar) Tabla ilustrativa de reembolso

La siguiente tabla muestra el importe que ha de pagarse cada [periodicidad].

Las cuotas (columna [n o pertinente]) son iguales a la suma de los intereses adeudados (columna [n o pertinente]), si ha lugar, el capital adeudado (columna [n o pertinente]) y, si ha lugar, otros costes (columna [n o pertinente]). (Si ha lugar) Los costes de la columna "otros costes." corresponden a [lista de costes]. El capital pendiente (columna [n o pertinente]) es igual al importe del préstamo que queda por reembolsar después de cada cuota.

[Tabla].

Otras obligaciones

Si desea beneficiarse de las condiciones de préstamo descritas en el presente documento, el prestatario debe cumplir las obligaciones que a continuación se indican.

[Obligaciones].

(Si ha lugar) Observe que las condiciones de préstamo descritas en el presente documento (incluido el tipo de interés) pueden variar en caso de incumplimiento de las citadas obligaciones.

(Si ha lugar) Tenga en cuenta las consecuencias que puede tener el poner término más adelante a cualquiera de los servicios accesorios conexos al préstamo.

[Consecuencias].

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

<p>Reembolso anticipado</p> <p>Este préstamo puede reembolsarse anticipadamente, íntegra o parcialmente. (Si ha lugar) [Condiciones]. (Si ha lugar) Comisión de reembolso anticipado: [insértese el importe o, si no es posible, el método de cálculo], (Si ha lugar) Si decide reembolsar el préstamo anticipadamente, consúltenos a fin de determinar el nivel exacto de la comisión de reembolso anticipado en ese momento.</p>
<p>Elementos de flexibilidad</p> <p>(Si ha lugar) [Información sobre portabilidad o subrogación] Tiene usted la posibilidad de transferir este préstamo a otro [prestamista] [o] [bien inmueble]: [insértense las condiciones]. (Si ha lugar) Este préstamo no puede ser transferido a otro [prestamista] [o] [bien inmueble]. (Si ha lugar) Otras prestaciones: [insértese una explicación de las prestaciones adicionales enumeradas en la parte B y, de manera facultativa, cualesquiera otras prestaciones ofrecidas por el prestamista como parte del contrato de crédito que no se hayan mencionado en las secciones anteriores].</p>
<p>Otros derechos del prestatario</p> <p>(Si ha lugar) Dispone usted de [duración del período de reflexión] a partir del [inicio del período de reflexión] para reflexionar antes de comprometerse a suscribir este préstamo. (Si ha lugar) No puede usted aceptar el contrato de crédito hasta que haya transcurrido un período de [duración del período de reflexión] a partir del momento en que el prestamista le entregue el contrato. (Si ha lugar) Durante un período de [duración del período de desistimiento] a partir de [inicio del período de disposición del crédito], el prestatario puede ejercer su derecho a cancelar el contrato de crédito. [Condiciones] [insértese el procedimiento]. (Si ha lugar) Si durante ese período compra o vende usted una propiedad relacionada con el presente contrato de crédito, podría perder su derecho a cancelar el contrato. (Si ha lugar) Si decide usted ejercitar su derecho de desistimiento [del contrato de crédito], no olvide comprobar si quedará o no vinculado por las demás obligaciones que ha contraído en relación con el préstamo [incluidos los servicios accesorios asociados al préstamo, contemplados en la sección 8].</p>
<p>Reclamaciones</p> <p>Si tiene una reclamación, diríjase a [insértense los datos del punto de contacto interno y la fuente de información sobre el procedimiento]. (Si ha lugar) Plazo máximo para la tramitación de la reclamación: [período de tiempo]. (Si ha lugar) [Si no resolvemos internamente la reclamación a su entera satisfacción,] puede usted dirigirse a: [insértese el nombre del organismo externo que se ocupe de las reclamaciones y recursos extrajudiciales] (si ha lugar) o ponerse en contacto con la red FIN-NET para obtener las señas del organismo equivalente en su país.</p>
<p>Incumplimiento de los compromisos vinculados al préstamo: consecuencias para el prestatario</p> <p>[Tipos de incumplimiento]. [Consecuencias financieras y/o jurídicas]. Si tiene dificultades para efectuar sus pagos [periodicidad], póngase en contacto con nosotros enseguida para estudiar posibles soluciones. (Si ha lugar) En última instancia, puede ser desposeído de su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente. (Si ha lugar) Información adicional</p>
<p>(Si ha lugar) [Indicación de la legislación aplicable al contrato de crédito]. (Si el prestamista se propone utilizar una lengua distinta de la lengua de la FEIN) La información y la documentación contractual se facilitarán en [lengua]. Con su consentimiento, durante la vigencia del contrato de crédito, nos comunicaremos con usted en [lengua o lenguas]. [Insértese una declaración sobre el derecho del consumidor a que se le proporcione u ofrezca, según el caso, un proyecto del contrato de crédito].</p>

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Supervisor

El supervisor de este prestamista es [denominación y dirección electrónica de la autoridad o autoridades supervisoras].

(Si ha lugar) El supervisor de este intermediario de crédito es [denominación y dirección electrónica de la autoridad supervisoras].

Parte B. Instrucciones para cumplimentar la FEIN.

Para cumplimentar la FEIN se seguirán como mínimo las instrucciones que figuran a continuación.

Sin embargo, el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad por sí o a través del Banco de España podrá reformar la FEIN y publicar mediante orden nuevas disposiciones que amplíen su contenido, y establecerá, entre otras, las especificidades que sean de aplicación para el supuesto de que la información personalizada se facilite a través de canales o formas de comercialización no presenciales.

Sección "Texto introductorio".

1. La fecha de validez figurará debidamente destacada. A los efectos de esta sección, se entiende por "fecha de validez" el plazo hasta el cual la información contenida en la FEIN, el tipo de interés, por ejemplo, se mantendrá inalterada y será de aplicación en caso de que el prestamista decida otorgar el crédito dentro de ese plazo. Si la determinación del tipo de interés y otros gastos aplicables depende del resultado de la venta de bonos u obligaciones subyacentes, el tipo de interés y otros gastos finales podrían diferir de los indicados. Únicamente en dicho supuesto, se indicará que la fecha de validez no se aplicará al tipo de interés y otros gastos, mediante la mención siguiente: "a excepción del tipo de interés y otros gastos".

Sección "1. Prestamista".

1. La identidad, el número de teléfono y la dirección geográfica del prestamista corresponderán a las señas de contacto que el consumidor pueda utilizar para la correspondencia ulterior.

2. La indicación de la dirección de correo electrónico, el número de fax, la dirección de la página web y la persona o punto de contacto es facultativa.

3. De conformidad con el artículo 3 de la Directiva 2002/65/CE, si la operación se ofrece a distancia, el prestamista indicará, en su caso, el nombre y la dirección geográfica de su representante en el Estado miembro de residencia del consumidor. La indicación del número de teléfono, la dirección de correo electrónico y la dirección de página web del representante del proveedor de crédito es facultativa.

4. Cuando la sección 2 no sea de aplicación, el prestamista informará al consumidor de si se le están prestando o no servicios de asesoramiento y en qué condiciones, empleando la formulación indicada en la parte A.

(Si ha lugar) Sección "2. Intermediario de crédito".

Si quien facilita al consumidor la información sobre el producto es un Intermediario de crédito, este deberá incluir los siguientes datos:

1. La identidad, el número de teléfono y la dirección geográfica del intermediario de crédito corresponderán a las señas de contacto que el consumidor pueda utilizar para la correspondencia ulterior.

2. La indicación de la dirección de correo electrónico, el número de fax, la dirección de la página web y la persona o punto de contacto es facultativa.

3. El intermediario de crédito informará al consumidor de si se le están prestando o no servicios de asesoramiento y en qué condiciones, empleando la formulación indicada en la parte A.

4. Explicación de la forma en que se remunera al intermediario de crédito. Si el intermediario percibe una comisión del prestamista, se indicará el importe de la comisión y, si es distinto del indicado en la sección 1, el nombre del prestamista.

Sección "3. Características principales del préstamo".

1. En esta sección se explicarán claramente las principales características del crédito, en particular el valor y la moneda y los riesgos potenciales asociados al tipo de interés, incluidos los mencionados en la sección 8, y la estructura de amortización.

2. Cuando la moneda del crédito sea distinta de la moneda nacional del consumidor, el prestamista indicará que el consumidor recibirá regularmente advertencias, como mínimo cuando el tipo de cambio registre una fluctuación superior al 20%; mencionará asimismo, si ha lugar, el derecho del consumidora convertir la moneda del contrato de crédito o la posibilidad de renegociar las condiciones aplicables, y cualesquiera otros mecanismos a los que pueda acogerse el consumidor para limitar su exposición al riesgo de tipo de cambio. Si los contratos de crédito contienen disposiciones destinadas a limitar el riesgo de tipo de cambio a que está expuesto el consumidor, el prestamista indicará el importe máximo que deba reembolsar el consumidor, si ha lugar. Si los contratos de crédito no contienen disposiciones destinadas a limitar el riesgo de tipo de cambio a que está expuesto el consumidor, a una fluctuación del tipo de cambio inferior al 20%, el prestamista indicará una ilustración del efecto que tendría en el valor del préstamo una disminución del 20% del valor de la moneda nacional del consumidor frente a la moneda del crédito.

3. La duración del crédito se expresará en años o meses, según resulte más pertinente. Si la duración del crédito pudiera variar durante la vigencia del contrato, el prestamista explicará cuándo y en qué circunstancias ello puede ocurrir. Si el contrato de crédito es de duración indefinida, por ejemplo en el caso de una tarjeta de crédito con garantía, el prestamista lo indicará claramente.

4. Se indicará claramente el tipo de crédito ofrecido (por ejemplo, crédito hipotecario, préstamo vivienda, tarjeta de crédito con garantía). En la descripción de la clase de crédito se indicará claramente de qué forma se reembolsarán el capital y los intereses durante la vigencia del crédito (esto es, la estructura de amortización), precisando expresamente si el contrato de crédito se refiere al reembolso del capital o a un préstamo de solo intereses, o a una combinación de ambas cosas.

5. Si el crédito es, en todo o en parte, un crédito de solo intereses, se incluirá de modo destacado al final de esta sección una declaración que lo indique con claridad, empleando la formulación indicada en la parte A.

6. En esta sección se explicará si el tipo deudor es fijo o variable y, en su caso, los períodos durante los cuales será fijo, así como la periodicidad de las revisiones posteriores y la existencia de límites a la variabilidad del tipo de interés, ya sean máximos o mínimos.

Asimismo, se explicará la fórmula utilizada para revisar el tipo deudor y sus diversos componentes (como el tipo de referencia o el diferencial de tipos de interés). El prestamista indicará, por ejemplo mediante la dirección de una página web, dónde hallar información adicional sobre los índices o los tipos utilizados en la fórmula (como el euríbor o el tipo de referencia del banco central).

7. Si se aplican diferentes tipos deudores en diferentes circunstancias, la información antes mencionada se facilitará respecto de todos los tipos aplicables.

8. El "importe total a reembolsar" corresponde al importe total adeudado por el consumidor. Se expresará como la suma del importe del crédito y el coste total del crédito para el consumidor. Si el tipo deudor no es fijo para toda la duración del contrato, se destacará que el importe es indicativo y que puede variar, en particular en función de la variación del tipo deudor.

9. Si el crédito va a estar garantizado mediante una hipoteca sobre el bien inmueble u otra garantía comparable, o mediante un derecho relativo a un bien inmueble, el prestamista así lo señalará a la atención del consumidor. Si ha lugar, el prestamista también indicará el valor del inmueble u otra garantía que se ha tomado como hipótesis para preparar la ficha de información.

10. El prestamista indicará, si ha lugar:

a) el "importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble", que representará la ratio préstamo-valor; este ratio irá acompañado de un ejemplo en valor absoluto del importe máximo que puede tomarse en préstamo para un determinado valor de un bien inmueble, o

b) el "valor mínimo del bien inmueble exigido por el prestamista para prestar el importe indicado".

11. Cuando los créditos tengan varios tramos a diferentes tipos (por ejemplo, préstamos que tengan de manera coincidente tipos en parte fijos y en parte variables), esta característica se

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

precisará al indicar el tipo de crédito, y la información exigida se facilitará respecto de cada tramo del crédito.

Sección "4. Tipo de interés y otros gastos".

1. La referencia al "tipo de interés" corresponde al tipo o tipos deudores.

2. El tipo de interés se mencionará en forma porcentual. Si el tipo de interés es variable y se basa en un tipo de referencia, el prestamista podrá, si lo desea, indicar el tipo de interés mediante un tipo de referencia y un valor porcentual que represente el diferencial del prestamista. Estará obligado a indicar, en cambio, el valor del tipo de referencia vigente el día en que extienda la FEIN.

Si el tipo de interés es variable, la información incluirá: a) las hipótesis empleadas para el cálculo de la TAE; b) si procede, los límites aplicables al alza o a la baja; y c) una advertencia que indique que la variación del tipo puede afectar al nivel efectivo de la TAE. Para llamar la atención del consumidor, la advertencia se resaltará utilizando caracteres tipográficos de mayor tamaño y figurará de manera destacada en el cuerpo principal de la FEIN. La advertencia irá acompañada de un ejemplo ilustrativo sobre la TAE. Si la variación del tipo deudor tiene un límite al alza, se supondrá en el ejemplo que el tipo deudor aumenta en la primera ocasión en que tal aumento sea posible al nivel máximo previsto en el contrato de crédito. Si no hay límites al alza, el ejemplo ilustrará la TAE al tipo deudor más elevado de los últimos veinte años como mínimo, o, si solo se dispone de los datos subyacentes utilizados para el cálculo del tipo deudor para un período inferior a veinte años, del período más largo para el cual tales datos estén disponibles, sobre la base del máximo valor de cualquier tipo de referencia externo empleado para el cálculo del tipo deudor si ha lugar o el máximo valor de un tipo de referencia especificado por una autoridad competente o por la ABE en caso de que el prestamista no utilice un tipo de referencia externo. Este requisito no se aplicará a los contratos de crédito en los que el tipo deudor sea fijo durante un período inicial pertinente, de varios años, y pueda fijarse luego para otro período mediante negociación entre el prestamista y el consumidor. Para los contratos de crédito en los que el tipo deudor sea fijo durante un período inicial pertinente, de varios años, y pueda fijarse luego para otro período mediante negociación entre el prestamista y el consumidor, la información incluirá una advertencia que indique que la TAE se calcula sobre la base del tipo deudor aplicable durante el período inicial. La advertencia irá acompañada de otra TAE ilustrativa, calculada de conformidad con el artículo 17, apartado 4. Cuando los créditos tengan varios tramos a diferentes tipos (por ejemplo, préstamos que tengan de manera coincidente tipos en parte fijos y en parte variables), la información exigida se facilitará respecto de cada tramo del crédito.

3. En el apartado "Otros componentes de la TAE" se enumerarán todos los demás gastos integrados en la TAE, incluidos los que deben abonarse una sola vez, como las comisiones de administración, y los gastos recurrentes, como las comisiones de administración anuales. El prestamista enumerará cada uno de los gastos por categoría (gastos que deben abonarse una sola vez, gastos que han de pagarse regularmente y que están incluidos en las cuotas y gastos que han de pagarse regularmente pero que no están incluidos en las cuotas), indicando su importe, el destinatario y la fecha de pago. No será necesario incluir los costes derivados del incumplimiento de las obligaciones contractuales. Si el importe se desconoce, el prestamista dará una indicación de su cuantía, si es posible, y, si no es posible, indicará la forma en que se calculará, especificando que el importe mencionado es meramente indicativo. En caso de que no se incluyan en la TAE ciertos gastos por ser desconocidos para el prestamista, deberá destacarse esta circunstancia.

Cuando el consumidor haya informado al prestamista de uno o más componentes de su crédito preferido, como por ejemplo la duración del contrato de crédito y el importe total del crédito, el prestamista deberá utilizar dichos componentes cuando sea posible. Si el contrato de crédito prevé diferentes formas de disposición de fondos con diferentes gastos o tipos deudores, y el prestamista utiliza los supuestos mencionados en el anexo I, parte II, deberá indicar que, para ese tipo de contrato de crédito, la TAE podría ser más elevada con otros mecanismos de disposición de fondos. Si para el cálculo de la TAE se utilizan las condiciones de disposición de fondos, el prestamista destacará los gastos asociados a otros mecanismos de disposición de fondos que no correspondan necesariamente a los utilizados para el cálculo de la TAE.

4. Cuando se adeude una tasa por el registro de la hipoteca o una garantía equivalente, se informará de ello en esta sección, indicando el importe si se conoce o, si se desconoce, el método

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

para determinarlo. Si las tasas se conocen y se incluyen en la TAE, la existencia y el importe de las tasas se enumerarán en la rúbrica “Costes que deben abonarse una sola vez.” Si el prestamista desconoce el importe de las tasas y no las ha incluido por tanto en la TAE, la existencia de tasas se mencionará claramente en la lista de costes que el prestamista desconoce. En todo caso, se utilizará la formulación normalizada recogida en la parte A en la rúbrica pertinente.

Sección “5. Periodicidad y número de pagos”.

1. Si los pagos deben realizarse de forma periódica, se indicará la periodicidad (por ejemplo, mensualmente). Si la periodicidad de los pagos no va a ser constante, ello deberá explicarse claramente al consumidor.

2. El número de pagos indicado abarcará todo el período de vigencia del crédito.

Sección “6. Importe de cada cuota”.

1. Se indicará claramente la moneda en que vaya expresado el crédito y la moneda de las cuotas.

2. Si el importe de las cuotas puede variar durante la vigencia del crédito, el prestamista especificará el período durante el cual el importe inicial de la cuota se mantendrá sin cambios, y cuándo y con qué periodicidad variará posteriormente.

3. Si el crédito es, en todo o en parte, un crédito de solo intereses, se incluirá de modo destacado al final de esta sección una declaración que lo indique con claridad, empleando la formulación indicada en la parte A.

Si el consumidor está obligado a suscribir un producto de ahorro vinculado como condición para la concesión de un crédito de solo intereses con garantía hipotecaria u otra garantía comparable, se indicarán el importe y la frecuencia de cualesquiera pagos asociados a este producto.

4. Si el tipo de interés es variable, la información incluirá también la indicación correspondiente, utilizando la formulación indicada en la parte A, y un ejemplo que ilustre el importe máximo de las cuotas. Si hay un límite al alza, el ejemplo mostrará también el importe al que ascenderían las cuotas de aumentar el tipo de interés hasta el nivel máximo. Si no hay límite al alza, la ilustración de la situación correspondiente a la hipótesis más pesimista mostrará el importe de las cuotas al tipo deudor más elevado de los últimos veinte años, sobre la base del máximo valor de cualquier tipo de referencia externo que se utilice para el cálculo del tipo deudor, si ha lugar, o, si solo se dispone de los datos subyacentes utilizados para el cálculo del tipo deudor para un período inferior a veinte años, del período más largo para el cual tales datos estén disponibles, sobre la base del máximo valor de cualquier tipo de referencia externo empleado para el cálculo del tipo deudor si ha lugar, o el máximo valor de un tipo de referencia especificado por una autoridad competente o por la ABE en caso de que el prestamista no utilice un tipo de referencia externo. El requisito de ofrecer un ejemplo ilustrativo no se aplicará a los contratos de crédito en los que el tipo deudor sea fijo durante un período inicial pertinente, de varios años, y pueda fijarse luego para otro período mediante negociación entre el prestamista y el consumidor. Cuando los créditos tengan varios tramos a diferentes tipos (por ejemplo, préstamos que tengan de manera coincidente tipos en parte fijos y en parte variables), la información exigida se facilitará respecto de cada tramo del crédito y del crédito en su conjunto.

5. (Si ha lugar) Si la moneda del crédito no es la moneda nacional del consumidor, o si el crédito está indexado a una moneda distinta de la moneda nacional del consumidor, el prestamista incluirá un ejemplo numérico que indique claramente de qué modo las variaciones del tipo de cambio correspondiente afectarán al importe de las cuotas, empleando la formulación indicada en la parte A. Dicho ejemplo se basará en la hipótesis de una reducción del 20% del valor de la moneda nacional del consumidor, e irá acompañada de una declaración destacada de que las cuotas podrían registrar un incremento superior al importe indicado en el ejemplo. Si se aplica un límite al alza que limite el incremento inferior al 20%, se indicará en lugar de lo anterior el valor máximo de los pagos en la moneda del consumidor, y se omitirá la declaración relativa a la posibilidad de que se registren incrementos superiores.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

6. Si el crédito es en todo o en parte un crédito a tipo variable y es de aplicación el punto 3, para la ilustración contemplada en el punto 5 se tomará como hipótesis el importe de la cuota a que se refiere el punto 1.

7. Si la moneda utilizada para el pago de las cuotas es distinta de la moneda del crédito, o si el importe de cada cuota expresado en la moneda nacional del consumidor depende del importe correspondiente en una moneda diferente, se indicará en esta sección la fecha de cálculo del tipo de cambio aplicable y se precisará bien el tipo de cambio, bien la base sobre la cual se calculará este y la periodicidad de su revisión. Si ha lugar, dicha indicación incluirá el nombre del organismo encargado de publicar el tipo de cambio.

8. Cuando el crédito sea un crédito con intereses diferidos en el que los intereses adeudados no se reembolsen en su totalidad mediante las cuotas sino que se añadan al importe total del crédito pendiente, se incluirá una explicación del modo y el momento en que los intereses diferidos se añadirán al préstamo en forma de importe en efectivo, y de las consecuencias para el consumidor respecto de la deuda restante.

Sección "7. Tabla ilustrativa de reembolso".

1. Esta sección se incluirá cuando el crédito sea un crédito con intereses diferidos en el que los intereses adeudados no se reembolsen en su totalidad mediante las cuotas sino que se añadan al importe pendiente del crédito o cuando el tipo deudor sea fijo durante la vigencia del contrato de crédito. La tabla ilustrativa de amortización será obligatoria también en otros casos.

Si el consumidor tiene derecho a recibir una tabla de amortizaciones revisada, se indicará esta circunstancia junto con las condiciones en las que el consumidor puede acogerse a tal derecho.

2. Si el tipo de interés pudiera variar durante la vigencia del crédito, el prestamista deberá indicar el período durante el cual se mantendrá sin cambios el tipo de interés inicial.

3. La tabla que ha de insertarse en esta sección contendrá las siguientes columnas: "calendario de reembolso" (por ejemplo, primer mes, segundo mes, tercer mes), "importe de la cuota" "intereses a abonar en cada cuota" "otros costes incluidos en la cuota" (si procede), "capital reembolsado en cada cuota" y "capital pendiente después de cada cuota".

4. La información sobre el primer año de reembolso se facilitará por cuota, con inclusión de un subtotal para cada una de las columnas al final del primer año. En lo que atañe a los restantes años, la información podrá facilitarse para el conjunto del año. Al final de la tabla figurará una línea para el total general, que reflejará los importes totales de cada columna. Se destacará claramente el coste del crédito abonado por el consumidor (esto es, el importe total de la columna "importe de la cuota", identificándolo como tal).

5. Si el tipo de interés está sujeto a revisión y se desconoce el importe de la cuota tras cada revisión, el prestamista podrá indicar en la tabla de amortización el mismo importe de cuota para toda la duración del crédito. En este caso, el prestamista lo señalará a la atención del consumidor, diferenciando para ello visualmente los importes conocidos de los hipotéticos (por ejemplo, utilizando caracteres tipográficos, bordes o sombreado diferentes). Se incluirá también un texto claramente legible que explique en relación con qué períodos pueden variar los importes recogidos en la tabla, y por qué razón.

Sección "8. Otras obligaciones".

1. En esta sección, el prestamista indicará las obligaciones pertinentes, tales como la obligatoriedad de asegurar el bien, contratar un seguro de vida, domiciliar la nómina o adquirir otro producto o servicio. Para cada obligación, el prestamista especificará frente a quién se asume esta y en qué plazo debe satisfacerse.

2. El prestamista especificará la duración de la obligación (por ejemplo, hasta el final del contrato de crédito). El prestamista especificará, para cada obligación, todos los costes que deba pagar el consumidor y que no estén incluidos en la TAE.

3. El prestamista deberá indicar si, para obtener el crédito en los términos establecidos, son obligatorios para el consumidor servicios accesorios y, en caso afirmativo, si el consumidor está obligado a adquirirlos al proveedor preferido del prestamista o puede adquirirlos a un proveedor de

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

su elección. Si esta posibilidad está supeditada a la condición de que los servicios accesorios reúnan unas características mínimas, el prestamista describirá esas características en esta sección.

Cuando el contrato de crédito se combine con otros productos, el prestamista deberá indicar las características principales de esos otros productos y establecer claramente si el consumidor tiene derecho a rescindir por separado el contrato de crédito o los productos combinados, así como las condiciones y las consecuencias de dicha rescisión, y, si ha lugar, las consecuencias que pueda tener la rescisión de los servicios accesorios exigidos en relación con el contrato de crédito.

Sección "9. Reembolso anticipado".

1. El prestamista indicará en qué condiciones puede el consumidor reembolsar anticipadamente el crédito, total o parcialmente.

2. En la rúbrica relativa a la comisión de reembolso anticipado, el prestamista señalará a la atención del consumidor todas las comisiones u otros gastos que este deba abonarle como compensación en el momento del reembolso anticipado y, si es posible, indicará su importe. Cuando el importe de la compensación dependa de diversos factores, como el importe reembolsado o el tipo de interés vigente en el momento de efectuar el pago anticipado, el prestamista indicará la forma de cálculo de la compensación e indicará cuál podría ser su importe máximo o, si este se desconoce, dará un ejemplo ilustrativo con el fin de mostrar al consumidor el importe de la compensación según distintas hipótesis posibles.

Sección "10. Elementos de flexibilidad".

1. Si ha lugar, el prestamista explicará la posibilidad de transferir el crédito a otro prestamista o bien inmueble y las condiciones en que puede ejercerse esta opción.

2. (Si ha lugar) Otras prestaciones: Si el producto tiene alguna de las prestaciones enumeradas en el punto 5, en esta sección se enumerarán tales prestaciones y se facilitará una breve explicación de: las circunstancias en que el consumidor puede hacer uso de la prestación; todas las condiciones asociadas a la prestación; si la prestación del crédito con garantía hipotecaria u otra garantía comparable implica que el consumidor pierde las protecciones legales o de otro tipo asociadas habitualmente a la prestación; y la empresa responsable de la prestación (si no es el prestamista).

3. Si la prestación incluye un crédito adicional, en esta sección se deberá explicar al consumidor: el importe total del crédito (incluido el crédito con garantía hipotecaria u otra garantía comparable); si el crédito adicional está o no garantizado; los tipos de interés correspondientes; y si está o no regulado. El prestamista deberá incluir en la evaluación inicial de la solvencia el importe de este tipo de créditos adicionales o bien, si no lo ha hecho, deberá precisar en esta sección que la posibilidad de disponer de este importe adicional está supeditada a una nueva evaluación de la capacidad del consumidor para reembolsar el préstamo.

4. Si la prestación implica un instrumento de ahorro, se deberá explicar el tipo de interés correspondiente.

5. Las prestaciones adicionales posibles son: "pagos superiores o inferiores a lo estipulado" [pagar más o menos de lo correspondiente a la cuota normalmente exigida con arreglo a la estructura de amortización]; "suspensión del pago de las cuotas" [períodos durante los cuales el consumidor no está obligado a efectuar pagos]; "renovación del préstamo de cantidades ya reembolsadas" [posibilidad de que el consumidor vuelva a tomar prestados fondos de los que ya ha dispuesto y que ha reembolsado]; "préstamos adicionales sin necesidad de nueva aprobación" "préstamos adicionales, garantizados o no garantizados" [de conformidad con el anterior punto 3]; "tarjeta de crédito." "cuenta corriente vinculada" y "cuenta de ahorro vinculada".

6. El prestamista podrá incluir cualesquiera otras prestaciones que ofrezca como parte del contrato de crédito no mencionadas en las secciones anteriores.

Sección "11. Otros derechos del prestatario".

1. El prestamista aclarará el derecho o derechos existentes, por ejemplo, el derecho de desistimiento o reflexión y, si ha lugar, otros derechos como la portabilidad (incluida la subrogación), especificará las condiciones en las que se podrá ejercer ese derecho o derechos, el procedimiento

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

que tendrá que seguir el consumidor para ello, entre otras cosas la dirección a la que deberá remitir la notificación de desistimiento, y los correspondientes gastos (en su caso).

2. Si el consumidor dispone de un período de reflexión o de un derecho de desistimiento, así se mencionará expresamente.

3. De conformidad con el artículo 3 de la Directiva 2002/65/CE, si la operación se ofrece a distancia, se informará al consumidor de si existe o no derecho de desistimiento.

Sección "12. Reclamaciones".

1. En esta sección se indicará el punto de contacto interno [nombre del departamento correspondiente] y una forma de dirigirse a él para presentar una reclamación [dirección geográfica] o [número de teléfono] o una persona de contacto [datos de contacto]; se incluirá también un enlace al procedimiento de contacto en la página correspondiente de un sitio web o una fuente de información similar.

2. Se indicará el nombre del organismo externo pertinente encargado de las reclamaciones y recursos extrajudiciales y, si el acceso a este organismo está supeditado a la reclamación previa por el procedimiento de reclamación interno, se precisará esta circunstancia utilizando la formulación indicada en la parte A.

3. En el caso de los contratos de crédito con consumidores residentes en otro Estado miembro, el prestamista informará de la existencia de la red FIN-NET (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

Sección "13. Incumplimiento de los compromisos vinculados al préstamo: consecuencias para el prestatario".

1. Si el incumplimiento de alguna de las obligaciones que incumben al consumidor en relación con el crédito puede acarrearle consecuencias financieras o jurídicas, el prestamista describirá en esta sección los principales supuestos posibles (por ejemplo, pagos atrasados/impago o incumplimiento de las obligaciones especificadas en la sección 8 "Otras obligaciones" e indicará dónde puede obtenerse más información al respecto.

2. El prestamista especificará de forma clara y fácilmente comprensible las sanciones o las consecuencias a que puede dar lugar cada uno de estos supuestos. Se expresarán de forma destacada las consecuencias graves.

3. Si el bien inmueble utilizado como garantía del crédito puede ser devuelto o transferido al acreedor en caso de que el consumidor no efectúe sus pagos puntualmente, se incluirá en esta sección la indicación correspondiente, utilizando la formulación indicada en la parte A.

Sección "14. Información adicional".

1. En el caso de las ventas a distancia, se incluirá en esta sección toda cláusula que estipule la legislación aplicable al contrato de crédito y/o el tribunal competente.

2. Cuando el prestamista tenga intención de ponerse en contacto con el consumidor durante la vigencia del contrato en un idioma distinto del idioma de la FEIN, deberá hacerse mención de esta circunstancia indicando el idioma que se vaya a utilizar. Esta posibilidad se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3, apartado 1, punto 3, letra g), de la Directiva 2002/65/CE.

3. El prestamista o intermediario de crédito indicará que el consumidor tiene derecho a que se le proporcione u ofrezca, según el caso, un ejemplar del proyecto de contrato de crédito como mínimo en el momento en que le haya hecho una oferta que vincule al prestamista.

Sección "15. Supervisor".

1. Se indicará aquí la autoridad o autoridades encargadas de la supervisión de la fase precontractual del préstamo.»

JUSTIFICACIÓN

Para dar cumplimiento a la obligación de trasposición de la Directiva 2014/17/UE es necesario que se incluya en la ley el texto de la FEIN, sin perjuicio que el Ministerio Economía, Industria y Competitividad,

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 110

pueda desarrollar por Orden ministerial nuevas reformas o modificaciones que se adapten a las necesidades futuras.

ENMIENDA NÚM. 29

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir el artículo 9 por el siguiente texto:

«1. Los prestamistas e intermediarios financieros deberán evaluar en profundidad la capacidad de pago y la solvencia del potencial prestatario antes de celebrar un contrato de préstamo. Dicha evaluación será verificada con sus correspondientes documentos, soportes y respaldos de manera suficiente y fehaciente. La evaluación tendrá debidamente en cuenta los factores pertinentes para verificar la capacidad del cliente para cumplir con las obligaciones derivadas del préstamo. Igualmente, la novación o modificación del contrato de préstamo o crédito hipotecario estará sustentada en un estudio complementario.

2. A estos efectos, los prestamistas deberán contar con procedimientos internos específicamente desarrollados para llevar a cabo la evaluación de solvencia mencionada en el apartado anterior. Estos procedimientos serán revisados periódicamente por los propios prestamistas que mantendrán registros actualizados de dichas revisiones.

El Banco de España supervisará que las condiciones de evaluación de solvencia y los procedimientos aplicados por las entidades prestamistas no generen criterios de evaluación dispares entre entidades que afecten a la libertad de contratación o supongan una posición dominante en el mercado.

3. La ausencia o insuficiencia en la valoración de la capacidad de pago se entenderá como una conducta negligente y culpable del prestamista y susceptible de sanción, por los perjuicios que puedan causar directamente al prestatario y a posibles terceros como inversionistas, accionistas o fiadores. También causará el mismo efecto la distorsión o alteración de la información o documentación.

4. En el supuesto de préstamos o créditos con garantía real, la evaluación de la solvencia no se basará predominantemente en el valor de la garantía que exceda del importe del préstamo o en la hipótesis de que el valor de dicha garantía aumentará, a menos que la finalidad del contrato de préstamo sea la construcción o renovación de bienes inmuebles de uso residencial.

5. La incorrecta evaluación de la solvencia no otorgará al prestamista la facultad de rescindir o modificar ulteriormente el contrato de préstamo en detrimento del prestatario, salvo que se demuestre que el prestatario ha ocultado o falsificado conscientemente la información, o en el caso que la correcta reestructuración del contrato fuera más favorable al prestatario. Si el prestatario no tuviere interés en el resultado, se cancelará el contrato asumiendo la entidad prestamista los daños y perjuicios causados.

Tampoco podrán los prestamistas rescindir el contrato de préstamo debido a que la información facilitada por el prestatario antes de celebrarse dicho contrato fuera incompleta por causa no imputable al mismo.

6. La concesión de un crédito o préstamo hipotecario a deudores sin capacidad de pago o suficiente solvencia, conforme a los parámetros establecidos por esta ley, que pueda provocar su insolvencia futura, será considerada actitud negligente del prestamista que constituirá causa de nulidad contrato de crédito o préstamo hipotecario al prestatario.

La transferencia de la titularidad de los contratos hipotecarios a favor de Fondos de titulización hipotecaria o Fondos de inversión será nula cuando se trate de contratos suscritos por prestatarios sin capacidad de pago o suficiente solvencia, una vez quede acreditada que la transferencia de

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

riesgo de impago a los inversores se ha producido con manifiesta intención de beneficiarse con operaciones insolventes.

7. El prestamista solo pondrá el préstamo a disposición del prestatario si el resultado de la evaluación de la solvencia indica que es probable que las obligaciones derivadas del contrato de préstamo se cumplan según lo establecido en dicho contrato.

8. Cuando se deniegue la solicitud de préstamo, el prestamista informará sin demora al potencial prestatario de dicha denegación y, si procede, de que la decisión se basa en un tratamiento automático de datos. Cuando la denegación se base en el resultado de una consulta de una base de datos, el prestamista informará también al potencial prestatario del resultado de dicha consulta y de los pormenores de la base de datos consultada.

9. Los prestamistas reevaluarán la solvencia del prestatario basándose en una información actualizada antes de cualquier aumento significativo del Importe total tras la celebración del contrato de préstamo, a menos que dicho préstamo adicional estuviera considerado e incluido en la evaluación de solvencia inicial.»

JUSTIFICACIÓN

Una de las características de la crisis hipotecaria que afectó a nivel global ha sido la colocación de hipotecas a población con menor capacidad de pago que el importe de su préstamo, esto que además de atentar contra el derecho a la vivienda de amplios sectores de la sociedad, ha sido utilizado para incrementar el volumen de negocio de los bancos y cajas.

En la concesión de hipotecas en el pasado reciente se utilizaron mecanismos fraudulentos y nada recomendables como no usar la información del riesgo crediticio de la Central de Información de Riesgo del Banco de España-CIRBE, no comprobar de manera documentada los ingresos de los prestatarios, o incluir las rentas de los avalistas para aparentar capacidad de pago, diseñar sistemas de pago con cuotas iniciales de enganche, que después eran muy difíciles de cumplir, que obligaron a renegociar encubriendo la mora hipotecaria o directamente el impago y la pérdida del patrimonio familiar invertido en la adquisición de la vivienda.

Igualmente las denominadas «hipoteca puente» que permitía adquirir una nueva vivienda, mientras se vendía la vivienda actual (en muchos casos casi pagada), que fue imposible de vender en plena crisis, ejecutando las garantías y adjudicándose la entidad financiera las dos viviendas. O la «hipoteca protegida» que incluía un seguro de desempleo que inducía a las familias a optar por esta vía y que al final no protegió nada, pero que fue un negocio para las aseguradoras que cobraron por esta falsa cobertura.

No debemos olvidar que ante el incremento exagerado del precio de la vivienda y por tanto del volumen de las hipotecas, los prestamistas optaron por incrementar el plazo de pago del crédito, llegando hasta conceder préstamos hasta por 50 años y en algunos casos también se estableció una cuota final de difícil o casi imposible pago.

Considerando la gravedad de la crisis que ha ocasionado cientos de miles de familias desahuciadas y el rescate del sector financiero basado en los recortes y el endeudamiento público, es necesario establecer la obligatoriedad de la entidad prestamista para que de manera consecuente analice o determine la solvencia del potencial deudor hipotecario, para que hayan condiciones de viabilidad de las operaciones crediticias.

Por todo ello, proponemos esta enmienda para que la ausencia o insuficiencia en la valoración de la capacidad de pago constituya la nulidad del contrato así como la titulización de dicha hipoteca a fondos de titulización hipotecaria.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 112

ENMIENDA NÚM. 30

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Añadir dos nuevos apartados al artículo 10 con el siguiente texto:

«4. Los prestamistas tienen la obligación de evitar un sobreendeudamiento de las familias y pequeñas empresas. Para cumplir con esta obligación, los prestamistas deberán solicitar a sus clientes, en la fase precontractual, la presentación de la certificación positiva conferida por la Central de Información de riesgos del Banco de España. El prestamista deberá tomar en consideración la ratio de endeudamiento con relación al ingreso familiar a fin de valorar la solvencia de los prestatarios.»

JUSTIFICACIÓN

A raíz de la profunda crisis de las entidades bancarias se descubrió muchas faltas, errores e irregularidades cometidas, entre estas irregularidades se encontró que familias con ingresos mensuales cercanos al salario mínimo interprofesional tenían deudas y avales que superaban el medio millón de euros y que lógicamente eran imposibles de pagar así se empleen todos los ingresos del trabajo en toda la vida.

Las entidades financieras y sus intermediarios habían ideado mecanismos para transgredir la información de riesgo y se concedían préstamos hipotecarios y además cruzaban, encadenaban o acumulaban avales con la finalidad de cumplir metas y disponer de hipoteca para titularizar y ampliar el volumen de negocio y los balances, además de las correspondientes retribuciones en especial a nivel de alta gerencia.

No solamente se trata de no reiterar en la inviabilidad de las operaciones crediticias, poniendo en riesgo la recuperación los préstamos que figuran en los balances o en los fondos de titulización, sino que se somete a la posibilidad de exponer al peligro de la bancarrota a las familias deudoras y como consecuencia de esto la exclusión económica y social de importantes grupos de población.

Se trata de que el afán de hacer negocio las entidades bancarias no continúen poniendo en riesgo a las familias y pequeñas empresas, se revisen los mecanismos y respeten límites posibles de crédito y de esta manera también se eviten futuros rescates bancarios.

ENMIENDA NÚM. 31

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir el artículo 11 por el siguiente texto:

«1. Los inmuebles utilizados como garantía habrán de ser objeto de una tasación adecuada antes de la celebración del contrato de préstamo. La tasación se realizará por una sociedad de tasación, o un servicio de tasación de una entidad de crédito regulados por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, utilizando normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente.

2. El informe de tasación formará parte integrante del contrato hipotecario y será entregado íntegramente al prestatario como documentación previa al contrato, y cuyo coste

correrá a cargo de la entidad prestamista. Este informe de tasación deberá reunir las características v elementos que permitan verificar los cálculos y estimaciones realizadas para concluir con el valor sugerido de la vivienda.

3. Es responsabilidad del prestamista evitar el riesgo de una mala valoración de la garantía hipotecaria que pueda causar perjuicio tanto al deudor como a quienes adquieran valores de titulización hipotecaria respaldados con estas garantías. Sin perjuicio de las responsabilidades de las sociedades de tasación, la correcta valoración del inmueble a efectos de garantía hipotecaria será responsabilidad ulterior del prestamista.

4. El informe de tasación original suscrito entre las partes dentro del contrato hipotecario será utilizado por las partes en el caso de acordarse la dación en pago, sea esta por la vía judicial o extrajudicial. El potencial deudor podrá solicitar las valoraciones independientes del bien a hipotecar que considere necesarias.

5. Para la valoración de inmuebles sujetos de garantía hipotecaria se utilizará el método de comparación establecido en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

6. A fin de evitar la especulación v la burbuja de los precios de la vivienda, el Instituto Nacional de Estadística, en coordinación con el Banco de España, fijará periódicamente los factores de corrección del valor establecido con el mencionado método, tomando en cuenta el índice de referencia de precios de compra. Dichos factores serán de aplicación obligatoria para todas las entidades de tasación.

7. Las entidades prestamistas no podrán contratar los servicios de tasación con una misma sociedad tasadora, cuando el número de tasaciones ejecutadas con dicha entidad supere el 10% del total de contratos de préstamos con garantía hipotecaria de una misma entidad prestamista, supuesto que privará de los principios de prudencia v veracidad a la tasación.

En todo caso no se inscribirá ninguna tasación en el Registro de la Propiedad y no constará como garantía aquélla realizada por una sociedad tasadora en la que exista concurrencia de intereses con el prestamista.»

JUSTIFICACIÓN

Durante muchos años se venía repitiendo que «la vivienda era una inversión segura y que nunca caería su precio», esto estuvo soportado por una constante subida de las valoraciones de los inmuebles realizadas por sociedades de tasación cuyos ingresos y subsistencia dependía fundamentalmente de este tipo de actividades vinculada directamente con las entidades financieras. Esto funcionó así hasta que llegó la crisis y se llevó por delante los ahorros y dejó sin vivienda a cientos de miles de familias que han sido desahuciadas y es necesario poner fin a esta muy amarga práctica.

Una de las características fundamentales de los años previos a la crisis ha sido el crecimiento escandaloso de los precios de los inmuebles que llevó a la «burbuja de la vivienda», una parte sustancial de este fenómeno fue el comportamiento de las tasaciones de los bienes con fines de garantía hipotecaria.

Específicamente, la valoración de los inmuebles que servían de garantía de los créditos hipotecarios no se realizaron con prudencia, solo se tomaba en cuenta los valores circunstanciales del mercado en el corto tiempo y que por razones especulativas crecían desmesuradamente, sin considerar que se trataba de una garantía que perdura a largo plazo (30-40 y hasta 50 años) y que podía variar o caer y por lo tanto dejar sin cobertura adecuada para el préstamo.

A más de beneficiar la enorme cantidad de operaciones al volumen de negocio de las sociedades de tasación, ésta sobrevaloración de las viviendas era conveniente para las entidades financieras ya que les permitía dar la idea de suficiente cobertura para la titulización hipotecaria. Pero también fueron el elemento central de la estafa hipotecaria ya que sirvieron para establecer deudas muy grandes dando una falsa idea del valor de la vivienda, que como se sabe constituye el mayor activo familiar fruto de los ahorros de toda la vida.

Por lo tanto es necesario proteger a las familias trabajadoras y a los amplios sectores sociales que por medio de un crédito hipotecario acceden a la vivienda y que en circunstancias de crisis económica recaiga sobre los sectores más vulnerables de la economía y sociedad el costo de la misma.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 114

También se pretende brindar seguridad jurídica al reducir el riesgo especulativo en las valoraciones de la garantía hipotecaria. Así como también para despojar a la vivienda del carácter de activo especulativo del mercado y sus derivados financieros que han caracterizado a la crisis de las hipotecas sub prime.

Otro de los elementos característicos de la crisis que viene atravesando la economía española ha sido la sobre-tasación de los activos inmobiliarios de los balances de las entidades financieras, especialmente ligados a la especulación con el suelo y que además de significar grandes ganancias para los especuladores, condujeron a la quiebra de las cajas, con el consiguiente impacto negativo en los sectores populares.

Para ello, se pretende que el valor de los inmuebles que sirven de garantía hipotecaria conforme a la tendencia en un período amplio de tiempo y no a las variaciones especulativas del corto plazo y también tomar en cuenta la variación producida en la capacidad adquisitiva mediante el incremento del salario mínimo interprofesional.

Desde este punto de vista no es nada nuevo, sino que se busca que la entidad prestamista aplique verdaderamente los criterios de prudencia, dentro de un mercado normal y sin especulación, teniendo en cuenta aspectos duraderos y estables en el largo plazo, para estimar el valor más cercano al que tendría el bien hipotecado en el futuro en el caso de que fuera necesario enajenarlo, a fin de minimizar los riesgos tanto para la propia entidad financiera, como también para cumplir con su responsabilidad de velar por los Intereses de sus propios clientes.

En definitiva se trata de tasar los inmuebles considerando la tendencia histórica de los precios de la vivienda en una misma proporción de años como se haya previsto para la hipoteca y la mejora en la capacidad de pago producida en los ingresos salariales.

ENMIENDA NÚM. 32

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir el artículo 12 por el siguiente texto:

«1. El prestamista, intermediario de crédito o su representante designado, en su caso, deberá entregar al prestatario o potencial prestatario, con una antelación mínima de quince días naturales respecto al momento de la firma del contrato, la siguiente documentación:

a) La FEIN, que tendrá la consideración de oferta vinculante para la entidad durante el plazo pactado hasta la firma del contrato que, como mínimo, deberá ser de quince días.

b) Una Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE) en la que se informará al prestatario o potencial prestatario de la existencia de cláusulas o elementos relevantes, debiendo incluir, al menos, una referencia, en su caso, a los índices oficiales de referencia utilizados **para fijar los tipos de interés aplicable, a la posibilidad de que se produzca el vencimiento anticipado del préstamo como consecuencia del Impago y las consecuencias patrimoniales que genera para el prestatario, a la distribución de los gastos asociados a la concesión del préstamo a cargo del prestamista y que se trata de un préstamo en moneda extranjera.**

c) 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.

d) Una copia del proyecto del 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, especificando los gastos estimados que corresponden al arancel notarial, a los derechos registrales, al impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados **y a los costes de labores de gestoría, que corresponden todos ellos asumir al prestamista**, sin incrementar por ello el importe del préstamos.

e) Cuando el prestamista, intermediario de crédito o su representante, en su caso, ofrezca al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario, deberá entregar al prestatario por escrito las condiciones de las garantías del seguro que exige.

Esta documentación deberá remitirse también al notario elegido por el prestatario a los efectos de lo dispuesto en el artículo siguiente. La remisión de la documentación se realizará por medios telemáticos a través de la interconexión de las plataformas de los prestamistas y del Consejo General del Notariado.

2. Solo podrán repercutirse gastos o percibirse comisiones por servicios relacionados con los préstamos que hayan sido solicitados en firme o aceptados expresamente por un prestatario o prestatario potencial, y siempre que respondan a servicios efectivamente prestados o gastos habidos que puedan acreditarse.

No obstante, lo anterior, los actos que supongan únicamente la preparación preliminar de la solicitud de contratación de préstamo no podrán devengar coste ni gasto alguno para el consumidor.

3. **El prestamista no podrá aplicar ninguna cantidad ni coste en concepto de comisión de apertura, estudio, tramitación o concesión del préstamo u otros similares inherentes a la actividad del prestamista en relación a la concesión del préstamo.**

4. **No podrán ofrecerse préstamos denominados en divisas a personas consumidoras que no posean una elevada formación financiera y conozcan v sean capaces de entender y asumir los riesgos inherentes a este tipo de préstamos. Corresponde en todo caso al prestamista realizar una evaluación pormenorizada de la formación de las personas consumidoras.**

5. Los índices o tipos de interés de referencia aplicables por los prestamistas serán aquellos de entre los que publique el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad por sí o a través del Banco de España, conforme a lo establecido en el artículo 5 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, debidamente detallados en su funcionamiento, utilizando índices de carácter comunitario.

6. El prestamista deberá depositar en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, antes de empezar su comercialización, los formularios de los préstamos y créditos hipotecarios comprendidos en esta Ley.

7. Las empresas prestamistas deberán tener a disposición de las personas prestatarias los formularios de las condiciones generales de la contratación que utilicen. Las personas prestatarias no tendrán que afrontar ningún gasto ni asumir compromiso alguno por su recepción. Esta información deberá estar disponible en la página web de las empresas, si éstas disponen de ella, y en los establecimientos abiertos al público u oficinas en que presten sus servicios.

8. La accesibilidad de las personas con discapacidad a la información prevista en el apartado anterior deberá garantizarse en los términos exigidos legal o reglamentariamente. La comunicación de los formularios de la forma prevenida en este artículo, mientras se encuentre vigente, será vinculante para las empresas, prevaleciendo su contenido en beneficio de la persona prestataria, para el caso de no existir disposición al efecto en el contrato. Por el contrario, si existiera disposición en el contrato sobre la materia comunicada en perjuicio de la persona consumidora, dicha disposición será ineficaz.»

JUSTIFICACIÓN

El FEIN es la única información estandarizada que se prevé entregar al consumidor, pero ya como «oferta vinculante». Establece el Proyecto de ley, en un plazo de una semana, que es del todo insuficiente, contraviniendo expresamente el artículo 23.5 de la Orden 2899/2011 que establece que la oferta vinculante tendrá un plazo de validez no inferior a catorce días naturales desde su fecha de entrega. Acortar el plazo de la «oferta vinculante» disminuye la protección de los derechos del consumidor favoreciendo los intereses de las entidades bancarias, máxime cuando es obligatorio para la banca hacer entrega de la oferta vinculante sólo si el cliente lo pide, por ello es necesario mantener el plazo de quince días.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 116

El artículo 12.1 b) del proyecto de ley permite la inclusión de cláusulas suelo con la mención de «la existencia de límite 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». Las cláusulas suelo son abusivas en tanto supone una confusión al consumidor máxime si se encuentran enmascaradas en cláusulas extensas, numerosas sentencias del territorio las han declarado nulas que se pretende legitimar con esta regulación, y porque contradice expresamente el artículo 11.2.c) que en momento alguno incluye la fijación de la cláusula suelo.

Se añade al vencimiento anticipado el deber por parte del prestamista que en la FIAE quede recogida la información de manera clara y concisa de lo que supondrá la resolución contractual mediante el vencimiento anticipado en aras de evitar que se sigan colapsando los juzgados por procedimientos de ejecución hipotecaria.

Se elimina la mención «los gastos derivados de ello» entendiéndose que las costas procesales debe fijarlas el juzgador de conformidad con el artículo 394 LEC. Se añade que los gastos asociados a la concesión del préstamo deben ir a cargo del prestamista conforme la STS 705/15, de 23 de diciembre de 2015.

Se añade la imposición de los costes del préstamo hipotecario al prestamista en tanto es el interesado en obtener la escritura del mismo en atención a la ejecutividad de dicha escritura conforme el artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y acceder de manera privilegiada al procedimiento especial de ejecución hipotecaria y conforme dicta la sentencia del Tribunal Supremo, Pleno Civil 705/15, de 23 de diciembre de 2015.

El artículo 5.2 hace una referencia genérica a los criterios para aplicar comisiones y es una mera transcripción adaptada al ámbito de contratación de préstamo y créditos hipotecarios, de la noción establecida en el artículo 3.1, segundo párrafo, de la Orden EHA 2899/2011. Según el redactado del artículo 12.2 Proyecto de Ley sólo pueden cobrarse comisiones por los servicios relacionados con los préstamos cuando éste haya sido «solicitado en firme» por el consumidor. Así, los actos que supongan una simple preparación preliminar de dicha solicitud en firme, debe entenderse que no se pueden cobrar, por ejemplo, si el consumidor solicitó simplemente una simulación de un cuadro de amortización, o un cuadro de fluctuaciones del tipo de interés, etc.

De conformidad con el Informe del banco de España de 2011, favorable a las cláusulas suelo, el banco se resarce de todos los costes del préstamo con el tipo de interés. La comisión de apertura es una duplicación de costes de la operación, por lo que no se encuentra justificación alguna de endosar nuevos gastos al prestatario.

En lo concerniente al artículo 12.3 en los préstamos en divisas, dados los problemas complejos que han supuesto para los consumidores medios este tipo de préstamos, debería prohibirse su comercialización, o como mínimo, establecer unos requisitos muy estrictos para que no puedan ser ofrecidos a consumidores que no tengan una elevada formación financiera y conozcan y sean capaces de entender sus riesgos.

Entendemos que hay eliminar la mención de «libertad contractual» en tanto que al consumidor se le impone por parte de la entidad el índice de referencia y el sustitutivo, en aras de no depender de los intereses puros de la prestamista, al menos que se recojan los publicados por Ministerio de Economía, Industria y Competitividad, porque al menos algunos de ellos parecen más neutrales.

Además se añaden tres últimos puntos en pro de la transparencia para que se establezca la inscripción de los formularios de condiciones generales en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación. El efecto de esta incorporación es de dotar de comunicación al público de un contenido que una empresa se propone usar en su contratación: aumenta la buena fe, la transparencia y pone al predisponente en un estado de sujeción que le impide poner en el contrato condiciones generales peores que las del formulario, aunque alegue negociación, porque esa negociación, sin modificar el formulario sería inauténtica. Es reiteración de lo dispuesto en el artículo 4 LCCPCHySI, con antecedente en el artículo 27.4 Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 117

ENMIENDA NÚM. 33

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De supresión.

Se elimina por completo el artículo 13.

JUSTIFICACIÓN

El notario no es un asesor, es un funcionario público que se limita a redactar la escritura pública del préstamo hipotecario, que es un contrato de adhesión. El notario no asesorará contra los intereses de la entidad bancada en tanto que en la práctica la entidad prestamista es quien dirige a los usuarios a los notarios con los que trabaja habitualmente, viéndose así sometido el notario a no asesorar en beneficio del consumidor dado que le produciría un conflicto de intereses.

La función del notario no es la de asesoramiento. En el contrato de préstamo hipotecario hay una mera adhesión, no hay negociación de cláusula por cláusula. No es un contrato negociado. El notario es el redactor, pero en el préstamo hipotecario para adquisición de vivienda se está ante un contrato bajo minuta redactado unilateralmente por la entidad bancaria, por tanto, las condiciones generales dejan de ser tales y, por tanto, su forma de control tiene que ser a través de su inclusión, contenido y transparencia, excediendo de la competencia y control notarial, en tanto la misma, es judicial.

Levantar un acta notarial tras el asesoramiento de las cláusulas recogidas en la FEIN y en la FIAE es negativo para el consumidor, en tanto, estamos ante una transparencia de contenido, no en una transparencia formal y gramatical y es imprescindible una previsión de futuro, con distintas simulaciones de la posible evolución del mercado hipotecario, diligencia que debe venir de la mano de la entidad bancaria, no del notario. Extender un acta notarial en la contratación de los préstamos hipotecarios se constituye una herramienta de protección a los prestamistas, y no a los prestatarios, que son la parte débil del contrato, por ello se propone la supresión de dicho artículo.

ENMIENDA NÚM. 34

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Se añade una nueva sección XX, al final de la sección del capítulo II, con el siguiente contenido:

«Sección XX.^a Medidas para la protección de prestatarios sin recursos económicos suficientes

Artículo XX. Objeto y ámbito de aplicación.

1. Las previsiones contenidas en esta sección tienen por objeto garantizar los derechos de protección de la persona prestataria, mediante el establecimiento de medidas conducentes a garantizar la conservación del uso de la vivienda. A tal efecto, se prevé la reestructuración, la quita de la deuda, o la dación en pago total de la deuda con contrato de arrendamiento en la misma vivienda y con la fijación de renta social, a quienes padecen dificultades económicas para atender su pago, a fin de adecuar la normativa española en materia hipotecaria, a la legislación estatal e internacional y la jurisprudencia.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

2. Estas medidas se aplicarán a los contratos de préstamo con garantía hipotecaria que recaigan sobre la vivienda del prestatario, según lo que establece el artículo 2, y en los casos en los que no cuente con recursos económicos suficientes para hacer frente a las obligaciones derivadas del contrato de crédito inmobiliario.

También podrán acogerse al régimen regulado en esta Sección aquellos prestatarios que habiendo contratado un préstamo con garantía hipotecaria sobre una segunda vivienda, carecieran de medios suficientes para sufragar el pago del crédito de su vivienda habitual.

3. Las normas contenidas en esta sección se aplicarán a todos los contratos de préstamo con garantía hipotecaria que se encuentren vigentes a la fecha de la entrada en vigor de esta ley, así como a los contratos suscritos con posterioridad a la misma. Estas medidas se aplicarán igualmente a los/as fiadores/as y garantes del préstamo hipotecario del deudor/a principal y con las mismas condiciones que las establecidas para el prestatario.

Las normas de protección a prestatarios sin recursos económicos suficientes serán de obligatorio cumplimiento para las entidades prestamistas que deberán observar, además, las normas de conducta establecidas en el capítulo II.

Artículo XX. Información y publicidad.

1. Las entidades prestamistas deberán informar fehacientemente a los prestatarios con los que hayan perfeccionado el contrato de crédito o préstamo hipotecario sobre la posibilidad de acogerse a cualquiera de las medidas de esta sección.

Esta información habrá de facilitarse obligatoriamente y de forma clara y visible en su red comercial de oficinas. Las entidades prestamistas deberán comunicar por escrito la existencia de estas previsiones, con una descripción concreta de su contenido, y la posibilidad de acogerse a ellas en caso que los prestatarios hayan incumplido el pago de la primera de las cuotas hipotecarias o manifiesten de cualquier manera a la entidad, que prevén que van a tener dificultades en el pago de su deuda hipotecaria en cuotas futuras.

Sin el cumplimiento de esta obligación, el prestamista no podrá ejercitar acción alguna de reclamación de deuda ante los tribunales.

2. En caso de incumplimiento de las obligaciones por cuotas por el prestatario, las entidades prestamistas deberán informar a sus clientes, de la posibilidad del prestatario de formular reclamación ante los organismos competentes en materia de consumo de las Comunidades Autónomas, la Comisión Nacional de Mercado y Competencia y el Banco de España, y acudir a los Juzgados y Tribunales ordinarios que correspondan, por el presunto incumplimiento por las entidades de crédito de las previsiones de esta Ley.

Artículo XX. Definición de personas prestatarias sin recursos económicos suficientes.

1. Se considerarán sin recursos económicos suficientes aquellos/as deudores/as de un préstamo con garantía hipotecaria según lo establecido por el artículo 2, cuando recaigan sobre la vivienda habitual del prestatario, y en los casos en los que no cuente con recursos económicos suficientes para hacer frente a las obligaciones derivadas del contrato de crédito inmobiliario, de acuerdo con el artículo 14.2 de esta Ley, siempre y cuando concurren las siguientes circunstancias:

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la persona física o de la unidad familiar no supere:

i. El límite del 3 veces el indicador Público de Renta de Efectos Múltiples cuando se trate de unidades familiares de un solo miembro.

ii. El límite de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas, cuando se trate de unidades familiares. A estos efectos se entenderá por unidad familiar la compuesta por el/la deudor/a, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho y, en su caso, los/las hijos/as, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el párrafo anterior será de cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas.

En el caso de que un deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto será o de cinco veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas.

Las medidas vinculadas a la definición de prestatario en riesgo de exclusión residencial del presente artículo, podrán excepcionalmente beneficiar a personas y unidades familiares que superen los límites de ingresos fijados en este precepto, siempre que dispongan de un informe de servicios sociales acreditativo por las autoridades competente en el que se certifique que están sometidas a un inminente riesgo de pérdida de la vivienda y no disponen de alternativa de vivienda digna.

Asimismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad a la unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género.

b) Que la cuota hipotecaria, más los gastos y suministros básicos, resulte superior al 30 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

Dicho porcentaje será del 40 por cien cuando alguno de dichos miembros sea una persona en la que concurren las circunstancias previstas en el segundo párrafo de la letra a).

2. La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el apartado 1 se acreditará por el deudor ante la entidad acreedora mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:

- i. Declaración del impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del último ejercicio.
- ii. Contrato laboral. En el supuesto de trabajadores con un contrato temporal, deberá valorarse esta circunstancia a efectos de determinar la duración de los ingresos de la unidad familiar.
- iii. Últimas tres nóminas percibidas.
- iv. Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo o incapacidad.
- v. Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.
- vi. En caso de trabajador por cuenta propia, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor, en el que figure la cuantía mensual percibida.
- vii. En el caso de trabajadores/as por cuenta propia, mediante la aportación de la declaración del último resumen anual de IVA.

b) Número de personas que habitan la vivienda:

- i. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
- ii. Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y un certificado histórico.
- iii. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

c) Titularidad de los bienes:

- i. Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.
- ii. Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria.

d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según la presente Ley.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Artículo XX. Fiadores, garantes e hipotecantes no deudores.

Los fiadores, garantes e hipotecantes no deudores que se encuentren sin recursos económicos suficientes podrán exigir que la entidad se dirija contra el patrimonio del deudor principal, sin perjuicio de la aplicación a éste, en su caso, de las medidas previstas en la presente Sección, antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente a los beneficios de la fianza.

Artículo XX. Reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual.

1. Los prestatarios sin recursos económicos suficientes podrán solicitar a la entidad prestamista la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma. Junto a la solicitud de reestructuración, acompañarán la documentación que justifique alguno de los supuestos contemplados en el artículo 16.

2. En los supuestos en los que se haya instado un procedimiento judicial, y el prestatario hubiere solicitado la reestructuración de la deuda, la entidad prestamista, a través de su representación, deberá comunicar al Juzgado la solicitud, a fin de suspender la celebración de la subasta de la vivienda.

Sin perjuicio de lo anterior, el deudor podrá presentar en todo momento a la entidad una propuesta de plan de reestructuración, que deberá ser analizada por la entidad, quien, en caso de rechazo, deberá comunicar al deudor los motivos en que se fundamente.

3. La entidad prestamista deberá ofrecer al prestatario cualquiera de las siguientes propuestas de reestructuración:

a) Carencia en la amortización de capital por un período no inferior a cinco años. El capital correspondiente a las cuotas de ese periodo podrá, o bien pasarse a una cuota final al término del préstamo, o bien prorratearse en las cuotas restantes, o realizarse una combinación de ambos sistemas, a elección del prestatario. El tipo de interés que podrán acordar las partes durante el período de carencia será como máximo el equivalente al Euribor más 0,25 puntos porcentuales.

En todo caso, deberán revisarse los importes pagados en concepto de intereses, según el sistema de amortización que se haya elegido en dicho contrato.

b) Ampliación del plazo de amortización por un período acordado entre prestatario y prestamista, a contar desde la concesión del préstamo. Este plazo de ampliación estará condicionado a que se reduzca significativamente la cuota a un importe cuyo pago pueda ser atendido por el prestatario.

4. La entidad deberá resolver la solicitud en el plazo de un mes desde su presentación junto con la documentación a que se refiere el apartado anterior. La entidad deberá notificar y ofrecer al deudor un plan de reestructuración en el que se concreten la ejecución y las consecuencias financieras para el deudor de la aplicación conjunta de las medidas contenidas en este apartado, bajo supervisión del Juez que conozca de la ejecución hipotecaria.

Artículo XX. Quita de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual.

1. Los prestatarios para los que el plan de reestructuración previsto en el apartado anterior resulte inviable dada su situación económica financiera, podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización en los términos previstos en este apartado. La entidad deberá responder a la solicitud en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

El prestatario podrá formular dicha solicitud de la quita en vía judicial a través del procedimiento concursal, y en caso de que se realice dentro de un procedimiento de ejecución hipotecaria, ante el Juzgado que conozca de la ejecución.

A estos efectos, se entenderá por plan de reestructuración inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 30 por cien de los ingresos netos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar, una vez restados los gastos y suministros básicos.

2. Al objeto de determinar la quita, la entidad empleará, como mínimo, alguno de los siguientes métodos de cálculo y notificará, en todo caso, los resultados obtenidos al prestatario, a fin de que pueda optar por la opción que le resulte más conveniente:

- a) Reducción en un 25 por cien de la deuda total.
- b) Reducción 25 por cien del capital adeudado pendiente de amortización.
- c) Reducción del 25 por cien del tipo de interés remuneratorio.

Adicionalmente, las entidades prestamistas podrán reunificar el conjunto de las deudas contraídas por el prestatario, sean del tipo que sean, en las mismas condiciones del préstamo renegociado. A esta reunificación se aplicarán las condiciones de aquella deuda reunificada que resulten más favorables al prestatario.

La amortización anticipada de la deuda acumulada al préstamo con garantía hipotecaria no comportará costes adicionales para el prestatario por compensación.

3. Una vez se haya aplicado la quita sobre una parte de la deuda, la entidad prestamista podrá ofrecer una reestructuración de la deuda del resto del capital pendiente en los términos establecidos en el artículo anterior.

Artículo XX. Dación en pago de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual.

1. En el plazo de un mes desde la resolución negativa de la reestructuración o la quita, o la inviabilidad de la propuesta ofrecida por la entidad prestamista, dada la situación económica del deudor/a, los prestatarios podrán solicitar la dación en pago total de la deuda de su vivienda habitual en los términos previstos en este apartado. En estos casos, la entidad prestamista estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o a los terceros que esta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.

2. La dación en pago supondrá la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros garantes o fiadores, frente a la entidad por razón de la misma deuda.

3. El prestatario tendrá derecho a permanecer en la vivienda durante un plazo mínimo de cinco años en concepto de arrendatario, satisfaciendo una renta de alquiler social, que en ningún caso superará el 30 % de la renta mensual familiar disponible, incluido los gastos de suministros básicos. La entidad financiera estará obligada de informar fehacientemente de este derecho en el momento de formulación de la solicitud.

Transcurrido el plazo mínimo de cinco años o el que se hubiera establecido, la entidad financiera evaluará la situación económico-financiera del deudor y le ofrecerá una alternativa habitacional, preferentemente en la misma vivienda en la que venía residiendo.»

JUSTIFICACIÓN

El Real Decreto 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, ha resultado un fracaso. La pretendida finalidad de evitar la exclusión social de los hipotecados más desfavorecidos, que dio causa a dicha norma, no se ha visto cumplida en absoluto, debido al carácter totalmente restrictivo de las condiciones que se imponen a los hipotecados para poder beneficiarse de las medidas contempladas en el Real Decreto.

En primer lugar, dicho texto contempla requisitos imposibles de cumplir. Así, es necesario que el contrato de préstamo hipotecario se haya constituido sobre la primera y única vivienda que constituya el domicilio familiar, que todos los miembros de la familia se encuentren en paro, que el importe de la cuota de la hipoteca supere el determinados porcentajes sobre los ingresos de toda la familia, que el valor de la vivienda no exceda de determinados importes que distan mucho del precio de mercado de las viviendas en los años en los que se firmaron las hipotecas que ahora resultan impagables, etc. Se calcula que dichos requisitos lo cumplen menos de uno de cada cinco deudores hipotecarios.

En segundo lugar, las soluciones previstas en el Código de Buenas Prácticas Bancarias no tienen carácter retroactivo.

En tercer lugar, el Código de Buenas Prácticas Bancarias ha sido de adhesión voluntaria por las entidades financieras y además no contempla un régimen sancionador para el caso de incumplimiento, lo

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 122

que en la práctica conlleva que las entidades financieras se hayan adherido a las previsiones del código, pero no tengan obligación alguna de sujetarse a las condiciones que exige el texto dado que su incumplimiento o dejación no conlleva sanción alguna.

Por ello, se hace necesario actualizar y mejorar las medidas para la protección de prestatarios sin recursos económicos suficientes.

ENMIENDA NÚM. 35

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Se añade una nueva disposición transitoria XX al final de la disposición transitoria quinta, con el siguiente contenido:

«Disposición transitoria XX. Moratoria de los lanzamientos.

En el periodo de un año desde la aprobación de la presente Ley, deberán llevarse a cabo las reformas legislativas oportunas relativas para incrementar la oferta de bienes inmuebles con un alquiler social, y para establecer la obligación de los grandes tenedores de vivienda de ofertar un alquiler social a beneficios de los prestatarios en la misma vivienda habitual en la que vinieran residiendo. Así mismo se deberán establecer y desarrollar convenios de colaboración entre administraciones públicas competentes y protocolos para garantizar el realojo de las personas desalojadas, en cumplimiento del Dictamen emitido por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales del Consejo Económico y Social de Naciones Unidas, relativo a esta materia.

Con anterioridad a dicho desarrollo, y hasta que éste no sea efectivo, no procederá el lanzamiento en ningún proceso judicial, o extrajudicial de ejecución hipotecaria, cuando se trate de la vivienda habitual de personas que se encuentren sin recursos económicos suficientes.»

JUSTIFICACIÓN

La enmienda reseñada se introduce en atención al cumplimiento del Dictamen elaborado por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas, respecto de la comunicación núm. 5/2015.

El citado Dictamen establece que el proceso judicial concreto sometido a examen del Consejo no observó las garantías suficientes y que las autoridades no solo no concedieron la familia una alternativa en el parque de vivienda pública, sino que la Administración vendió parte de su parque de viviendas públicas a fondos de inversión privados. Concluye el Consejo que «España no se ha esforzado al máximo en afrontar la falta de vivienda de personas de bajos ingresos».

En la parte que nos interesa a estos efectos, el Consejo hace una serie de recomendaciones generales, entre las que se encuentran la adopción de medidas para asegurar que los desalojos que afecten a personas sin recursos contemplen la propuesta de una alternativa habitacional para las personas afectadas. Es por ello que debe procederse a atender de manera inmediata el requerimiento realizado a través del Dictamen al Consejo al Gobierno español, hasta ahora sin atender.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 123

ENMIENDA NÚM. 36

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Se añade una nueva disposición derogatoria XX al final de la disposición derogatoria única, con el siguiente contenido:

«Disposición derogatoria XX. Derogación normativa.

Quedan derogadas las siguientes disposiciones:

- a) Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, Capítulos I, II, IV y VI.
- b) Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. Capítulos I y IV.
- c) Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.»

JUSTIFICACIÓN

Se debe proceder a la derogación de la normativa reseñada dado que en la Sección 2.^a del Capítulo II de la presente Ley, se establece un nuevo y mejorado régimen normativo relativo a las medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Este nuevo régimen normativo establecido en la Sección 2.^a actualiza y mejora las soluciones para las personas que se encuentran en régimen de exclusión, adecuándose a la realidad de la sociedad, permitiendo el acceso a las soluciones previstas para los deudores a un mayor número de personas en atención a la realidad económica y social actual conforme a la normativa y jurisprudencia comunitarias establecidas en los últimos años y a las que el Gobierno español no ha atendido en el actualmente vigente Código de Buenas Prácticas Bancarias, y normas que lo modifican.

ENMIENDA NÚM. 37

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir todo el artículo 14 por el siguiente texto:

«1. El personal al servicio del prestamista, intermediario de crédito o representante designado deberá reunir en todo momento los conocimientos y competencias necesarios y actualizados sobre los productos que comercializan, **sobre los derechos de protección al consumidor** y, en especial, respecto de la elaboración, oferta o concesión de contratos de préstamo, la actividad de intermediación de crédito, y la prestación de servicios de asesoramiento, en su caso, y en la ejecución de los contratos de préstamo. Esta obligación también será aplicable respecto de los

servicios accesorios incluidos en los contratos de préstamo y respecto de los productos de venta vinculada o combinada a que se refiere el artículo siguiente.

A estos efectos, se entiende por personal toda persona física que, al servicio de un prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o un representante designado, intervenga directamente en las actividades reguladas por esta Ley o mantenga contactos con los prestatarios en el transcurso de las actividades reguladas por esta Ley, así como toda persona física que dirija o supervise directamente a tales personas.

2. El Ministro de Economía, Industria y Competitividad establecerá los requisitos mínimos de conocimientos y competencia exigibles al personal de conformidad con este artículo. **Esta normativa posterior deberá contemplar cursos de formación y pruebas de aptitud en materia de créditos y de derechos de los consumidores, contando con la participación en su elaboración e implementación de las organizaciones de defensa de los derechos del consumidor, así como las organizaciones sindicales.**

3. Los requisitos mínimos de conocimientos y competencia establecidos en esta Ley y su normativa de desarrollo serán aplicables también al personal de la sucursal del prestamista o intermediario de crédito inmobiliario registrado en otro Estado.

El prestamista o intermediario de crédito inmobiliario que actúe en régimen de libre prestación de servicios deberá cumplir con los requisitos mínimos de conocimientos y competencia que específicamente determine el Ministro de Economía, Industria y Competitividad.

4. Los requisitos señalados en los apartados anteriores serán igualmente aplicables a las personas que desarrollen la actividad prevista en el artículo 17.

5. **Sin perjuicio de la formación que las entidades prestamistas puedan impartir a su personal, la responsabilidad por faltas o incumplimientos de esta norma serán siempre a cargo de la entidad prestamista, conforme lo establece artículo 1903 el Código Civil.»**

JUSTIFICACIÓN

La finalidad de esta norma no es sólo la regulación de los mercados de crédito y por tanto, de los productos financieros hipotecarios que se van a comercializar. El objeto de esta norma debe ser también garantizar los derechos de los consumidores, y más cuando se trata de un mercado caracterizado por la contratación masiva y, por ende, donde la autonomía de la voluntad de ambos contratantes y sobre todo la del prestatario, se encuentra restringida a un marco donde tiene menor poder de negociación. Por todo ello, es necesario que se establezca formación en la defensa de los derechos del consumidor.

La finalidad de esta norma no es sólo la regulación de los mercados de crédito y por tanto, de los productos financieros hipotecarios que se van a comercializar. El objeto de esta norma debe ser también garantizar los derechos de los consumidores, y para ello es necesario la implicación de la sociedad civil que se ha organizado en torno a la defensa de los derechos de las y los consumidores.

ENMIENDA NÚM. 38

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir todo el artículo 15 por el siguiente texto:

«1. Quedan prohibidas las prácticas de venta vinculada de préstamos, con las excepciones previstas en este artículo. Se entiende por venta vinculada toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios diferenciados cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario por separado **en las mismas condiciones.**

No obstante, la autoridad competente, de conformidad con el artículo 27, podrá autorizar prácticas de ventas vinculadas concretas cuando el prestamista pueda demostrar que los productos

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

vinculados o las categorías de productos ofrecidos, en condiciones similares entre sí, que no se presenten por separado acarreen un claro beneficio a los prestatarios, teniendo debidamente en cuenta la disponibilidad y los precios de los productos pertinentes ofrecidos en el mercado. A estos efectos, el Banco de España podrá establecer mediante Circular criterios para la aplicación homogénea de las prácticas relativas a las ventas vinculadas permitidas.

Para la autorización prevista en el párrafo anterior, el Banco de España recabará información de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones o de la Comisión Nacional del Mercado de Valores cuando alguno de los productos vinculados afecte a su ámbito de competencias.

2. Las prácticas de ventas combinadas de préstamos podrán realizarse sin más restricciones que las previstas en este artículo. A estos efectos, se entiende por venta combinada toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios financieros diferenciados, en particular otro préstamo sin garantía hipotecaria, cuando el contrato de préstamo se ofrezca también al prestatario por separado.

3. En las prácticas vinculadas autorizadas por la autoridad competente, el prestamista informará al prestatario de manera expresa y comprensible:

- a) Que se está contratando un producto vinculado.
- b) Del beneficio que supone para el prestatario su contratación y de su inoperatividad y posibilidad de cancelación sin coste alguno, para el caso de que no se aplique por existir otra cláusula que lo impida.
- c) De los efectos que, en su caso, la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos vinculados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios vinculados.

4. En las prácticas combinadas, el prestamista realizará la oferta de los productos de forma combinada y por separado, de modo que el prestatario pueda advertir las diferencias entre una oferta y otra. Antes de la contratación de un producto combinado, el prestamista informará al prestatario de manera expresa y comprensible:

- a) Que se está contratando un producto combinado.
- b) Del beneficio que supone para el prestatario su contratación.
- c) De la parte del coste total que corresponde a cada uno de productos o servicios.
- d) De los efectos que la no contratación individual o la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos combinados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios combinados,
- e) De las diferencias entre la oferta combinada y la oferta de los productos por separado.»

JUSTIFICACIÓN

Es necesario eliminar todas las prácticas de comercialización de préstamos donde se imponga a las y los consumidores la obligación de contratar otros productos ofertados por el propio prestamista como bien indica el título de este artículo. Ahora bien, si realmente queremos establecer esta prohibición debe establecerse la precisión propuesta, por cuanto cualquier prestamista podría apelar a la oferta separada del contrato de préstamo, pero haciéndolo falto de interés para el prestatario por la aplicación de peores condiciones o mayor onerosidad.

Que los familiares o parientes próximos del consumidor prestatario (incluido el cónyuge) deban contratar una serie de productos financieros como condición para que un consumidor pueda acceder a la contratación de un préstamo hipotecario resulta excesivo, cuando no claramente abusivo, aunque se matice a productos «que sirvan de soporte operativo» y en todo caso cuando se trate de productos que sirvan «de garantía a las operaciones de un crédito o préstamo».

Además, resulta abusivo establecer sobre garantías en favor del prestamista. En efecto, el art. 88.1 del Real Decreto Legislativo 1/2007 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios establece que, en todo caso se considerarán abusivas las cláusulas que supongan la imposición de garantías desproporcionadas al riesgo asumido. No obstante, prosigue este artículo, se presumirá que no existe desproporción en los contratos de financiación o de garantías pactadas por entidades financieras que se ajusten a su normativa específica. Precisamente el

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 126

anteproyecto propuesto lo que pretenden es dar carta de naturaleza a esta posibilidad, al contemplar que la contratación de un producto de inversión o de pensión privada que ofrezca ingresos tras su jubilación sirviendo de seguridad adicional al prestamista.

Esta enmienda solo tendría sentido para asegurar que no haya coste añadido alguno en los productos financieros vinculados para el cónyuge, o pariente por consanguinidad o afinidad hasta segundo grado de parentesco y para evitar el desequilibrio de la inexistencia de contraprestación para el prestatario por el cumplimiento de vinculaciones que solo favorezcan al prestamista.

ENMIENDA NÚM. 39

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Añadir al punto 1 del artículo 16 un apartado c), con la siguiente redacción:

«c) el incumplimiento de la obligación de una correcta evaluación de solvencia y concesión de préstamos, llevará aparejada la pérdida del derecho al cobro de intereses de demora, cuya pérdida podrá ser repercutida por la entidad bancaria con la pérdida de un porcentaje de objetivos que hubieran de corresponder a los responsables de dicha negligencia, debiendo ponderarse, en cualquier caso, con la política que venga ejerciendo la entidad prestamista hacia sus empleados, por si fuera ésta la que condiciona dicho comportamiento. Este incumplimiento conllevará la renegociación del préstamo o crédito en las condiciones correctas, asumiendo la entidad prestamista las pérdidas de la misma.»

JUSTIFICACIÓN

Acabar con la impunidad de las malas prácticas que se han acometido es clave para que no haya una aversión al riesgo por parte de las entidades de crédito. Por ello, es necesario que el coste de la mala praxis recaiga sobre las entidades y también sobre la política de remuneración de sus empleados y empleadas.

ENMIENDA NÚM. 40

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Añadir un nuevo apartado 9 al final de apartado 8 del artículo 17, que queda redactado como sigue:

«9. El incumplimiento del contrato de préstamo o crédito derivado del incumplimiento de las obligaciones descritas en los puntos anteriores por la entidad prestamista generará la imposibilidad de la ejecución del mismo por existir un incumplimiento previo de la entidad. En estos casos deberá resolverse el contrato y adecuar el préstamo al prestatario en las condiciones que realmente le hubieran correspondido, asumiendo el prestamista las pérdidas por su mal asesoramiento e indemnizando al prestamista con los daños y perjuicios que hubiere podido sufrir como consecuencia de dicho incumplimiento.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 127

JUSTIFICACIÓN

Hablamos del préstamo responsable. No cabe duda que la actividad de los prestamistas sobre la posibilidad de la persona que solicita un préstamo le pueda ser concedido, el importe, las condiciones para que pueda atenderlo durante toda la vida del préstamo, la prevención de situaciones (los «test de estrés» del préstamo para este posible prestatario), suponen unas obligaciones previas que deben cumplirse en prevención de situaciones futuras de incumplimiento.

La imposibilidad de cumplimiento por el prestatario en situaciones normales supondría un incumplimiento previo de la labor de asesoramiento de la entidad prestamista y no podrá reclamar el cumplimiento de un contrato quien no ha cumplido previamente el suyo.

ENMIENDA NÚM. 41

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Añadir un nuevo artículo 17 bis a continuación del artículo 17, que queda redactado como sigue:

«Artículo 17 bis. Información sobre cambios del tipo deudor.

1. La entidad prestamista, en su calidad de parte mejor informada sobre los tipos de interés existentes y en la obligación de proporcionar al prestatario el interés preferencial y la mayor información posible sobre el funcionamiento y evolución pasada y futura previsible de los tipos de interés con el que opera en el momento de la solicitud del préstamo o crédito, detallará en el contrato el funcionamiento del tipo de interés que se aplicará al mismo, así como los diferenciales que se apliquen y las bonificaciones sobre el mismo.

2. El prestatario, a la vista de las citadas explicaciones, deberá ser capaz de calcular la cuota mensual resultante de la aplicación del tipo de interés al importe a amortizar, de manera que pueda contrastar en todo momento la cuota que se le cobra por intereses con la que resulta de dicho cálculo.

3. En caso de no coincidir dichos importes, el prestatario podrá someter a arbitraje la discrepancia y en caso de que tenga razón el prestatario rectificará con carácter inmediato los importes generados por dicha diferencia.

4. No se admitirán en el contrato remisiones a explicaciones normativas sobre el tipo deudor.

5. Los diferenciales sobre el tipo de interés remuneratorio no tendrán en ningún caso carácter penalizador sobre la no contratación de productos vinculados a la entidad financiera ni podrán superar en cualquiera de los casos los 2 puntos sobre el interés remuneratorio.»

JUSTIFICACIÓN

Las entidades prestamistas aplican tipos de intereses sin explicación alguna sobre su funcionamiento, simplemente amparándose en el carácter «oficial» del mismo.

Todas las entidades prestamistas están obligadas por norma a aplicar a ofrecer a sus clientes el tipo preferencial aplicable, correspondiente al que aplican a los clientes de mayor solvencia que contrate con ellos.

Del mismo modo, las entidades prestamistas se presumen que conocen la evolución pasada de los tipos de interés y que han realizado estudios sobre la evolución previsible de los mismos. Sin esa información no pueden comercializar tipos de interés bajo la excusa de que «es más estable».

A los tipos de interés que se les aplique un diferencial, éste no podrá ser superior a 2 puntos y, en cualquier caso, si tiene bonificaciones por vinculación de otros productos nunca podrá ser utilizado como elemento coactivo para contratación de otros productos. El diferencial deberá ser explicado por qué se aplica.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 128

ENMIENDA NÚM. 42

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir todo el artículo 18 por el siguiente texto:

«1. A efectos de este artículo, se entiende por préstamo inmobiliario denominado en moneda extranjera a todo contrato de préstamo inmobiliario denominado en una moneda distinta de la del Estado miembro en que resida el prestatario, o de aquella en la que el prestatario tenga los activos o reciba los ingresos con los que reembolsar el préstamo.

2. Los contratos de este tipo serán objeto de una especial protección del consumidor, mediante el examen de sus conocimientos en cambio y fluctuaciones de divisas, el tipo de interés que se le aplicará y su funcionamiento, y las simulaciones de coste tanto en la moneda elegida como en las que pudiere operar, siendo informado y contando con el asesoramiento durante toda la vida del préstamo de personal del prestamista especializado en este tipo de productos.

3. En los contratos de préstamo inmobiliario que se denominan en moneda extranjera el prestatario tendrá derecho a convertir el préstamo a una moneda alternativa conforme a lo dispuesto en este artículo. Dicha moneda alternativa será:

a) La moneda en que el prestatario perciba la mayor parte de los ingresos o tenga la mayoría de los activos con los que ha de reembolsar el préstamo, según lo indicado en el momento en que se realizó la evaluación de la solvencia más reciente relativa al contrato de préstamo, o

b) la moneda del Estado miembro en el que el prestatario fuera residente en la fecha de celebración del contrato de préstamo o sea residente en el momento en que se solicita la conversión.

El prestatario optará por una de estas dos alternativas en el momento de solicitar el cambio previa simulación de las consecuencias económicas que dicho cambio pudieren generar en el referido préstamo.

El tipo de cambio utilizado en la conversión será el tipo de cambio vigente en la fecha en que se solicite la conversión, salvo que contractualmente se establezca otra cosa. A estos efectos, y salvo que el contrato de préstamo disponga otra cosa, el tipo de cambio utilizado para la conversión será el publicado por el Banco Central Europeo en la fecha en que se solicite la conversión.

3. Los prestatarios podrán pactar con su prestamista algún sistema de limitación del riesgo de tipo de cambio al que estén expuestos en virtud del contrato de préstamo sin coste alguno.

4. Los prestamistas informarán periódicamente al prestatario, en los términos y plazos que se establezcan por orden del Ministro de Economía, Industria y Competitividad, del importe adeudado con el desglose del incremento que, en su caso, se haya producido y del derecho de conversión en una moneda alternativa y las condiciones para ejercer tal conversión. También se informará, en su caso, de los mecanismos contractualmente aplicables para limitar el riesgo de tipo de cambio a que esté expuesto el prestatario.

5. La información a que se refiere el apartado anterior se facilitará en todo caso cuando el valor del importe adeudado por el prestatario o de las cuotas periódicas difiera en más del 20 por ciento del importe que habría 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.

6. Las disposiciones aplicables en virtud del presente artículo se pondrán en conocimiento del prestatario a través tanto de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) como del contrato de préstamo. Si los contratos de préstamo no contienen disposiciones destinadas a limitar el riesgo de tipo de cambio a que está expuesto el prestatario a una fluctuación del tipo de cambio inferior al 20 por ciento la HIN deberá incluir un ejemplo ilustrativo de los efectos que tendría una fluctuación de los efectos que tendría una fluctuación del tipo de cambio del 20 por ciento.

7. Si durante el primer año de vigencia del contrato con tipo de interés variable la cuota resultante fuere mayor que la que hubiese derivado el mismo contrato en euros, el contrato pasará

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 129

automáticamente a préstamo normal en euros, haciéndose el cambio de la divisa utilizada al euro sin coste para el consumidor.

8. El pago de la cuota podrá hacerse en euros sin tener que comprar divisas para dicha conversión.»

JUSTIFICACIÓN

Este tipo de contratos de préstamo han sido calificados como abusivos no sólo por el Tribunal Supremo sino por el propio Tribunal de Justicia de la Unión Europea, porque una de las finalidades del mismo es abaratar el coste de la amortización con los cambios de divisas. En la práctica se han colocado a personas sin ningún conocimiento que han visto que al final acaban debiendo más de lo que les han prestado.

Las personas que suscriban estos contratos deberán acreditar conocimientos en el mercado de divisas, de los tipos de cambio, de los intereses aplicables y deberán contar con un asesoramiento especial de la entidad prestamista.

ENMIENDA NÚM. 43

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Se añade una nueva sección XX al final de la sección 2.^a del capítulo II, con el siguiente contenido:

«Sección XX.^a Normas de transparencia en materia de titulación hipotecaria

Artículo XX. Transparencia en la transferencia de titularidad.

1. Las entidades prestamistas que hayan cedido total o parcialmente un préstamo con garantía hipotecaria a un fondo de titulación deberán) notificar fehacientemente y mediante correo electrónico a la persona consumidora esta cesión. La notificación deberá hacerse a todos los consumidores que hubiesen firmado el contrato sea en calidad de deudores hipotecarios, fiadores, o hipotecantes no deudores ya sea en contratos de préstamos garantizado con hipoteca u otro tipo de préstamo con distinta garantía o sin garantía.

2. La notificación de la cesión, transmisión o titulación se realizará de oficio por parte de las entidades prestamistas en el momento de producirse y a petición del consumidor interesado en cualquier otro momento.

Artículo XX. Definición de titulación hipotecaria.

Se consideran hipotecas tituladas, a los efectos de esta ley, aquellos préstamos con garantía hipotecaria contratados por un consumidor con una entidad prestamista cuya actuación en el territorio nacional se halle sujeta a la supervisión del Banco de España, y que hayan sido cedidos por cualquier título a un fondo de titulación hipotecaria de acuerdo a lo establecido en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario; y en la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión inmobiliaria y sobre Fondos de Titulación Hipotecaria; así como cualquier norma que las desarrollen.

Artículo XX. Plazo de notificación.

1. El plazo de notificación de la cesión hipotecaria no podrá superar, en ningún caso, los cinco días hábiles desde que se produce la titulación del préstamo hipotecario o desde la solicitud de información realizada por el deudor hipotecario, fiadores o hipotecantes no deudores.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

2. Los deudores hipotecarios y los avalistas que, a la fecha de entrada en vigor de la presente ley, mantengan créditos titulizados, podrán solicitar la notificación a la que se refiere el artículo 20 y acogerse al plazo señalado en el apartado anterior.

3. La entidad deberá facilitar un documento acreditativo de la realización de la solicitud de información al consumidor, figurando la fecha de la misma.

Artículo XX. Contenido de la notificación.

1. La notificación de la información acerca de la titularidad de la deuda se hará mediante correo postal fehaciente y correo electrónico, indicándose la identidad del adquirente, así como todos los datos que permitan la identificación de manera sencilla y comprensible de:

- a) La fecha de escritura de cesión, transmisión o titulización del crédito.
- b) La fecha de constitución del fondo de titulización.
- c) La página del documento de constitución del fondo de titulización en la que se encuentra el préstamo o crédito del consumidor.
- d) El código del préstamo o crédito del consumidor de manera que a este le sea posible identificar y localizar en el documento y página indicada su deuda.
- e) El precio en euros de la transmisión.

2. En caso de que la entidad conserve la titularidad del crédito se hará constar en la información proporcionada al consumidor la manifestación de que continúa siendo el acreedor, debiendo aportar dicha certificación como documentación en cualquier reclamación judicial o extrajudicial que haga el prestamista contra el prestatario.

Artículo XX. Control e inspección por parte de las Comunidades Autónomas.

El cumplimiento de las obligaciones de información al consumidor sobre cesión, transmisión o titulizaciones hipotecarias o de otros créditos realizadas por entidades prestamistas, sujetas al cumplimiento de esta Ley, podrá ser objeto de control e inspección por parte de las Comunidades Autónomas correspondientes, bajo el ámbito de su competencia en materia de defensa y protección de los consumidores y usuarios.

Artículo XX. Inscripción de la cesión de préstamos hipotecarios.

1. En los casos de cesión total o parcial de préstamos con garantía hipotecaria por parte de las entidades prestamistas en favor de fondos de titulización hipotecaria, será obligación de las sociedades gestoras de los fondos de titulización, así como de las entidades prestamistas, inscribir en el Registro de la Propiedad correspondiente, el dominio y los demás derechos reales que mantengan los titulares de las participaciones hipotecarias sobre todas las hipotecas afectadas por la cesión de derechos.

2. En los casos en los que no se haya inscrito en el Registro de la Propiedad la cesión de los préstamos hipotecarios, el cesionario no estará legitimado para instar el procedimiento de ejecución hipotecaria.

Artículo XX. Nulidad de las cláusulas de renuncia de derechos de notificación.

1. Las cláusulas de cesión de préstamos o créditos por las cuáles los deudores hipotecarios, fiadores o hipotecantes no deudores renuncien al derecho a ser informados de las operaciones financieras y contractuales que ejecuten las entidades prestamistas para la cesión y titulización préstamos con garantía hipotecaria se considerarán abusivas. Cualquier estipulación que atente contra las normas de transparencia en este tipo de cláusulas será nula de pleno derecho y se tendrá por no puesta.

2. Los derechos de información y transparencia de los deudores hipotecarios, fiadores o hipotecantes no deudores sobre cláusulas deberán estar redactadas siempre de forma clara y ser fácilmente comprensibles en su alcance material. En caso de duda sobre el sentido de una cláusula, prevalecerá la interpretación más favorable para el prestatario.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 131

JUSTIFICACIÓN

El principal problema de la cesión de créditos hipotecarios es la falta de la legitimación activa para demandar por parte de las sociedades gestoras de estos fondos de titulización hipotecaria. La doctrina y la jurisprudencia es aplicables a la cesión del crédito hipotecario demuestran que se vulneran los derechos a la tutela judicial efectiva de los hipotecados.

El art. 149 de la Ley Hipotecaria (en adelante LH) admite que puede cederse, siempre que se haga en escritura pública y se dé conocimiento al deudor y se inscriba en el Registro. La falta de notificación no afecta a la validez, pero conforme al artículo 151 LH si se omite dar conocimiento al deudor de la cesión (en los casos en que deba hacerse) será el cedente responsable de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por consecuencia de esta falta.

Es cierto que el artículo 242 RH admite que el deudor renuncie a que se le dé conocimiento del contrato de cesión del crédito hipotecario, pero dicho precepto no prevalece sobre la normativa especial en sede de contratos sujetos a la LGDCU que sanciona como abusivas «Todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato. En todo caso se considerarán abusivas los supuestos de estipulaciones que se relacionan en la disposición adicional de la presente ley» (artículo 10 bis en la redacción vigente al tiempo del planteamiento del proceso).

ENMIENDA NÚM. 44

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir todo el artículo 20 por el siguiente texto:

«1. Los contratos de préstamo regulados en esta Ley se formalizarán en papel o en otro soporte duradero. En caso de que estén garantizados con hipoteca constituida sobre un inmueble de uso residencial situado en territorio nacional, deberán formalizarse en escritura pública, pudiendo adoptar el formato electrónico conforme a la legislación notarial. En ellos se harán constar, además de los elementos esenciales del contrato, los datos y los elementos que se determinen por el Gobierno mediante real decreto.

2. El notario informará y hará constar en la escritura la existencia de cláusulas que pudieren ser abusivas en el contrato y la renuncia a la aplicación de las mismas no podrá ser causa para la denegación del préstamo o crédito documentado en el mismo, modificándose el texto con la supresión de las mismas o la adaptación a la legalidad. Cualquier negativa del prestamista a la firma del contrato por la supresión de dichas cláusulas será motivo de denuncia ante la autoridad por abuso de posición de dominio.

3. El prestatario que se negare a firmar un contrato con cláusulas abusivas o que habiendo pretendido la supresión de las mismas le fuere denegado el préstamo o crédito por la entidad prestamista, podrá reclamar contra ésta los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado como consecuencia de dicha negativa tales como pérdida de fianzas, pago de arras penitenciales, pérdida de oportunidad de la adquisición del inmueble, perjuicios como consecuencia de la cancelación de la compraventa y encarecimiento de otro inmueble con las mismas características.»

JUSTIFICACIÓN

Se ha propuesto la eliminación total del artículo 13 al entender que el notario no es asesor. En el contrato de préstamo hipotecario hay una mera adhesión, no hay negociación de cláusula por cláusula. No es un contrato negociado. El notario es el redactor, pero en el préstamo hipotecario para adquisición

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 132

de vivienda se está ante un contrato bajo minuta redactado unilateralmente por la entidad bancaria, por tanto, las condiciones generales dejan de ser tales y, por tanto, su forma de control tiene que ser a través de su inclusión, contenido y transparencia, excediendo de la competencia y control notarial, en tanto la misma, es judicial.

Levantar un acta notarial tras el asesoramiento de las cláusulas recogidas en la PEIN y en la FIAE es negativo para el consumidor, en tanto, estamos ante una transparencia de contenido, no en una transparencia formal y gramatical y es imprescindible una previsión de futuro, con distintas simulaciones de la posible evolución del mercado hipotecario, diligencia que debe venir de la mano de la entidad bancaria, no del notario. Extender un acta notarial en la contratación de los préstamos hipotecarios se constituye una herramienta de protección a los prestamistas, y no a los prestatarios, que son la parte débil del contrato, por ello se propone la supresión de dicho artículo.

El artículo 147 del Reglamento Notarial establece que:

«El notario redactará el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes, la cual deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico, e informará a aquéllos del valor y alcance de su redacción, de conformidad con el artículo 17 bis de la Ley del Notariado.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplicará incluso en los casos en que se pretenda un otorgamiento según minuta.

En el texto del documento, el notario consignará, en su caso, que aquél ha sido redactado conforme a minuta y si le constare, la parte de quien procede esta y si la misma obedece a condiciones generales de su contratación.

Sin mengua de su imparcialidad, el notario insistirá en informar a una de las partes respecto de las cláusulas de las escrituras y de las pólizas propuestas por la otra, comprobará que no contienen condiciones generales declaradas nulas por sentencia firme e inscrita en el registro de condiciones generales y prestará asistencia especial al otorgante necesitado de ella. También asesorará con imparcialidad a las partes y velará por el respeto de los derechos básicos de los consumidores y usuarios.»

A la vista de dicha obligación, la parte prestataria que haya remitido minuta sobre la que documentar el contrato de préstamo o crédito no podrá renunciar a la celebración del negocio si se le suprimen o modifican en el justo equilibrio de prestaciones condiciones generales de la contratación que el prestatario considera abusivas puesto que ello es contrario al artículo 1256 del Código Civil. Cuando se acude al notario ya existe un precontrato y las cláusulas abusivas que pudiere detectar el prestatario o el notario no tienen que ser aceptadas por el prestatario bajo la amenaza de que el préstamo no se le conceda. En este caso existiría una coacción basada en la posición de dominio de la entidad prestamista.

Si no obstante lo anterior la entidad prestamista se negara a firmar la escritura pública, dicha circunstancia podría ser denunciada por el prestatario y ser objeto de reclamación de los daños y perjuicios que la negativa del prestatario pudiere ocasionarle.

ENMIENDA NÚM. 45

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Se añade un nuevo artículo 20 bis a continuación del artículo 20, con el siguiente texto:

«Artículo 20 bis. Sistemas de amortización.

1. Los préstamos se amortizarán durante el plazo y en las cuotas comprensivas de devolución de capital y pago de intereses que se pacten.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 133

2. El sistema de amortización deberá estar pactado entre ambas partes con la debida explicación de su funcionamiento y explicación de las fórmulas para que pueda ser calculado por el prestatario por sí mismo, sin remisiones a sistemas generales ni programas informáticos.

3. La redacción del sistema de amortización tiene que permitir al prestatario comprobar que la cuota que se le cobre por el prestamista es correcta y pueda efectuar las reclamaciones oportunas en caso de no estar de acuerdo con ella.

4. Cualquier discrepancia entre las cantidades cobradas por el prestamista y las derivadas de la revisión que pueda hacer el prestatario serán sometidas al arbitraje de consumo.»

JUSTIFICACIÓN

Normalmente en los sistemas de amortización se recurre a denominaciones como «sistema francés» o sistema de cuota constante o cuota creciente.

El sistema de amortización del préstamo dentro del plazo pactado deberá ser acordado de mutuo acuerdo por ambas partes y el prestatario deberá disponer de la información y formación suficiente para comprobar que las cuotas que le gire el prestamista son correctas, estableciéndose sistemas de reclamación ágiles para que la cuota quede bien definida.

ENMIENDA NÚM. 46

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir todo el artículo 21 por el siguiente texto:

«1. El prestatario podrá en cualquier momento anterior a la expiración del término pactado reembolsar de forma anticipada total o parcialmente la cantidad adeudada. Las partes podrán convenir un plazo de comunicación previa que no podrá exceder de un mes.

2. Cuando el prestatario manifestase su voluntad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del préstamo, el prestamista le facilitará sin demora en papel o en otro soporte duradero la información necesaria para evaluar esta opción. En dicha información se cuantificarán, al menos, las consecuencias que tiene para el prestatario la liquidación total o parcial de sus obligaciones antes de la terminación del contrato de préstamo, exponiendo con claridad las hipótesis que se hayan tomado en consideración para su elaboración. Tales hipótesis deberán ser razonables y justificables.

3. El prestatario tendrá derecho a una reducción del coste total del préstamo que comprenderá los intereses y los costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción. En particular, si se hubiera suscrito un contrato de seguro accesorio al de préstamo del que sea beneficiario el prestamista, ambos se extinguirán simultáneamente y el prestatario tendrá derecho al extorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió. Se entenderá por seguro accesorio aquel que haya sido ofrecido por el prestamista al prestatario junto con el contrato de préstamo con la finalidad de cubrir los riesgos que pudieran afectar a su capacidad de reembolso del mismo.

4. El prestamista no podrá cobrar compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total o parcial en los préstamos en supuestos distintos de los previstos en los tres apartados siguientes.

El prestamista deberá definir en el contrato qué considera como pérdida financiera y describir su origen y la fórmula de cálculo a los efectos de que el prestatario pueda verificar la certeza de dicha pérdida y su cuantía. En caso de omitirse dicha información se entenderá que no existe ninguna pérdida financiera ni derecho a su cobro por el prestamista.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 134

5. En los contratos de préstamo a tipo de interés variable, o en aquellos tramos variables de cualquier otro préstamo, las partes podrán establecer contractualmente una compensación o comisión a favor del prestamista para alguno de los dos siguientes supuestos que serán excluyentes entre sí:

a) En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 5 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado 8 de este artículo, con el límite del 0,25 por ciento del capital reembolsado anticipadamente; o

b) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, con el límite del 0,5 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

6. En caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor, siempre que en ambos casos suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, tampoco podrá el prestamista cobrar comisión alguna.

7. En los contratos de préstamo a tipo de interés fijo o en aquellos tramos fijos de cualquier otro préstamo, tampoco podrá el prestamista cobrar comisión alguna.»

JUSTIFICACIÓN

El prestamista no debe cobrar ninguna comisión por resolución anticipada del préstamo. Es rotundamente falso el concepto de pérdida financiera, máxime por el sistema de amortización francesa, en el que lo primero que se asegura la entidad prestamista es en cobrar su beneficio. En todo caso, se trata de una mera frustración de expectativas de mayor rendimiento, pero jamás una pérdida. Si acepta el prestatario se está imponiendo una penalización por devolución del capital prestado, sin un perjuicio real para la banca.

ENMIENDA NÚM. 47

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Se añade un nuevo artículo 21 bis a continuación del artículo 21, con el siguiente texto:

«Artículo 21 bis. Sistemas de evitación de resolución anticipada de contrato.

1. En caso de incumplimiento de las obligaciones de pago de cuotas por el prestatario, el prestamista requerirá a aquél por cualquier medio fehaciente para interesarse sobre la posible existencia de causas que justifiquen dificultades de pago.

2. El prestatario podrá justificar la existencia de dificultades derivadas de circunstancias que hubieran variado su situación de solvencia respecto de la que se valoró para la concesión del préstamo tan pronto como tenga conocimiento de las mismas.

3. La entidad prestamista, a partir de la información proporcionada por el prestatario, tomará las medidas necesarias para adaptar el préstamo a la nueva situación en tanto ésta subsista, de manera que se pueda seguir atendiendo el pago del préstamo ajustándolo a las nuevas circunstancias.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 135

4. A tal efecto podrán pactarse con carácter privado periodos de carencia, de espera o reducción de intereses hasta que se supere la situación de dificultad, salvo que se haya suscrito un contrato de seguro que cubra estas circunstancias.

5. En ningún momento se generarán comisiones ni cargos ni gastos para la tramitación de las medidas que se adopten para adaptar el contrato a la nueva situación.

6. La finalización de esta medida no podrá en ningún caso continuar cuando la situación del prestatario hubiera mejorado con carácter consolidado y en todo caso por un periodo máximo de 5 años.

7. La entidad prestamista verificará año a año la continuidad o empeoramiento de la situación del prestatario requiriéndole la documentación que justifique su situación.

8. A tal efecto todas las entidades prestamistas dotarán de un fondo de ayudas sociales para evitar situaciones de impago que podrán hacer valer frente a las dotaciones por morosidad ante el Banco de España.»

JUSTIFICACIÓN

El artículo 28 de la Directiva 2014/17/UE, que «Los Estados miembros adoptarán medidas para alentar a los prestamistas a mostrarse razonablemente tolerantes antes de iniciar un procedimiento de ejecución».

Resulta del todo lógico que en un contrato de préstamo que suele pactarse a muy larga duración, con carácter previo a darlo por resuelto ante cualquier eventualidad justificada (tenemos la experiencia de la crisis), se establezcan mecanismos de solución de incidencias que pueden afectar a los pagos del prestamista por causas ajenas a su voluntad. Ante esta situación existe el principio del «rebus sic stantibus» que en teoría debía haber sido aplicado a través del Real Decreto.

ENMIENDA NÚM. 48

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Se añade un nuevo artículo 21 ter a continuación del artículo 21, con el siguiente texto:

«Artículo 21 ter. Subrogación del préstamo en casos especiales.

1. En caso de haberse suscrito un préstamo o crédito por una unidad familiar, para el caso de disolución por separación, divorcio, nulidad o extinción de unión estable de pareja, la entidad prestamista facilitará, en consonancia con el juzgado, notario o mediador que intervenga en la referida disolución familiar, que el reparto de la deuda coincida con el que se decida en sentencia, escritura o convenio dictado al efecto.

2. Los prestatarios pondrán en inmediato conocimiento de la entidad prestamista la intención de disolver la unidad familiar y la decisión que hayan tomado respecto del reparto de la deuda.

3. Para el caso de que uno de los miembros de la unidad familiar se quede con la totalidad de la deuda, la entidad prestamista revisará las condiciones en que queda esa persona, sus obligaciones familiares y volverá a estudiar las condiciones del préstamo para adaptarlo a la nueva situación, bien con un periodo de carencia a los efectos de obtener nuevos fiadores, familiares, o el estudio de solvencia de riesgo del cónyuge que decida adjudicarse el bien tenga solvencia suficiente o una prórroga del contrato de préstamo o crédito no inferior a dos años ni superior a cinco años.

4. En caso de que los prestatarios decidan transmitir el inmueble, la entidad prestamista facilitará a los nuevos adquirentes bien la subrogación, bien la cancelación del préstamo para su transmisión, sin aplicación de comisiones de cancelación anticipada. En este caso, los prestatarios originales quedarán totalmente liberados de cualquier deuda con la entidad prestamista como consecuencia de dicho préstamo o crédito.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 136

JUSTIFICACIÓN

Uno de los mayores problemas generados por la larga duración de este tipo de contratos y por la evolución de la sociedad es que el préstamo o crédito se concede para la adquisición de vivienda para unidades familiares que durante el periodo de devolución del contrato se extinguen como consecuencia de separación, divorcio o extinción de la unión estable de pareja. La existencia del préstamo común genera tensiones en la negociación o resolución de la extinción que dificultan el cese de relaciones de manera que en la práctica uno de los miembros de la pareja se desentiende de sus obligaciones y carga al otro con los pagos con lo que al final puede acabar dando lugar a situaciones de incumplimiento.

Por ello la entidad prestamista debe colaborar en la disolución de la deuda común, bien facilitando que uno de los miembros de la pareja se quede con la totalidad de la deuda o que pueda transmitirse la vivienda y los nuevos adquirentes puedan subrogarse o cancelar la deuda con la venta del inmueble. La entidad prestamista debe involucrarse en este proceso facilitando en todo lo posible este proceso a los efectos de que la disolución familiar se haga de manera más pacífica y no se caiga en situaciones de impago.

ENMIENDA NÚM. 49

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir todo el artículo 22 por el siguiente texto:

«1. En los contratos de préstamo o crédito cuyo prestatario, fiador o garante sea persona física y que estén garantizados por hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles, de uso residencial o no o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial, el prestamista podrá reclamar ante los tribunales las cuotas impagadas y las que se devenguen durante la tramitación del pleito.

2. El prestatario solo perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

- a) Que se hubiere incumplido lo acordado según el artículo 30 de esta Ley.
- b) Que el prestatario se encuentre en mora de una parte del capital del préstamo o de los intereses devengados, entendiéndose por tales los que hubiesen debido pagar si la duración del préstamo se ajustara a la fecha del vencimiento.
- c) Que no se hubieren cubierto las cuotas vencidas desde el inicio del pleito hasta el momento de la celebración de subasta.
- d) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas superen el diez por ciento del capital prestado.

3. Para la interposición de la demanda el prestamista deberá requerir el pago de las cuotas vencidas y no satisfechas con un mínimo de dos meses para ponerse al día.

4. Las reglas contenidas en este artículo podrán ser mejoradas por el mutuo acuerdo de las partes y en todo caso, atendiendo a la duración del préstamo o crédito y al cumplimiento por parte del prestatario, será aplicada con proporcionalidad.

5. En ningún caso el prestamista podrá adjudicarse directamente o por medio de empresa interpuesta el inmueble objeto de garantía por ningún importe inferior al valor de la tasación que a efectos hipotecarios se hubiera dado en escritura al bien inmueble y siempre que esa circunstancia no haya sido excluida expresamente por el prestatario, compensando al prestatario con la diferencia de precio si fuere a su favor.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 137

6. El inmueble adjudicado en el supuesto anterior no podrá ser cedido ni transmitido por el prestamista a tercero por un precio inferior al del informe técnico de tasación que figura como valor de la tasación que a efectos de subasta se hubiera dado en escritura al bien inmueble.

7. En tanto no se produzca la efectiva venta o cesión del inmueble a tercero, el prestatario tendrá derecho a permanecer en la vivienda en régimen de alquiler social que no supondrá en ningún caso el 30% de los ingresos de la unidad familiar hasta que se transmita a tercero de buena fe, incluso si supera los plazos establecidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.»

JUSTIFICACIÓN

El vencimiento anticipado ha supuesto el gran caballo de Troya donde las entidades prestamistas han acabado desalojando a los prestatarios que, mientras no hubo esa tan repetida crisis, han venido cumpliendo sus pagos con sistemas de amortización donde los prestamistas se aseguraban cobrar primero los intereses para luego, a las primeras de dificultades de pago, reclamar la práctica totalidad de lo prestado.

El vencimiento anticipado ha generado tantos abusos que dos Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (de 14 de marzo de 2013, asunto C-415/11 y 26 de enero de 2017, asunto C-461/14), y cuatro Autos: de 14 de noviembre de 2013 (asuntos acumulados C-537/12 y C-116/13), 11 de junio de 2015 (asunto C-602/13), 8 de julio de 2015 (asunto 90/14) y 17 de marzo de 2016 (C-613/15).

Y ahora el Tribunal Supremo ha planteado otra cuestión prejudicial sobre el vencimiento anticipado (asunto C-70/17) y otras 5 de los juzgados de primera instancia números 5 de Alcobendas (asunto C-613/15), número 1 de Fuenlabrada (asunto C-92/16), número 2 de Santander (asunto C-167/16), Alicante (asunto C-486/16), número 1 de Barcelona (asunto C479/17)

El vencimiento anticipado era abusivo con la redacción del artículo 693 LEC y lo sigue siendo con la nueva redacción del mismo artículo tras la reforma operada por la Ley 1/2013. En definitiva, no puede imponerse un vencimiento anticipado abusivo, porque iría contra el artículo 28.1 de la Directiva que aquí se traspone.

El vencimiento anticipado debe ser la última ratio antes de acudir a los tribunales y proceder al lanzamiento de una familia. Por ello deben imponerse límites a la libre utilización de esta cláusula por los prestamistas, en base a la protección del derecho a la vivienda, de los derechos de los consumidores en situación de inferioridad y en protección del principio de conservación de los contratos.

La entidad bancaria concede un préstamo de capital, los intereses remuneratorios pese a ser parte inescindible del precio, no deja de ser el beneficio de la entidad. En derecho comparado de los países comunitarios se atiende al vencimiento anticipado únicamente sobre el capital.

ENMIENDA NÚM. 50

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir todo el artículo 23 por el siguiente texto:

«1. En el caso de préstamo celebrado por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles, para uso residencial, el interés de demora será en todo caso de dos puntos sobre el interés remuneratorio, si lo hubiera. Los intereses de demora sólo podrán devengarse sobre las cuotas pendientes de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso.

2. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 138

JUSTIFICACIÓN

Como en el caso de la cláusula de vencimiento anticipado, la cláusula de intereses de demora ha sido la que más cuestiones prejudiciales ha generado, añadiendo a las referidas sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (de 14 de marzo de 2013, asunto C-415/11 y 26 de enero de 2017, asunto C-461/14), y cuatro autos: de 14 de noviembre de 2013 (asuntos acumulados C 537/12 y C 116/13), 11 de junio de 2015 (asunto C 602/13), 8 de julio de 2015 (asunto C 90/14) y 17 de marzo de 2016 (C 613/15), la Sentencia de 21 de enero de 2015, asuntos acumulados C 482/13, C 484/13, C 485/13 y C 487/13.

Pero resulta que el Tribunal Supremo en su STS 364/2016, de 16/03/2016, en su fundamento jurídico segundo, apartado séptimo, con cita de la STS 265/2015, de 22 de abril, establece que:

«La Sala considera que el incremento de dos puntos porcentuales previsto en el art. 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para la fijación del interés de mora procesal es el criterio legal más idóneo para fijar cuál es el interés de demora en los préstamos personales concertados con consumidores, que no suponga la imposición de una indemnización alta al consumidor que no cumpla con sus obligaciones. Se trata del criterio previsto para el interés de demora a devengar por la deuda judicialmente declarada y a cuyo pago se ha condenado al demandado.

Tiene un ámbito de aplicación general, no ceñido a un campo concreto del Derecho sustantivo, evita que el interés de demora pueda ser inferior al remuneratorio, indemniza de un modo proporcionado los daños que sufre el demandante que ha vencido en el litigio por el retraso del condenado en el cumplimiento de la obligación judicialmente declarada, y asimismo contiene un factor disuasorio para que el condenado no demore en exceso el cumplimiento de la sentencia.

La adición de un recargo superior a esos dos puntos porcentuales supondría un alejamiento injustificado de la mayoría de los índices o porcentajes de interés de demora que resultan de la aplicación de las normas nacionales a que se ha hecho referencia». En este momento, si partimos del presupuesto condicionante de que el límite legal previsto en el artículo 114.3.h) para los intereses de demora en préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de la primera vivienda no sirve de criterio para el control de abusividad, y advertimos la conveniencia, por seguridad jurídica, de establecer un criterio objetivo, no encontramos razones para separarnos del adoptado en la sentencia 265/2015, de 22 de abril, para los préstamos personales.

Si bien, para justificar el diferencial de dos puntos respecto del interés remuneratorio, advertíamos que en el préstamo personal el interés remuneratorio habitualmente es mucho más elevado, en atención a la ausencia de garantía real, esta diferencia no justifica que variemos de criterio en el caso del préstamo hipotecario. Y de hecho, aunque referido a los efectos derivados de la nulidad de la cláusula de intereses de demora, ya advertíamos en las sentencias 705/2015, de 23 de diciembre, y 79/2016, de 18 de febrero, que «resultaría paradójico, cuando no motivo de agravio para los prestatarios hipotecarios sobre vivienda habitual, que se les aplicara un interés moratorio de carácter legal sumamente alto en relación con el interés remuneratorio usual.

Además, también en este caso, este criterio se acomoda mejor a la jurisprudencia de esta sala sobre los efectos de la declaración de nulidad de la cláusula de intereses moratorios declarados abusivos que, por afectar al incremento respecto del interés remuneratorio, no impide que se siga aplicando a la deuda el interés remuneratorio pactado.»

Si existiendo una cláusula similar como es la del artículo 114 LH introducida por la Ley 1/2013, el Tribunal Supremo en su labor de complemento del ordenamiento jurídico debería moderar dicha cláusula en la nueva Ley, por lo que mejor fijar ese criterio directamente, y ello porque según la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de enero de 2015, asuntos acumulados C 482/13, C 484/13, C 485/13 y C 487/13, que establece:

«El artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, debe interpretarse en el sentido de que no se opone a una disposición nacional con arreglo a la cual el juez nacional que conoce de un procedimiento de ejecución hipotecaria está obligado a hacer que se recalculen las cantidades debidas en virtud de la cláusula de un contrato de préstamo hipotecario que fija intereses de demora calculados a partir de un tipo superior a tres veces el interés legal del dinero con el fin de que el importe de dichos intereses no rebase ese límite, siempre que la aplicación de la disposición nacional:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 139

— No prejuzgue la apreciación por parte de dicho juez nacional del carácter abusivo de tal cláusula y
— no impida que ese mismo juez deje sin aplicar la cláusula en cuestión en caso de que aprecie que es «abusivo» en el sentido del artículo 3, apartado 1, de la citada Directiva.»

Por lo tanto, por seguridad jurídica mejor aplicar directamente el razonamiento del Tribunal Supremo y fijar los intereses de demora en 2 puntos sobre el interés remuneratorio de cada cuota vencida y no pagada, no del total préstamo pendiente máxime cuando no se sabe cuál es el afán de fijar el tipo de demora en el triple de interés del dinero cuando actualmente el precio del dinero es 0% de forma que los costes de refinanciación de la deuda impagada (daños reales del prestamista) no excederán mucho de tal tipo (0%).

ENMIENDA NÚM. 51

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir todo el artículo 44 por el siguiente texto:

«1. Las obligaciones establecidas en esta Ley y sus normas de desarrollo tendrán el carácter de normas de ordenación y disciplina para los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios, ya sean personas físicas o jurídicas cualquiera de los anteriores.

2. Igualmente, los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados, las sociedades tasadoras y los prestamistas inmobiliarios estarán obligados, en sus relaciones con los consumidores inmobiliarios o hipotecarios, por la legislación sobre derechos de los consumidores y usuarios.

3. La interpretación de las medidas de esta Ley no puede comportar que la persona prestataria pierda la protección que se le otorga, especialmente de resultas de la integración de contratos de crédito sujetos a la Ley en contratos de crédito cuyo carácter u objetivo permita sustraerle al ámbito de aplicación de dichas medidas.»

JUSTIFICACIÓN

Se introduce la interpretación conforme a la protección de los derechos de las personas prestatarias, de forma similar a como consta en el artículo 41.b) de la Directiva.

ENMIENDA NÚM. 52

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Añadir un nuevo artículo 44 bis a continuación del artículo 44, con el siguiente texto:

«Artículo 44 bis. Obligaciones tuitivas y disuasorias de las administraciones públicas.

Las administraciones públicas velarán en todo momento por la correcta aplicación de la legislación en materia inmobiliaria e hipotecaria, especialmente en lo concerniente a las operaciones

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 140

inmobiliarias sobre vivienda habitual o en las que sean partícipes los consumidores, adoptando las medidas de disuasión y sanción previstas en la ley para evitar actuaciones irregulares por parte de intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados, sociedades tasadoras y los prestamistas inmobiliarios.»

JUSTIFICACIÓN

Se introduce en el articulado los principios rectores que deberán guiar la labor de control, disuasión y sanción de las administraciones públicas respecto a la actividad que lleven a cabo los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados, sociedades tasadoras y los prestamistas inmobiliarios, en especial en lo concerniente a las relaciones de estas entidades con los consumidores y la adquisición de vivienda habitual.

ENMIENDA NÚM. 53

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir todo el artículo 45 por el siguiente texto:

«1. Son infracciones muy graves:

a) La realización de actos u operaciones por parte de un prestamista, intermediario o su representante designado o una sucursal en España, conforme al artículo 31.2, con incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley y en su normativa de desarrollo, siempre que por el número de afectados, la reiteración de la conducta o los efectos sobre la confianza de la clientela y la estabilidad del sistema financiero tales incumplimientos puedan estimarse como especialmente relevantes, conforme al apartado x) del artículo 92 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

b) La realización reiterada y con carácter profesional de actos o negocios señalados en los artículos 2 y 24 por parte de un prestamista o intermediario inmobiliario sin estar previamente registrado en la forma y con los requisitos exigidos por la presente Ley.

c) las acciones ilícitas que no constituyan delito sobre los moradores de viviendas que tengan por objeto la cancelación anticipada del contrato y el abandono de la vivienda habitual.

d) Contravenir gravemente los derechos de protección que los prestatarios tengan reconocidos en la presente ley o normativas de protección en situaciones de vulnerabilidad económica en relación a la vivienda habitual.

e) La concesión de préstamos inmobiliarios sobre particulares cuando la concesión del préstamo o crédito esté condicionado a avalar el préstamo de un tercero y la ejecución de esta práctica afecte a una pluralidad de personas, siempre y cuando tal forma de actuar se realice eludiendo la información de solvencia emitida por la Central de información de Riesgos.

f) Introducir cláusulas abusivas en los contratos hipotecarios sobre vivienda habitual que causen un grave perjuicio al prestatario o sus avalistas.

g) Las tasaciones manifiestamente superiores a los valores reales de los bienes inmuebles, cuando los bienes inmuebles tasados estuviesen destinados al uso de vivienda habitual y afectasen a una pluralidad de personas.

h) El incumplimiento por parte de un prestamista o intermediario de crédito inmobiliario del deber de confidencialidad sobre los datos recibidos de la Central de Información de

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Riesgos, su uso para fines diferentes de los previstos en la normativa reguladora de la misma, o la solicitud de informes sobre personas titulares de riesgos fuera de los casos expresamente autorizados en la citada normativa, cuando por el número de afectados o por la importancia de la información, tales incumplimientos puedan estimarse como relevante.

i) La omisión de informar sobre cesión de un préstamo hipotecaria a un fondo de titulización hipotecaria, de conformidad con el artículo 20¹, que afecte a la capacidad del deudor hipotecario para conocer de la titulización de su préstamo o vulnere su derecho a la tutela judicial efectiva en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

j) La utilización de mecanismos de perturbación, acoso o amedrentamiento que no constituyan delito y que por cualquier medio lleven a cabo las entidades prestamistas en la reclamación de cuotas pendientes o con carácter previo a la reclamación judicial del préstamo, en especial cuando no se cumpla con el deber recogido en el artículo 30 de esta Ley.

k) La transmisión de información negativa de la solvencia de los posibles prestatarios a otras entidades prestamistas para impedirles la celebración de este tipo de contratos.

l) La inclusión de los avalistas como copropietarios de la vivienda que se adquiera con un préstamo con garantía hipotecaria, cuando la voluntad de los avalistas fuere exclusivamente la de garantizar el préstamo objeto del contrato hipotecario.

2. Son infracciones graves:

a) La realización de actos u operaciones por parte de un prestamista, intermediario o representante designado o una sucursal en España, conforme al artículo 32.2, con incumplimiento de las obligaciones señaladas en esta Ley y en su normativa de desarrollo, si no se dan las circunstancias descritas en el artículo 45.1.a).

b) La no remisión por parte de un prestamista o intermediario de crédito inmobiliario al Banco de España de los datos o documentos que deban serle remitidos o que el mismo requiera en el ejercicio de sus funciones en aplicación de lo previsto en el capítulo IV de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, o su remisión incompleta o inexacta. A los efectos de esta letra se entenderá, asimismo, como falta de remisión, la remisión extemporánea fuera del plazo previsto en la norma correspondiente o del plazo concedido por el órgano competente al efectuar, en su caso, el oportuno requerimiento.

c) La tasación manifiestamente superior al valor real de un bien inmueble, cuando el bien inmueble tasado estuviese destinado al uso de vivienda habitual.

d) La concesión de préstamos inmobiliarios sobre particulares cuando la concesión del crédito esté condicionado a avalar el préstamo de un tercero, siempre y cuando tal forma de actuar se realice eludiendo la información de solvencia emitida por la Central de Información de Riesgos.

e) Incluir en el ámbito contractual hipotecario con consumidores reenvíos a condiciones generales o características contenidas en textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la conclusión del contrato o sin permitir una posibilidad efectiva de conocer su existencia, alcance y contenido en el momento de la celebración de aquél.

f) Introducir cláusulas abusivas en los contratos de préstamos inmobiliarios.

g) Realizar prácticas tendientes directamente a excluir o reducir la libertad del consumidor para contratar un préstamo inmobiliario.

h) Realizar en el ámbito contractual hipotecario acciones dirigidas a coartar el libre ejercicio por los consumidores o por sus organizaciones o asociaciones de las facultades de reclamación o denuncia.

i) Actuar de forma discriminatoria contra consumidores o grupos de ellos por sus circunstancias personales o sociales o por haber ejercido sus derechos.

j) No responder en plazo las quejas y reclamaciones que presenten los prestatarios o avalistas en situación de vulnerabilidad o exclusión social.

¹ Este artículo se refiere al artículo 20, Transparencia en la transferencia de titularidad, de la nueva sección 4.^a Normas de transparencia en materia de titulización hipotecaria.

k) Imponer injustificadamente a los prestatarios o avalistas en situación de vulnerabilidad o exclusión social el deber de comparecer personalmente para ejercer sus derechos o realizar cobros, pagos o trámites similares, o exigir de forma abusiva la cumplimentación de impresos y la aportación de datos que impongan molestias desproporcionadas, así como obstaculizar, impedir o dificultar que los consumidores puedan ejercer sus derechos.

l) Contravenir los derechos de protección que los prestatarios puedan tengan reconocidos en la presente ley o normativas de protección en situaciones de vulnerabilidad económica en relación a la vivienda habitual o incumplir las obligaciones asumidas voluntariamente a través de los códigos de buenas prácticas cuando se haya manifestado la adhesión a éstos en la oferta, promoción o publicidad en el ámbito del crédito inmobiliario.

m) Hacer publicidad engañosa o subliminal, así como difundir anuncios en los que no aparezca su carácter publicitario o no se presenten perceptiblemente deslindados de los mensajes informativos, todo ello entendido conforme a la legislación general de publicidad y en cuanto pueda afectar a los consumidores en el ámbito del crédito inmobiliario.

n) El incumplir el deber de confidencialidad sobre los datos recibidos de la Central de Información de Riesgos, su uso para fines diferentes de los previstos en la normativa reguladora de la misma, o la solicitud de informes sobre personas titulares de riesgos fuera de los casos expresamente autorizados en dicha Ley, siempre que ello no suponga una infracción muy grave de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior.

o) El incumplir con el plazo de notificación de la cesión del préstamo con garantía hipotecaria a un fondo de titulización hipotecaria, de acuerdo con lo que establece el artículo 32².

3. Son infracciones leves:

a) No disponer de libros de hojas de quejas y reclamaciones oficiales, así como negarse o resistirse a suministrarlos a los consumidores que lo soliciten u ocultar o alterar las reclamaciones realizadas por este medio.

b) Suministrar libros de hojas de quejas y reclamaciones que no sean oficiales a los consumidores que muestren su voluntad de presentar una reclamación.

c) No responder en plazo las quejas y reclamaciones que presenten los consumidores.

d) No tener expuesto al público, en las condiciones establecidas reglamentariamente, el cartel anunciador de la existencia de hojas de quejas y reclamaciones.

e) actuar con desatención o desconsideración hacia los consumidores, incluidos los retrasos y esperas excesivas o el trato inadecuado.

f) Imponer injustificadamente a los consumidores el deber de comparecer personalmente para ejercer sus derechos o realizar cobros, pagos o trámites similares, o exigir de forma abusiva la cumplimentación de impresos y la aportación de datos que impongan molestias desproporcionadas, así como obstaculizar, impedir o dificultar que los consumidores puedan ejercer sus derechos.

g) El incumplimiento de cualquier precepto de esta Ley o sus normas de desarrollo que no constituya infracción grave o muy grave de las señaladas en los dos primeros apartados anteriores, de conformidad con lo previsto en el artículo 94 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.»

JUSTIFICACIÓN

Se amplía de forma considerable el elenco de conductas sancionables por parte del órgano sancionador competente, tomando en consideración para la descripción de conductas sujetas a sanción diferentes hechos y conductas que por parte de los afectados por la crisis hipotecaria se han ido denunciando antes diferentes organismos o entidades. Se incluyen conductas gravemente irregulares, y por tanto objeto de infracción, en relación a la contratación de préstamos destinados a la vivienda habitual o que contravienen los derechos que los prestatarios puedan adquirir por medio de normativas de protección en situaciones de vulnerabilidad o exclusión social.

² Este artículo se refiere al artículo 22, Plazo de notificación en la transferencia de titularidad, de la nueva sección 4.^a Normas de transparencia en materia de titulización hipotecaria.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 143

A diferencia del proyecto presentado por el Gobierno a las Cortes Generales, se otorga especial relevancia a las conductas irregulares o abusivas que las entidades prestamistas o intermediarios inmobiliarios puedan realizar sobre los consumidores, por lo que se despliega un extenso abanico sancionador ante conductas que se han patentizado en la última década y cuya comisión las administraciones públicas no deben tolerar.

ENMIENDA NÚM. 54

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir el apartado 1 del artículo 46, con el siguiente texto:

«La comisión de infracciones muy graves, graves y leves será sancionada, respectivamente, conforme a lo previsto en los artículos 97, 98 y 99 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

Sin perjuicio de las sanciones impuestas conforme al párrafo anterior, el Banco de España podrá privar de la condición de prestamista durante un período mínimo de 1 año a un máximo de 3 años a la entidad prestamista que haya sido sancionada por la comisión reiterada de conductas tipificadas como muy graves, siempre y cuando tales conductas reiteradas hayan afectado a una pluralidad de personas. La entidad sancionada con la medida de privación de la condición de prestamista quedará impedida para celebrar contratos de crédito inmobiliario durante todo el periodo de la privación de esa condición.»

JUSTIFICACIÓN

Se introduce un segundo párrafo al apartado 1.º de este artículo, con el fin de estipular la posibilidad que se atribuye al Banco de España de suspender de la condición de prestamista a las entidades financieras que hayan sido sancionadas por la comisión reiterada de conductas tipificadas como muy graves, siempre y cuando tales conductas reiteradas hayan afectado a una pluralidad de personas. Se aprecia que ante conductas muy graves y reiteradas la imposición exclusivamente de sanciones pecuniarias no resulta suficientemente disuasoria, por lo que se apuesta como técnica punitiva la introducción de la posibilidad de establecer la suspensión temporal de la condición de prestamista.

ENMIENDA NÚM. 55

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Añadir un apartado 5 al final del apartado 4 del artículo 46, con el siguiente texto:

«5. La falta de cumplimiento por el prestamista de los deberes de evaluación de la solvencia para la concesión de préstamos hipotecarios, llevará aparejada la pérdida del derecho al cobro de los intereses moratorios y de la posibilidad de ejercer cualquier acción judicial en reclamación de sus derechos por incumplimiento, en tanto no se produzca el ajuste al tipo de contrato que hubiera resultado de la correcta evaluación omitida.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 144

JUSTIFICACIÓN

Deben establecerse cuáles son las contraprestaciones que el incumplimiento de dicha normativa debe ir aparejadas en beneficio del prestatario.

ENMIENDA NÚM. 56

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir todo el artículo 47 por el siguiente texto:

«1. El régimen aplicable a la determinación del órgano competente, al procedimiento sancionador, a la prescripción de las infracciones y las sanciones, a la concurrencia con procedimientos penales, a las medidas provisionales y al régimen de publicidad de las sanciones, en particular, será el previsto en el capítulo IV del título IV de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, **donde también quedarán delimitadas las facultades sancionadoras del Banco de España y las de las Comunidades Autónomas.**

2. En el caso de las relaciones contractuales de los consumidores con los intermediarios de crédito inmobiliario y de prestamistas inmobiliarios, corresponderá a las Comunidades Autónomas determinar los órganos competentes para la incoación y resolución del procedimiento sancionador por los incumplimientos de las obligaciones establecidas en la presente Ley y sus disposiciones de desarrollo.

3. En el caso de la infracción prevista en el artículo 45.1.b), la incoación y resolución del procedimiento sancionador corresponderá al Banco de España o al órgano correspondiente de la comunidad autónoma, conforme los criterios previstos en los artículos 27 o 42.3, ya se trate una persona física o jurídica.

4. El Banco de España será competente para la incoación y resolución del procedimiento sancionador en relación con las infracciones recogidas en el artículo 45.1.h) y 45.2.b) y ñ), con independencia del registro en el que se encuentre inscrito el intermediario de crédito inmobiliario o el prestamista inmobiliario.»

JUSTIFICACIÓN

Se establece un régimen competencia I diferente al planteado por el proyecto de ley en concordancia con enmiendas precedentes. De tal forma, las CC.AA. asumen la competencia de organismo sancionador en todos aquellos supuestos en los que las relaciones contractuales de los intermediarios de crédito inmobiliario y de prestamistas inmobiliarios se den con las personas consumidoras.

ENMIENDA NÚM. 57

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Añadir un nuevo artículo 47 bis a continuación del artículo 47, con el siguiente texto:

«Artículo 47 bis. Registro central de sanciones en el ámbito del crédito inmobiliario.

1. Para el control y publicidad de las sanciones impuestas en el ámbito de la contratación inmobiliaria e hipotecaria se establecerá un registro central, de acceso público, en el que queden

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 145

recogidas las sanciones impuestas en este ámbito. Dicho registro será gestionado y desarrollado por el Banco de España, al que las Comunidades Autónomas y el resto de órganos sancionadores remitirán con carácter trimestral el listado de sanciones firmes que hayan ido recayendo. Los organismos competentes facilitarán el acceso telemático al registro central de sanciones. Asimismo, se publicará trimestralmente la lista de sanciones.

2. En la anotación que se efectúe en el registro central de sanciones en ámbito del crédito inmobiliario deberá figurar, al menos, la denominación de la entidad infractora, el tipo de infracción metida, la sanción impuesta, la fecha de la infracción y la de la firmeza de la sanción impuesta.»

JUSTIFICACIÓN

Se crea un registro central de sanciones en el ámbito inmobiliario para mejor conocimiento y seguimiento de las irregularidades e infracciones impuestas a las entidades y sociedades afectadas por la presente ley. Se debe priorizar la transparencia en el conocimiento de las entidades que actúan de forma irregular, así como del tipo de irregularidades que se comenten en el ámbito inmobiliario, así como el general y público conocimiento de este tipo de conductas abusivas o irregulares debe servir como estímulo al conjunto del sector para erradicar las conductas no ajustadas a la ley.

ENMIENDA NÚM. 58

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir toda la disposición adicional primera por el siguiente texto:

«Disposición adicional primera. Resolución alternativa de conflictos para disputas sobre contratos de crédito inmobiliario.

1. El prestamista inmobiliario o el intermediario de crédito inmobiliario y el prestatario consumidor podrán someter sus conflictos al arbitraje de consumo, de mutuo acuerdo o mediante adhesión de aquéllos al Sistema Arbitral del Consumo o a otros sistemas de resolución extrajudicial de conflictos, que figuren en la lista que publica la Comisión Europea sobre sistemas alternativos de resolución de conflictos con consumidores y que respete los principios establecidos por la normativa europea. Los prestatarios podrán también someter unilateralmente los conflictos a los mecanismos previstos en la legislación sobre protección de los clientes de servicios financieros.

2. Los órganos arbitrales de consumo o los órganos previstos en la legislación sobre protección de los clientes de servicios financieros, que intervengan en la resolución de estas reclamaciones, habrán de cooperar en la resolución de los conflictos de carácter transfronterizo que se produzcan a nivel intracomunitario, a través de la Red transfronteriza de denuncia extrajudicial sobre servicios financieros o cualquier otro mecanismo habilitado al efecto.

3. En el marco de los procedimientos de resolución extrajudicial de conflictos de consumo derivados de contratos de crédito o préstamo hipotecario que afecten a la vivienda habitual de la persona, el organismo competente deberá solicitar un informe de evaluación social que determine los riesgos sociales y económicos derivados del proceso de lanzamiento. Para redactar este informe deberá de pedir información a los servicios sociales sobre la situación de la persona o unidad familiar.

4. El informe de evaluación social debe ir acompañado de propuestas de viabilidad o liquidación ordenada de la deuda, que las partes pueden asumir como solución pactada, con la inclusión de la dación en pago.

5. Si las partes no llegan a una solución pactada, el informe de evaluación social y las propuestas de viabilidad pueden ser requeridos y considerados por la autoridad judicial en casos de

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 146

**procedimientos judiciales por impago de cuotas hipotecarias por situaciones de sobreendeudamiento
sobrevenido, o pueden ser aportados por las partes en dicho proceso judicial.»**

JUSTIFICACIÓN

Se establece la necesidad de un informe sobre la situación de vulnerabilidad socioeconómica de la persona consumidora en los procedimientos de resolución extrajudicial de conflictos.

ENMIENDA NÚM. 59

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir toda la disposición adicional tercera, Educación en materia de consumo, por el siguiente texto:

«1. El Banco de España y las Comunidades Autónomas promoverán medidas de fomento de la educación de las y los consumidores sobre los riesgos de la contratación de préstamos y la gestión de deudas, en particular en relación con los contratos de préstamo inmobiliario y las vías alternativas de acceso a una vivienda digna y adecuada, así como de las obligaciones de las entidades crediticias y los medios para el ejercicio de sus derechos frente a actuaciones irregulares o abusivas de intermediarios inmobiliarios, sociedades tasadoras y entidades financieras.

2. El Banco de España elaborará y mantendrá actualizada una “Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario” y una “Guía de Acceso a la Hipoteca Inversa”. Los prestamistas e intermediarios de crédito inmobiliario tendrán dichas guías a disposición de los prestatarios en la forma que se determine por el Ministro de Economía, industria y Competitividad.»

JUSTIFICACIÓN

Se amplía a las CC.AA. la encomienda de promover la educación financiera, toda vez que además de ser las administraciones competentes en materia educativa y de consumo, son administraciones más cercanas a los ciudadanos.

También se amplía la materia de la educación en materia de consumo que deberán promover las administraciones públicas, tanto en lo referente a las vías alternativas de acceso a la vivienda y a los derechos que como consumidores prestatarios tienen derecho en caso de prácticas abusivas por parte de las entidades financieras.

ENMIENDA NÚM. 60

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir toda la disposición adicional cuarta, Conservación de documentación precontractual, por el siguiente texto:

«Las personas que realicen las actividades reguladas en esta ley estarán obligadas a conservar los documentos en los que se plasme la información precontractual entregada al prestatario en

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 147

cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta ley y su normativa de desarrollo, al objeto de acreditar el cumplimiento de dichas obligaciones, durante un plazo mínimo de 6 años desde la finalización y vencimiento del contrato por parte prestatario, período al final del cual lo entregarán obligatoriamente al prestatario. Las mismas obligaciones tendrán respecto de la información precontractual relativa a productos o servicios que sean objeto de venta vinculada o combinada exigida por la normativa sectorial correspondiente en cada caso.

En el caso de subrogación o de cesión, el prestamista que suscribió el préstamo deberá seguir conservando la documentación precontractual durante el plazo señalado en el párrafo anterior y trasladar al cesionario o prestamista que se subroga, en el caso que le fuera requerida por éste y a costa de éste, copia de la misma. Tanto el prestamista inicial como el prestamista que se subroga o el cesionario estarán obligados a facilitar dicha documentación al prestatario, si es reclamada por éste, dentro del plazo de los seis años.»

JUSTIFICACIÓN

La conservación de la documentación precontractual es básica para dirimir como se ha orquestado la concesión del préstamo hipotecario, y pese a que es el profesional quien debe probar que el consumidor ha sido suficientemente informado de las condiciones contractuales, se considera necesario, que se mantenga por parte de la entidad y de la intermediación la conservación de dicha documentación hasta seis años después del vencimiento final del préstamo por cualquier litigio que pudiera surgir.

ENMIENDA NÚM. 61

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir toda la disposición adicional quinta, Desarrollo autonómico, por el siguiente texto:

«En el desarrollo de la legislación básica estatal que realicen las comunidades autónomas y en el ejercicio de las competencias asumidas estatutariamente, podrán mantener o adoptar disposiciones más estrictas en materia de protección del consumidor, con excepción de lo estipulado por la normativa básica en relación a la información precontractual normalizada mediante la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y a una norma común y coherente para el cálculo de la tasa anual equivalente (TAE).»

JUSTIFICACIÓN

Esta Ley regula el núcleo estricto de lo que constituye la normativa básica en materia de protección de las personas físicas consumidoras en la contratación de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca y el resto de casos del artículo 1, ello sin perjuicio del desarrollo de la legislación básica estatal que realicen las comunidades autónomas y con todo respeto de la legislación autonómica ya existente en materia de consumo, dictada en el ejercicio de las competencias asumidas estatutariamente.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 148

ENMIENDA NÚM. 62

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea

De sustitución.

Sustituir toda la disposición adicional séptima, Obligaciones del empresario con ocasión de la transmisión del inmueble hipotecado, por el siguiente texto:

«El empresario que, con ocasión de la transmisión de un inmueble hipotecado, vaya a pactar con el comprador la subrogación de éste en la obligación personal de un préstamo inmobiliario sujeto a esta Ley debe comunicarlo al prestamista con al **menos 30 días** de antelación a la fecha de la firma prevista, al objeto de que el prestamista pueda realizar el necesario análisis de su solvencia y dar cumplimiento a los requisitos de información precontractual y el resto de las obligaciones exigidas en esta Ley y su desarrollo reglamentario, **dando tiempo al comprador a buscar alternativas de contratación de préstamos con garantía hipotecaria.**»

JUSTIFICACIÓN

Se trata de no limitar con un plazo tan corto las posibilidades de que el comprador de un inmueble no tenga que quedar vinculado al contrato de préstamo existente y que la parte prestamista realice un estudio completo de la solvencia del nuevo prestamista, que éste pueda tener conocimiento del contrato y si no le interesa, poder buscar otra financiación alternativa con otra entidad financiera.

ENMIENDA NÚM. 63

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea

De sustitución.

Sustituir toda la disposición adicional octava, Obligaciones de notarios y registradores con ocasión de la autorización e inscripción del préstamo hipotecario, por el siguiente texto:

«El notario autorizante de una escritura de préstamo sujeto a la presente Ley entregará o remitirá telemáticamente al prestatario, sin coste, copia simple de aquélla, a la que, en su caso, acompañará la nota de despacho practicada por el registrador en la copia autorizada. Los registradores de la propiedad remitirán también gratuitamente y de forma telemática al interesado nota simple literal de la inscripción practicada.

El notario no practicará apostilla notarial de carácter ejecutivo en la escritura, a los efectos del artículo 517.1.4.º y 5.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en tanto no se produzca el efectivo incumplimiento del contrato por el prestamista y se pida la resolución del mismo una vez agotadas las vías de evitación de la ejecución y el cumplimiento, en su caso, de las medidas de protección a los prestatarios sin recursos económicos suficientes.»

JUSTIFICACIÓN

Resulta del artículo 2 de la LEC dispone que «Salvo que otra cosa se establezca en disposiciones legales de Derecho transitoria, los asuntos que correspondan a los tribunales civiles se sustanciarán siempre por éstos con arreglo a las normas procesales vigentes, que nunca serán retroactivas».

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 149

En este caso, el cumplimiento de los requisitos de los apartados 4.º y 5.º de los contratos no podrá tener eficacia ejecutiva en tanto no se resuelva el contrato por la parte prestamista. Y ello en consonancia con lo dispuesto en el artículo 517.1 LEC y en los artículos 17 de la Ley del Notariado y 233 del Reglamento Notarial y en la misma forma en que se actúa en la Ley Cambiarla y del Cheque, que no otorga eficacia ejecutiva a ninguna letra o pagaré hasta el momento del vencimiento con el protesto notarial o la declaración bancaria equivalente que explica el motivo por el que se convierte ese documento en título ejecutivo.

Como pueden existir motivos justificados de imposibilidad de cumplimiento que sucedan después de la firma del contrato y/o con desconocimiento del notario, de manera que una forma de evitar la ejecución automática y la evitación del proceso es evitar que el documento nada más firmado se convierta en título ejecutivo sujeto a condición suspensiva, como se hace en la actualidad, porque esto supone un abuso procesal.

ENMIENDA NÚM. 64

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir toda la disposición adicional novena, Honorarios notariales y registrales en la subrogación o en la novación modificativa de préstamos hipotecarios por cambio de tipo de interés variable a fijo, por el siguiente texto:

«Para el cálculo de los honorarios notariales de las escrituras de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor o de novación modificativa de los créditos o préstamos hipotecarios incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley en las que se sustituya un tipo de interés variable por uno fijo, con o sin bonificaciones en el mismo, se aplicará lo dispuesto en la Ley 2/1994, de 30 de marzo sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.»

JUSTIFICACIÓN

Existiendo una norma en vigor que prevé estas situaciones, como la Ley 2/1994, de 30 de marzo, por la que se regula la subrogación y la modificación de los Préstamos Hipotecarios entendemos que la disposición Adicional Novena no tiene razón de ser y supondría una derogación de la referida Ley 2/1994.

ENMIENDA NÚM. 65

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Añadir una nueva disposición adicional XX a continuación de la disposición adicional novena, con el siguiente texto:

«Disposición adicional XX. Moratoria de los lanzamientos.

En el periodo de un año desde la aprobación de la presente Ley, deberán llevarse a cabo las reformas legislativas oportunas relativas al ofrecimiento de un alquiler social a los prestatarios, o la obligación de los grandes tenedores de vivienda de ofrecer un alquiler social en la misma vivienda

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 150

del deudor que esté dentro del ámbito de aplicación de este Capítulo, así como las relativas al establecimiento y desarrollo de Convenios de colaboración y protocolos para garantizar el realojo de las personas desalojadas, en cumplimiento del Dictamen emitido por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales del Consejo Económico y Social de Naciones Unidas, relativo a esta materia.

Con anterioridad a dicho desarrollo, y hasta que éste no sea efectivo, no procederá el lanzamiento en ningún proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria, cuando se trate de la vivienda habitual de personas que se encuentren sin recursos económicos suficientes.»

JUSTIFICACIÓN

El Real Decreto 5/2017, que pretendía establecer medidas antidesahucio, lejos de afrontar de una forma directa y efectiva la realidad social de los afectados por los desahucios, lo que hace es prorrogar o posponer la ejecución del desahucio, estableciendo criterios absolutamente restrictivos que únicamente benefician a una minoría de afectados y que en ningún caso tienen carácter retroactivo, ni establece que podrán acogerse a la dación en pago con carácter general de forma las personas en riesgo de exclusión quedarán condenadas a la exclusión social.

En definitiva, al contrario de lo que sucede con los bancos y cajas, responsables en gran medida de la burbuja inmobiliaria, los afectados por las hipotecas son salvados con cuentagotas, por lo que es necesario y urgente regular soluciones eficaces, a la dramática realidad social de los afectados.

ENMIENDA NÚM. 66

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir toda la disposición transitoria primera, Contratos preexistentes, por el siguiente texto:

«1. Esta ley será de aplicación a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a la su entrada en vigor.

2. A tal efecto se procederá a la revisión a instancias del prestatario de las condiciones del contrato suscrito para adaptarlo a la nueva norma por el tiempo que quede de duración.

3. Aquéllos contratos que hayan sido objeto de reclamación judicial por incumplimiento y estén pendientes de resolverse también podrán acogerse a la nueva normativa. Bastará con la solicitud a través del juzgado que conozca del mismo para suspender la tramitación del procedimiento y obligar al prestamista a adaptarse a la nueva normativa.

4. Quedarán a salvo las acciones judiciales derivadas de los contratos cuyos importes provengan de la aplicación al prestatario de las cláusulas limitativas de los derechos de interés a la baja o cláusulas suelo, índice IRPH, la de interés de demora por encima de los 2 puntos sobre el remuneratorio pactado, la de gastos de constitución y formalización del crédito o préstamo hipotecario, comisiones, vencimiento anticipado, y cualquier otra que se declare abusiva, para instar reclamación judicial pertinente.»

JUSTIFICACIÓN

¿De qué nos sirve una regulación cuando la mayoría de los contratos de préstamo ya están firmados? No puede haber discriminación entre consumidores. Por lo tanto, habida cuenta de las deficiencias de los contratos firmados, y de la responsabilidad de las instituciones en el control de los contratos celebrados deberían revisarse los contratos existentes.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 151

ENMIENDA NÚM. 67

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir toda la disposición transitoria tercera, Régimen especial en los procesos de ejecución en curso a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, por el siguiente texto:

«1. Todos los procedimientos de ejecución hipotecaria o de títulos no judiciales que estuvieran en curso en el momento de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, serán revisados por los juzgados donde se hubieran tramitado y se procederá, en el caso de no haberlo hecho, a notificar personalmente a los deudores ejecutados de la posibilidad de oponerse a la ejecución despachada por un plazo extraordinario de un mes desde la entrada en vigor de la citada notificación personal, alegando la existencia de cláusulas abusivas, declarando la nulidad de lo actuado.

2. Si como consecuencia del estado actual del procedimiento, la vivienda hubiera sido objeto de subasta, se hubiese dictado decreto de adjudicación, y decreto de archivo se procederá a la inmediata restitución al deudor ejecutado de la misma, si estuviere en posesión y propiedad del acreedor ejecutante.

3. En caso contrario, se procederá por el acreedor ejecutante a indemnizar al deudor ejecutado con un importe en metálico idéntico a la suma por la que se hubiese fijado el valor de tasación a efectos de subasta según la Certificación del Informe efectuado por el Ingeniero técnico en el momento de la concesión del préstamo hipotecario, más la suma de un 15% en concepto de darlos y perjuicios.

4. Si como consecuencia de este incumplimiento, el deudor ejecutado figurara todavía en bases de datos de morosidad, se le eliminará inmediatamente de las mismas, y se procederá a la indemnización del deudor ejecutado en la suma diez por ciento del capital concedido en el préstamo hipotecario.

5. En el caso de que el deudor ejecutado continuara en la posesión de la vivienda o se le pudiera restituir en dicha posesión, se procederá a otorgarle por el juzgado el plazo de un mes para oponerse de nuevo a la ejecución por la existencia de cláusulas abusivas, aunque hubiera efectuado oposición conforme a lo dispuesto en el disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, por notificación del “Boletín Oficial del Estado”.

6. El acreedor ejecutante que haya transmitido la vivienda por un precio inferior al valor por el que se hubiere adjudicado a grandes tenedores de vivienda deberá justificar contablemente la supuesta pérdida con la venta ante el Banco de España, pudiendo el deudor ejecutado anular dicha transmisión ejercitando su derecho de tanteo y retracto. En caso, de haberse cedido dicho inmueble a tercero de buena fe, el acreedor ejecutante indemnizará al deudor ejecutado que ha desposeído de su vivienda con un importe en metálico idéntico a la suma por la que se hubiese fijado el valor de tasación a efectos de subasta según la Certificación del Informe efectuado por el Ingeniero técnico en el momento de la concesión del préstamo hipotecario.

De encontrarse irregularidades contables se instará un procedimiento sancionador conforme a las normas de esta Ley.»

JUSTIFICACIÓN

Se aprecia un error en la fecha de la STJUE, es de 29 de octubre de 2015, asunto C-8/14.

Debe respetarse el plazo preclusivo de un mes conforme la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, reducir el plazo a diez días para instar incidente extraordinario de oposición no parece adecuado máxime cuando se ha tardado dos años y cuatro meses en transponer dicha sentencia en tanto en la Ley 1/13 se expulsa directamente a los lanzados (disposición transitoria primera).

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 152

Haber formulado un incidente extraordinario de oposición conforme a la disposición Transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo o la admisión de la oposición del ejecutado en base a la STJUE de 29 de octubre de 2015, asunto C-8/14, se considera contrario a la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de fecha 17 de julio de 2014, asunto C-169/14, en tanto en sede de un procedimiento de ejecución hipotecaria se realiza un somero examen de cláusulas abusivas no hay suficientes medios de defensa cuanto a la prueba a practicar en la comparecencia de dicho procedimiento. Estamos ante un procedimiento sumario cuya resolución no tiene fuerza de cosa juzgada.

En cuanto a que «el juez de oficio ya hubiera analizado la abusividad de las cláusulas» contraviene por un lado la STJUE de fecha 26 de enero de 2017, asunto C-421/14 en tanto cabe analizar nuevamente las cláusulas abusivas.

La disposición transitoria tercera establece un régimen especial en los procesos de ejecución en curso a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social para dar cumplimiento a la sentencia del 29 de octubre de 2015 y de 26 de enero de 2017 dictadas por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea que demuestra que no se ha traspuesto una Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 29 de octubre de 2015, a asunto C-8/14, que debía haberse aplicado de oficio por los tribunales especialmente después de la aprobación del artículo 4 bis 1 LOPJ.

Muchos de los deudores hipotecarios contemplados en la disposición transitoria cuarta de la citada Ley no han dispuesto de un nuevo plazo que debía ser de un mes para formular oposición sobre la base de la posible existencia de cláusulas abusivas cuando se den determinadas circunstancias. Este nuevo plazo se contará a partir de la notificación judicial al deudor de su posibilidad de plantear la oposición. Dicha notificación deberá realizarse por los tribunales en el mes siguiente a la entrada en vigor de la Ley. La transitoria cuarta mantiene en vigor las normas reglamentarias que sobre esta materia ya existían hasta el momento en el que se desarrolle esta Ley, en cuanto no resulten incompatibles con la misma y para el caso de que quien se hubiere debido beneficiar de esta notificación personal desde la aprobación de la Ley 1/2013, y hubiera sido lanzado o no de su vivienda, deberá declararse la nulidad de todo lo actuado, y en su caso la recuperación de la vivienda para su devolución al perjudicado por esta omisión judicial de una sentencia con primacía sobre el ordenamiento jurídico español.

Las circunstancias que excluyen el otorgamiento de un nuevo plazo residen en razones de seguridad jurídica y coherencia. Por ello no se aplicará la previsión a los supuestos en que el juez de oficio hubiese analizado la existencia de cláusulas abusivas; cuando se hubiera notificado personalmente al ejecutado la posibilidad de formular el incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.º del artículo 557.1 y 4.º del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Se debe exceptuar cuando el ejecutado hubiera formulado el citado incidente extraordinario de oposición, conforme a lo recogido en la citada disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, porque precisamente la referida sentencia del Tribunal de Justicia de la UE de 29 de octubre de 2016 se refería a casos en los que incluso se había formulado oposición pero no se podía asegurar que el consumidor, informado por el juzgado, dispusiera con una notificación por el «Boletín Oficial del Estado», de la amplitud del derecho que se le concedía, de manera que sin esa notificación personal incluso su oposición resultaría nula y debería repetirla.

Se tiene que cumplir con explicar la motivación real de por qué se aprueba esta norma y el fracaso de la normativa existente hasta la fecha que ha motivado la avalancha de desahucios, y ha puesto de manifiesto que la normativa era favorable a las entidades financieras.

Por otro lado, se debe poner de manifiesto que por los órganos judiciales no se ha cumplido una obligación imperativa de aplicación de una Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea DE 29 de octubre de 2015, asunto C-8/14, que beneficiaba la notificación personal del consumidor por el juzgado del plazo extraordinario de oposición para que dispusiera de todo el mes que la Ley 1/13 le otorgaba para denunciar las cláusulas abusivas. Sin embargo, al no aplicarse en la práctica por los tribunales, se ha producido un incumplimiento sobre 439.111 ejecuciones que en muchos casos han acabado en el lanzamiento de sus hogares.

No puede ahora, después de más de dos años, «arreglarse esta chapuza» con una disposición transitoria que otorga un plazo más corto a quien puede verse privado de su vivienda por dicho incumplimiento si no se declara previamente la nulidad radical de todos esos 439.111 procedimientos de

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 153

ejecución para que se cumpla lo resuelto por la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y se asuman las responsabilidades de su incumplimiento, empezando por la declaración de nulidad.

ENMIENDA NÚM. 68

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Añadir una nueva disposición transitoria XX, a continuación de la disposición transitoria quinta, con el siguiente texto:

«Disposición transitoria XX. Devolución de los gastos fiscales de la constitución del préstamo y la garantía hipotecaria.

Los gastos por notaría, registro de la propiedad, gestoría, tasación e impuestos de actos jurídicos documentados de todas las escrituras de crédito o préstamo con garantía hipotecaria firmados hasta la fecha, serán abonados por la entidad financiera al consumidor con los intereses correspondientes a la fecha en que le fueron cargados en la cuenta del préstamo.»

JUSTIFICACIÓN

La Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo 705/2015 de 21 de diciembre de 2015 en su FJ Quinto, apartado g) sobre la abusividad de la cláusula de los gastos del préstamo hipotecario, en el apartado 3 de la decisión que

«En lo que respecta a los tributos que gravan el préstamo hipotecario, nuevamente no se hace distinción alguna. El artículo 8 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados dispone que estará obligado al pago del impuesto a título de contribuyente, y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario:

En las transmisiones de bienes y derechos de toda clase, el que los adquiere (letra a); y en la constitución de derechos reales, aquel a cuyo favor se realice este acto (letra c), aclarando que, en la constitución de préstamos de cualquier naturaleza, el obligado será el prestatario (letra d). Por otro lado, el artículo 15.1 del texto refundido señala que la constitución de las fianzas y de los derechos de hipoteca, prenda y anticresis, en garantía de un préstamo, tributarán exclusivamente, a los efectos de transmisiones patrimoniales, por el concepto de préstamo. Pero el artículo 27.1 de la misma norma sujeta al impuesto de actos jurídicos documentados los documentos notariales, indicando el artículo 28 que será sujeto pasivo del impuesto el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten las documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan.

De tal manera que la entidad prestamista no queda al margen de los tributos que pudieran devengarse con motivo de la operación mercantil, sino que, al menos en lo que respecta al impuesto sobre actos jurídicos documentados, será sujeto pasivo en lo que se refiere a la constitución del derecho y, en todo caso, la expedición de las copias, actas y testimonios que interese y que, a través de la cláusula litigiosa, carga indebidamente sobre la otra parte contratante. En su virtud, tanto porque contraviene normas que en determinados aspectos tienen carácter imperativo, como porque infringe el artículo 89.3.c) TRLGCU, que considera como abusiva la estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario, la declaración de nulidad efectuada por la Audiencia es plenamente ajustada a derecho.»

A la vista de este razonamiento, los impuestos se devengarán para quien tenga interés en la documentación del contrato de préstamo, esto es, del prestamista. Y a mayor abundamiento, la liquidación se practica por la gestoría de la entidad prestamista que se impone a los consumidores.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 154

Por tanto, no es sólo una cuestión de quién tiene que pagar el impuesto según la normativa fiscal, sino que por encima de dicha norma está la abusividad en dicha liquidación que se impone por completo a los consumidores el pago de todos los impuestos liquidados unilateralmente por las gestorías de la propia entidad.

La AEAT ha sido colaboradora de este abuso dando por buenas las liquidaciones practicadas y no puede ahora hacer revisiones a los consumidores que se han visto afectados por una mala práctica bancaria en connivencia con la administración tributaria.

ENMIENDA NÚM. 69

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Añadir una nueva disposición derogatoria XX, a continuación de la disposición derogatoria única. Derogación normativa, con el siguiente texto:

«Disposición derogatoria XX. Derogación del Acuerdo de 25 de mayo de 2017, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial.

1. Se deroga el Acuerdo de 25 de mayo de 2017, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se atribuye a determinados juzgados, con competencia territorial indicada para cada uno de los casos, para que de manera exclusiva y no excluyente conozcan de la materia relativa a las condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías reales inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física con efectos retroactivos al momento de su entrada en vigor.

2. Los asuntos que vengán conociendo los juzgados uniprovinciales creados al efecto se remitirán a los juzgados que por competencia territorial corresponda su conocimiento desde el mismo momento de la presentación de la demanda.

3. Las decisiones adoptadas por los juzgados uniprovinciales realizadas hasta la fecha podrán ser objeto de recurso extraordinario por infracción procesal ante la Audiencia Provincial a partir de la notificación personal que el juzgado haga a las partes.

4. Los gastos de representación procesal que como consecuencia de dicho acuerdo derogado se hubieren generado para el consumidor, podrán ser reclamados ante el Consejo General del Poder Judicial.»

JUSTIFICACIÓN

Acuerdo de 25 de mayo de 2017, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se atribuye a determinados juzgados, con competencia territorial indicada para cada uno de los casos, para que de manera exclusiva y no excluyente conozcan de la materia relativa a las condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías reales inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física supone una modificación de facto del artículo 52 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y un trato discriminatorio de los consumidores que tienen que acudir a juzgados uniprovinciales, ya colapsados frente a las entidades bancarias que puede acudir a los juzgados del domicilio del demandado, de sumisión expresa o de la situación de la finca.

Esto supone que por un órgano judicial se están invadiendo competencias legislativas, así como se están tratando de forma discriminatorias situaciones de reclamación idénticas, generando dudas respecto de la formulación de reconvencciones. Todo ello con el agravante de que el citado acuerdo atenta contra el artículo 7 de la Directiva 93/13.

Es una muestra más de la vulneración del Estado de derecho y de la separación de poderes que el informe greco tanto nos ha criticado.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 155

ENMIENDA NÚM. 70

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Añadir una nueva disposición derogatoria XX, a continuación de la disposición derogatoria única. Derogación normativa, con el siguiente texto:

«Disposición derogatoria XX. Derogación Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo

Queda derogado el Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo, pudiendo acudir los consumidores a reclamar cuantas sumas se devenguen por cláusulas abusivas ante los juzgados y tribunales determinados por la Ley de Enjuiciamiento Civil.»

JUSTIFICACIÓN

Después de más de un año de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de diciembre de 2016, asuntos acumulados C-154/15, C-307/15 y C-308/15, que reconocía que la Directiva 93/13 resultaba contraria a una interpretación jurisprudencia como la efectuada por la Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo de fecha 9 de mayo de 2013, n.º 241/2013, sobre la abusividad de las cláusulas suelo, pero otorgando efectos limitados a en el tiempo a dicha nulidad a la fecha de la misma sentencia (9 de mayo de 2013) como señala en su apartado 293 k) Es notorio que la retroactividad de la sentencia generaría el riesgo de trastornos graves con trascendencia al orden público económico, al extremo que el Ministerio Fiscal, pese a recurrir la sentencia de apelación, se pronuncia en el sentido de que no procede reconocer efectos retroactivos a la decisión de nulidad de las cláusulas controvertidas».

El resultado es que durante más de tres años y medio, los importes generados por la cláusula suelo abusiva que podrían haberse podido devolver a los consumidores poco a poco por las entidades financieras desde que se empezaron a aplicarlas, se tienen que devolver de golpe, y manteniendo la misma tónica proteccionista de las entidades financieras se ha permitido pervertir el sistema de separación de poderes e incluso dejar en manos de las entidades bancarias el procedimiento de devolución de dichos importes, generando discriminación entre consumidores y lo que es peor, en la práctica y tras más de un año desde la aprobación del Real Decreto-ley 1/2017, un absoluto fracaso en la solución negociada del problema, de manera que incluso el Consejo General del Poder Judicial, pervirtiendo sus competencias, ha atascado las reclamaciones en contra de lo dispuesto en el artículo 7.1 de la Directiva 93/13, lo que es peor, modificando de facto normas legales como las relativas al juzgado competente y el artículo 24.2 CE sobre tutela judicial efectiva del derecho al juez predeterminado por la Ley, con la derivación de todas estas reclamaciones a juzgados uniprovinciales que vienen a resultar inútiles en la práctica y favorables discriminatorios para los consumidores frente a las entidades bancarias. Por ello se hace necesario derogar esta norma que está siendo objeto de un recurso de inconstitucionalidad planteado por el Grupo Parlamentario de Unidos Podemos ante el Tribunal Constitucional y que lleva el mismo camino de eternizarse en su resolución como el recurso de inconstitucionalidad contra la Ley 1/2013.

De este modo los consumidores podrán acudir a los juzgados y tribunales que por competencia territorial les corresponda a efectuar sus reclamaciones en la misma forma que lo hacen los propios prestamistas a los efectos de no afectar al principio de efectividad ya la igualdad de acceso a la justicia de ambas partes, que ahora cae a favor de la parte prestadora.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 156

ENMIENDA NÚM. 71

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Añadir una nueva disposición derogatoria XX, a continuación de la disposición derogatoria única. Derogación normativa, con el siguiente texto:

«Disposición derogatoria XX. Supresión del IRPH y modificación de los efectos derivados de la disposición adicional decimoquinta de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

1. Con efectos a la entrada en vigor de esta ley, el Banco de España dejará de publicar en su sede electrónica y se producirá la desaparición completa del índice de referencia oficial aplicable a los préstamos o créditos hipotecarios denominado “tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España”.

2. La presente disposición derogatoria será de aplicación a aquellos contratos, aún vigentes en la fecha de su publicación, que como consecuencia de lo que en ellos se hubiera convenido y de los efectos derivados de la aplicación de disposición Adicional Decimoquinta de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, les fuere de aplicación:

- a) cualquiera de los tipos indicados en el ordinal 1 de la disposición adicional decimoquinta de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.
- b) un tipo fijo, sin que haya mediado voluntad expresa y por escrito de las partes otorgantes.
- c) el tipo de interés oficial que se suprime en esta ley.

3. Los contratos comprendidos dentro del ámbito de aplicación de esta disposición derogatoria pasarán a estar referenciados al tipo o índice de referencia euríbor, más un diferencial, de como máximo, un punto.

4. La sustitución de tipos o índices derivada de lo previsto en esta disposición derogatoria implicará la novación automática del contrato sin suponer una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita. La sustitución de tipos o índices derivada de lo previsto en esta disposición Derogatoria no otorga a las partes contratantes acción para reclamar la resolución o extinción del préstamo o crédito.

5. La sustitución de tipos o índices derivada de lo previsto en esta disposición Derogatoria implicará la restitución al prestatario por parte del prestamista de la cantidad resultante del cobro de intereses remuneratorios referenciado en el índice IRPH cobradas que excedan del importe de las cuotas hipotecarias respecto de las que hubieran correspondido pagar con la aplicación del Euríbor mediante la fórmula del euríbor Amortiguado que figura en el anexo III, importe que sólo podrá devolverse en efectivo metálico más sus intereses legales, calculado todo desde la fecha de la celebración del contrato.»

JUSTIFICACIÓN

Según el anexo VIII de la Circular 8/1990, de 7 de septiembre, del Banco de España, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela, el índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios (IRPH) se definía como «la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para la adquisición de vivienda libre que hayan sido iniciados o renovados en el mes al que se refiere el índice.

Existieron tres tipos de IRPH según los datos fueran obtenidos de los préstamos concedidos por los bancos, las cajas de ahorros o por el conjunto de bancos y de cajas de ahorros, llamado de entidades, porque —mientras el IRPH estuvo plenamente vigente— todos los bancos y las cajas de ahorros debían presentar mensualmente al Banco de España, durante los primeros 15 días de cada mes, información sobre los tipos de interés medios ponderados de determinadas operaciones efectuadas en España con el

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 157

sector privado residente en España, en euros, que hubieran sido iniciadas o renovadas durante el mes anterior. Con esta información, el Banco de España tenía que confeccionar y publicar los IRPH (Norma segunda Circular 4/2002, de 25 de junio).

Pero su crisis comenzó a raíz de la normativa europea, que desde 2009 tiene como objetivo asegurar que los IRPH no estuvieran sujetos a manipulaciones interesadas y reflejasen la economía real. Como consecuencia de ello, a través de la disposición adicional decimoquinta de la Ley 14/2013 —y con efectos a la 1 de noviembre de 2013— se suprimieron el IRPH bancos y el IRPH cajas, dejando como único índice de referencia del llamado IRPH entidades.

Ese índice resulta cada vez más alejado de la realidad, porque la vulneración por parte de las entidades de la Circular del Banco de España 5/1994 del 22 de julio, que obliga a la inclusión de un diferencial negativo o nulo en las hipotecas referenciadas al IRPH, provoca una subida artificial del valor calculado del IRPH que no se corresponde a una variación real de los tipos existentes, descubriendo aún más irregularidades en su elaboración y dando como resultado un índice muy alejado de la realidad del mercado.

Además, esa situación ha tenido un efecto perverso derivado de la continuidad el único aplicable (IRPH entidades), que consiste en haberse convertido en el índice de sustitución para los préstamos hipotecarios en que se pactó alguno de los otros el IRPH (bancos o cajas), ya que casi la totalidad de los préstamos hipotecarios que tenían referenciado uno de los otros IRPH desaparecidos no establecían ningún índice de referencia sustitutivo.

Por otra parte, se debe tener en cuenta que, hoy en día, la posibilidad de los consumidores de negociar un préstamo hipotecario por la misma vivienda con otra entidad es inexistente, tanto por el decremento del valor de las viviendas afectadas, como por el hecho de que una subrogación hipotecaria tan cara no resulta atractiva por ninguna otra entidad bancaria.

Y lo peor: la realidad social es que hay más de 1,3 millones de préstamos hipotecarios referenciados a ese índice que han de padecer esta situación de desequilibrio. Desde este punto de vista las únicas posibilidades que garantizan un cambio de la situación actual para los afectados pasan por modificar la referida disposición de la Ley 14/2013 y establecer un índice de referencia aplicable a las hipotecas afectadas que refleje la realidad del mercado. Porque ese es el principal requisito que debe cumplir un índice de referencia, y no está ocurriendo con el IRPH Entidades.

Al respecto, la normativa europea es clara y contundente, como leemos en el Dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre la «Propuesta de Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los índices utilizados como referencia en los instrumentos financieros y los contratos financieros», publicado en el «Diario Oficial de la Unión Europea» de 11 de junio de 2014.

Por una parte, se recalca el daño que supone para la economía que los índices de referencia no sean fiables:

«Las diversas manipulaciones de los índices de referencia han generado dudas y preocupación respecto a la integridad de los parámetros de referencia en todo el mundo, minando la integridad del sistema y la seguridad en los intercambios. El Comité Económico y Social Europeo (CESE) está preocupado por la gravedad de las consecuencias de estos comportamientos. En efecto, la manipulación puede causar pérdidas importantes para los inversores, distorsiones en la economía real y, en términos más generales, minaren su conjunto la confianza en los mercados. Por ello, el CESE hace hincapié en la extrema urgencia de adoptar las nuevas medidas propuestas.»

Por otra, se repite hasta tres veces en el documento indicado que el índice de referencia debe reflejar la realidad del mercado. Y, cuando un índice pierda esta capacidad de reflejar el mercado, es obligación de los poderes públicos proceder a su corrección o a su supresión, como podemos leer en el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo de 8 de junio de 2016 sobre los índices utilizados como referencia en los instrumentos financieros y en los contratos financieros o para medir la rentabilidad de los fondos de inversión, y por el que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2014/17/UE y el Reglamento (UE) n.º 596/2014:

«Si el administrador considera que los datos de cálculo no son representativos de/mercado o la realidad económica a cuya medición se destina el índice de referencia, deberá, en un plazo razonable, bien variar los datos de cálculo, los contribuidores o la metodología, a fin de garantizar que tales datos de

cálculo sean representativos de dicho mercado o realidad económica, bien poner fin a la elaboración de ese índice de referencia.»

La sentencia de la Sala 1.º del Tribunal Supremo del 22 de diciembre de 2017 que ha abordado la aplicación del índice IRPH a un caso concreto no pone fin al problema. Dejando al margen otras consideraciones sobre la sentencia, uno de los motivos fundamentales para mantener la validez de la aplicación de ese Índice deriva —para el Tribunal Supremo— del hecho de que ese índice esté regulado en la normativa vigente en el momento en que se enjuician los hechos que dan lugar al procedimiento. En concreto, en la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Por ello, el Tribunal Supremo considera que en el caso enjuiciado (cuyo préstamo fue referenciado al índice IRPH Entidades) el índice está definido legalmente y que, por tanto, no corresponde su control a los jueces y tribunales (de la jurisdicción civil) sino a la Administración, que ha de velar por su correcta aplicación. Para el Tribunal Supremo, en este caso la consecuencia es que el IRPH no puede ser objeto de control de transparencia porque la Ley de Condiciones Generales de la Contratación y la Directiva 93/13 excluyen de su ámbito las condiciones generales que reflejen disposiciones legales o administrativas, sin perjuicio de que pueda ser la cláusula que lo incorpore.

Si entendemos que ello ha de ser así, precisamente en este momento la situación ante la que nos encontramos llama la atención como consecuencia de las nuevas disposiciones aprobadas por la Unión Europea.

Muy fundamentalmente nos referimos al Reglamento de Ejecución (UE) 2017/2446 de la Comisión de 19 de diciembre de 2017 que modifica el Reglamento de Ejecución (UE) 2016/1368 por el que se establece una lista de los índices de referencia cruciales utilizados en los mercados financieros, de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo, publicado en el DOUE L 346, de 28 de diciembre de 2017. Este Reglamento sustituye el anexo del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 2016/1368 y ha entrado en vigor el 29 de diciembre de 2017, siendo obligatorio en todos sus elementos y directamente aplicable en todos los Estados miembros.

Pues bien, por medio de esta disposición se determinan como índices de referencia cruciales exclusivamente el Euribor, el Eonia y el Libor. La aprobación de este reglamento debe llevar a plantear la modificación del derecho interno en la medida en que aún pueda seguir siendo de aplicación el IRPH. Sobre todo, si también tenemos en cuenta el Reglamento Delegado (UE) 2018/67 de la Comisión de 3 de octubre de 2017 por el que se completa el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta al establecimiento de las condiciones para evaluar las consecuencias de la cesación o modificación de índices de referencia ya existentes. Según su artículo 1 (condiciones de evaluación) se plantea la problemática de la cesación o modificación de un índice de referencia que no cumpla los requisitos del Reglamento (UE) 2016/1011.

Tengamos en cuenta que, a los efectos del artículo 51, apartado 4, del Reglamento (UE) 2016/1011, la autoridad competente deberá tener en cuenta las siguientes condiciones, a la hora de evaluar si la cesación o modificación de un índice de referencia que no cumpla los requisitos de ese Reglamento generaría un caso de fuerza mayor, o frustraría o, de otro modo, infringiría los términos de cualquier contrato financiero o instrumento financiero o el reglamento de cualquier fondo de inversión que utilice ese índice de referencia:

«(...) c) si no existe, para el índice de referencia que no cumple los requisitos del Reglamento (UE) 2016/1011, un índice de referencia sustitutivo que:

- i) Cumpla los requisitos del Reglamento (UE) 2016/1011.
- ii) Mida el mismo mercado o la misma realidad económica.
- iii) Figure en el registro público a que se refiere el artículo 36 del Reglamento (UE) 2016/1011, o sea elaborado por un administrador que figure en dicho registro.

d) Si los contratos financieros, los instrumentos financieros y los fondos de inversión existentes que utilicen el índice de referencia, y sus documentos anejos, no prevén un índice de referencia sustitutivo o no contienen normas sobre cómo determinar ese índice de referencia sustitutivo o cualquier otra medida contingente.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 159

Cuando el legislador suprimió dos de las tres modalidades del IRPH, estas disposiciones (sobre todo, la última de ellas) no estaban en vigor, pero con las modificaciones operadas durante el último año en la normativa comunitaria hemos de plantearnos necesidad de suprimir la única modalidad de IRPH aún aplicable e incorporar un índice alternativo de referencia para los contratos que sufrieron la supresión del IRPH.

Por todo ello, se formula la enmienda de supresión del IRPH Entidades y de su sustitución por otro índice de referencia que está entre los índices cruciales de referencia en la normativa europea y responde a la realidad del mercado.

ENMIENDA NÚM. 72

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Añadir una nueva disposición derogatoria XX, a continuación de la disposición derogatoria única. Derogación normativa, con el siguiente texto:

«Disposición derogatoria XX. Derogación del artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Queda derogado el artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.»

JUSTIFICACIÓN

Enmienda como consecuencia de la enmienda 56. La justificación es la misma.

ENMIENDA NÚM. 73

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Añadir una nueva disposición derogatoria XX, a continuación de la disposición derogatoria única. Derogación normativa, con el siguiente texto:

«Disposición derogatoria XX. Derogación de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

Queda derogada la disposición adicional decimoquinta sobre «Régimen de transición para la desaparición de índices o tipos de interés de referencia», contenida en la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.»

JUSTIFICACIÓN

Enmienda como consecuencia de la enmienda 56. La justificación es la misma.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 160

ENMIENDA NÚM. 74

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Añadir al final del Proyecto de Ley un nuevo anexo III con el siguiente texto:

«ANEXO III

Método de calculo y formula del Euríbor Amortiguado (EA)

Llamaremos euríbor Amortiguado al IRPH hipotético que se anunció en la publicidad y comercialización de las entidades bancarias, incluida la propia AHE (Asociación Hipotecaria de España) que se caracterizaba por ser un índice estable que, reflejando en cierto grado la variación de tipos del mercado, no sufría las oscilaciones bruscas del euríbor. Es decir, el concepto de euríbor Amortiguado es lo que las entidades prometieron al comercializar las hipotecas referenciadas al IRPH. Para su formulación matemática, lo representaremos con el símbolo:

EA

Si dicho índice corresponde a un mes concreto, por ejemplo, el mes número 1 la hipoteca, entonces escribiremos:

EA_i

De este modo, si nos referimos en general al índice de un mes indeterminado, lo escribiremos:

EA_i

donde i es el número del mes a que nos referimos.

Como necesitaremos el valor medio del euríbor en un período de tiempo, a este valor lo representaremos con las letras:

EM

Con esta notación, podemos establecer los parámetros estadísticos que regirán el cálculo del euríbor amortiguado: la media (EM) y la desviación absoluta (diferencia entre el valor del euríbor en un mes y la media del período).

Obramos de este modo porque en el contexto financiero se mide la estabilidad de un valor mediante dos herramientas matemáticas harto conocidas:

- a) Media aritmética (popularmente llamada “promedio”).
- b) Diferencia entre el valor y la media. Es decir, en un momento dado (normalmente un mes) la resta entre el valor del índice y la media aritmética calculada en el apartado anterior.

Dado que la publicidad de las entidades promete un comportamiento estable para el futuro de cada hipoteca, y dado que la hipoteca parte de una cuota inicial que se supone que va a ser estable, como este punto de partida inicial (valor de la primera cuota) es diferente para cada cliente, se debe realizar el cálculo de la reparación a partir de la fecha de la constitución de la hipoteca.

Si atendemos a la metodología financiera, basada en los conocimientos matemáticos de media aritmética y diferencias mensuales respecto de dicha media, el procedimiento es:

- a) Calcúlese la media aritmética de los valores del euríbor en el período de tiempo que corresponda: desde la fecha de constitución hasta la actualidad.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 161

b) Réstese el Euríbor de cada mes y la media aritmética general del Euríbor (es decir, el número calculado en el apartado anterior). Dicha resta es la desviación de aquel mes respecto de la media.

c) Calcúlese la mitad de dicha desviación para cada mes.

d) El valor el Euríbor Amortiguado (EA) de cada mes será el resultado de sumar la media aritmética general del Euríbor más la mitad de la desviación del mes.

Así las cosas, y traduciendo el método de cálculo a una expresión algebraica, la fórmula del EA es una harto conocida en el análisis matemático, pues se trata de reducir a la mitad la oscilación de una función dada:

$$EA_i = EM + (E_i - EM)/2$$

Donde los términos son los siguientes:

i	Número de mes, a contar como mes número 1 el mes de constitución de hipoteca.
EA_i	Euríbor Amortiguado correspondiente al mes en curso, es decir, el índice con el valor que según la publicidad debería presentar el IRPH, entendido como índice que no oscila tanto como los otros del mercado y tomando como referencia el euríbor.
EM	Euríbor Medio, es decir, el valor medio del euríbor para el período entre la constitución de hipoteca y la actualidad.
E_i	Euríbor del mes en curso, es decir, el valor que presentó el euríbor en un mes dado, contando desde el mes de constitución de hipoteca.

Observación: para el cálculo de las cuotas, obviamente, al valor resultante de cada mes deberá sumársele el diferencial contratado en la hipoteca y las correspondientes bonificaciones si las hubiera.»

ENMIENDA NÚM. 75

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir toda la disposición final primera. Modificación del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, por el siguiente texto:

«El Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 12 queda redactado del siguiente modo:

“En la inscripción del derecho real de hipoteca se expresará el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su duración.

Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por la 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.”

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 162

Dos. Se Modifica el artículo 105, que queda redactado como sigue:

“La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor, por virtud del préstamo hipotecario, quedarán limitadas al importe del bien hipotecado, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor.”

Tres. El párrafo tercero del artículo 114 queda redactado de la siguiente forma:

“En el caso de préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será en todo caso de dos puntos sobre el interés remuneratorio, si lo hubiera.

Los intereses de demora sólo podrán devengarse sobre las cuotas pendientes de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso.

Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario.”

Cuatro. Se añade un nuevo artículo 129 bis, con la siguiente redacción:

“Artículo 129 bis.

Tratándose de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial, perderá el deudor el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato, pudiendo ejercitarse la acción hipotecaria, si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

- a) que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital.
- b) que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos a un diez por ciento de la cuantía del capital concedido
- c) que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos quince días para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total del préstamo.

Las reglas contenidas en este apartado no admitirán pacto en contrario.”

Cinco. Modificación del artículo 105 de la Ley Hipotecaria, que queda redactada como sigue:

“La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor, por virtud del préstamo hipotecario, quedarán limitadas al importe del bien hipotecado, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor.”

Seis. Modificación del artículo 140 de la Ley Hipotecaria, que queda redactado como sigue:

“En consonancia con lo dispuesto en el artículo 105, se pactará en la escritura de constitución de la hipoteca que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre el bien hipotecado.

La transferencia de la garantía o ingresos derivados de la venta de la garantía al prestamista bastarán para reembolsar el crédito hipotecario. La responsabilidad del deudor y la acción del acreedor, por virtud del préstamo hipotecario, quedarán limitadas al importe del bien hipotecado, y no alcanzará a los demás bienes del patrimonio del deudor.

Los contratos de préstamo o crédito hipotecario no podrán constituirse y afectar de manera simultánea a dos o más fincas como garantía del crédito.”

Siete. El apartado 2 del artículo 258 queda redactado de la siguiente forma:

“2. 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.”»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 163

JUSTIFICACIÓN

— Sobre la modificación del artículo 114:

Dadas las recientes resoluciones el Tribunal Supremo que abordan esta cuestión (STS, del Pleno, de 22 de abril de 2015 (préstamo personal), STS, Sección Primera, de 8 de septiembre de 2015 (préstamo personal), STS, del Pleno, de 23 de diciembre de 2015 (acción colectiva hipotecaria), STS de 18 de febrero de 2016 (acción hipotecaria individual) y STS, del Pleno, de 3 de junio de 2016 (acción hipotecaria individual). El TS ha abordado la cuestión de cuáles son los parámetros para considerar abusiva una cláusula de interés de demora en contrato de consumo (en préstamos personales e hipotecarios) y los efectos contractuales y económicos que deba tener su declaración de abusividad. Por seguridad jurídica mejor aplicar directamente el razonamiento del Tribunal Supremo y fijar los intereses de demora en 2 puntos sobre el interés remuneratorio de cada cuota vencida y no pagada, no del total préstamo pendiente máxime cuando no se sabe cuál es el afán de fijar el tipo de demora en el triple de interés del dinero cuando actualmente el precio del dinero es 0% de forma que los costes de refinanciación de la deuda impagada (daños reales del prestamista) no excederán mucho de tal tipo (0%).

— Sobre la inclusión de un nuevo artículo 129 bis:

La entidad bancaria concede un préstamo de capital, los intereses remuneratorios pese a ser parte inescindible del precio, no deja de ser el beneficio de la entidad. En derecho comparado de los países comunitarios se atiende al vencimiento anticipado únicamente sobre el capital.

b) i. y b) ii. Según se indica:

«b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos, a un diez por ciento de la cuantía del capital concedido.»

El concepto de consumidor es un todo. No puede discriminarse en un consumidor de «primera» y de «segunda». Los porcentajes expresados en el Proyecto son irrisorios, en relación a la duración y cuantía del préstamo hipotecario. Apartado 73 STJUE CASO AZIZ, asunto C-415/11 de 14 de marzo de 2013.

— Sobre la modificación de los artículos 105 y 140:

La responsabilidad del deudor debe quedar limitada a la garantía del préstamo, en este caso, la vivienda habitual del deudor. Así se evitan situaciones como las sufridas los últimos años, en las que las familias perdían la vivienda y debían continuar pagando el préstamo hipotecario, aun en situaciones de precariedad económica.

ENMIENDA NÚM. 76

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Se sustituye toda la disposición final segunda. Modificación de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, por el siguiente texto:

«Se modifica el apartado 4 del artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, que queda redactado como sigue:

“4. En dicho Registro podrán inscribirse las cláusulas contractuales que tengan el carácter de condiciones generales de la contratación con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley, a cuyo efecto se presentarán para su depósito, por duplicado, los ejemplares, tipo o modelos en que se

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 164

contengan, a instancia de cualquier interesado, conforme a lo establecido en el apartado 8 del presente artículo. Los formularios de los préstamos y créditos hipotecarios comprendidos en el ámbito de aplicación de la Ley XX/2017, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, deberán depositarse obligatoriamente por el prestamista en el Registro antes de empezar su comercialización. Adicionalmente, el Gobierno, a propuesta conjunta del Ministerio de Justicia y del Departamento ministerial correspondiente, podrá imponer la inscripción obligatoria en el Registro de las condiciones generales en determinados sectores específicos de la contratación.”

Serán objeto de inscripción las ejecutorias en que se recojan sentencias firmes estimatorias de cualquiera de las acciones a que se refiere el apartado anterior. Obligatoriamente se remitirán al Registro de Condiciones Generales las sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas.»

JUSTIFICACIÓN

Precisamente una de las situaciones que nos encontramos en la práctica es la casi total ineficacia del Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

Esta modificación permitiría realizar no sólo un control previo de la corrección de las cláusulas de los contratos a los que se refiere esta Ley, sino completarla con las declaraciones que sobre las mismas realicen los tribunales, permitiendo con su consulta a los prestamistas conocer de antemano si lo que se les propone se ajusta o no a la legalidad.

ENMIENDA NÚM. 77

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir toda la disposición final tercera. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, por el siguiente texto:

«La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el apartado uno artículo 15.1 de La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada en los siguientes términos, que queda redactado como sigue:

“1. En los procesos promovidos por asociaciones o entidades constituidas para la protección de los derechos e intereses de los consumidores y usuarios, o por los grupos de afectados, se llamará al proceso a quienes tengan la condición de perjudicados por haber sido consumidores del producto o usuarios del servicio que dio origen al proceso, para que hagan valer su derecho o interés individual.

Esta posibilidad también podrá ser ejercida por perjudicados individuales en los mismos términos cuando dichos procesos no hayan sido promovidos por los anteriores, y haga constar en su demanda que le interesa que sea promovido como grupo de afectados. Este llamamiento se hará por el Secretario judicial publicando la admisión de la demanda en medios de comunicación con difusión en el ámbito territorial en el que se haya manifestado la lesión de aquellos derechos o intereses.”

Dos. Se añade un tercer párrafo al artículo 52.1. 14.º de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 165

“En los procesos en que se ejerciten acciones para que se declare la no incorporación al contrato, la nulidad de las cláusulas de condiciones generales de la contratación, o la reclamación de cantidades como consecuencia de la declaración de nulidad de cláusulas abusivas, será competente el tribunal del domicilio del demandante. Y, sobre esa misma materia, cuando se ejerciten las acciones declarativas, de cesación o de retractación, será competente el tribunal del lugar donde el demandado tenga su establecimiento y, a falta de éste, el de su domicilio; y si el demandado careciere de domicilio en el territorio español, el del lugar en que se hubiera realizado la adhesión.”

Tres. Se añade un apartado 5 al artículo 212, que queda redactado como sigue:

“5. Las sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas, se remitirán de oficio por el órgano judicial al Registro de Condiciones Generales de la Contratación.”

Cuatro. Se añade un nuevo apartado 3.º Bis al artículo 225 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

“3.º Bis. Cuando se incumpla la imperativa jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.”

Cinco. Se modifica el último párrafo del apartado 2 del artículo 228 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

“Contra la resolución que resuelva el incidente cabrá recurso de apelación.”

Seis. Se incorpora un inciso 2.º bis al artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que pasará a tener la siguiente redacción:

“Artículo 250. Ámbito del juicio verbal.

1. Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes:

2.º bis. Las que pretendan el lanzamiento o desalojo y la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, y cuya titularidad no provenga de un procedimiento de ejecución hipotecaria o de ejecución forzosa, en los siguientes supuestos: cuando el inmueble forme parte de un fondo público o privado dedicado al alquiler social, supuesto que deberá acreditarse fehacientemente, o cuando se destine la vivienda al disfrute permanente o al de sus familiares en primer grado de consanguinidad, o por adopción, o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio, nulidad matrimonial, o pareja de hecho, siempre que careciera de más inmuebles, y que la vivienda no sea destinada a segunda residencia. La demanda será interpuesta por parte de su dueño o usufructuario, con derecho a poseerla, por haber sido desposeídos de ella sin su consentimiento, siempre que se trate de personas físicas que no sean propietarias de más de cinco viviendas, o bien de entidades sociales y de administraciones públicas tenedoras de un parque de vivienda de alquiler social cuando la vivienda forme parte del mismo.”

Siete. Se añade un apartado 22 bis al artículo 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que pasará a tener la siguiente redacción:

“Artículo 441. Casos especiales en la tramitación inicial del juicio verbal.

2.º bis. En los casos del artículo 2.º Bis del artículo 250.1, el Tribunal, admitida a trámite la demanda, comprobará que los demandados no se encuentran en riesgo de exclusión residencial acreditada por la administración pública competente. Si los ocupantes de la vivienda se encuentran en riesgo de exclusión residencial, el juzgado, de oficio, suspenderá el lanzamiento inmediatamente hasta que la Comunidad Autónoma competente garantice el realojo en una vivienda adecuada y digna.

El Tribunal acordará de forma simultánea con el traslado de la demanda para su contestación, mediante Auto, la entrega de la posesión inmediata, al demandante que así lo solicitare y aportare título que acredite el derecho a poseer la vivienda o parte de ella, sin exigir caución ni concurrencia de peligro por la mora procesal.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

El juzgado deberá constatar que el demandado ha sido notificado personalmente para proceder, en su caso, a la entrega de la posesión inmediata al demandante.

El demandado y los ocupantes de la vivienda podrán oponerse al Auto que acuerde el lanzamiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 739 de esta Ley, en el plazo de 10 días, sin que se suspenda la efectividad de la medida, salvo riesgo de exclusión residencial debidamente acreditado, en cuyo caso se suspenderá el lanzamiento inmediatamente hasta que la administración pública competente garantice el realojo en una vivienda adecuada y digna. El riesgo de exclusión residencial podrá alegarse en cualquier momento del procedimiento.”

Ocho. Se amplía la redacción del apartado 2 del artículo 510 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

“2. Asimismo se podrá interponer recurso de revisión contra una resolución judicial firme cuando el Tribunal Europeo de Derechos Humanos haya declarado que dicha resolución ha sido dictada en violación de alguno de los derechos reconocidos en el Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y Libertades Fundamentales y sus Protocolos, siempre que la violación, por su naturaleza y gravedad, entrañe efectos que persistan y no puedan cesar de ningún otro modo que no sea mediante esta revisión, sin que la misma pueda perjudicar los derechos adquiridos de buena fe por terceras personas.

También podrá interponerse recurso de revisión contra cualquier resolución judicial firme, sea providencia, auto o sentencia, que vulnere una imperativa sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea que interprete una Directiva Comunitaria.”

Nueve. Se añade un segundo párrafo al artículo 517.1.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

“La apostilla notarial que convierta en título ejecutivo el contrato que pretendiere ejecutarse para su reclamación en juicio sólo será válida a partir de la notificación del vencimiento del mismo de acuerdo con lo expresamente pactado por las partes.

Dicha obligación se extiende a toda escritura que se pretenda ejecutar desde el momento en que se presente la demanda, independientemente de la fecha de la formalización del contrato.”

Diez. Se añade un apartado 4 al artículo 540 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

“4. Cuando la sucesión provenga de una venta del crédito reclamado, la parte ejecutante y la que pretenda ser sucesora deberán notificar y probar al juzgado el precio real por el que se ha efectuado la venta del crédito a los efectos de que el ejecutado pueda ejercitar el derecho de retracto que le confiere el artículo 1535 LEC. En tanto no se acredite el precio de la venta, se suspenderán las actuaciones hasta que sea notificado dicho precio. Transcurrido el plazo señalado en el artículo 1535 del Código Civil sin efectuar la consignación de la cantidad, continuará la ejecución.

Si se efectuara la consignación de la suma pagada, se entenderá liquidada la deuda y se pondrá fin al procedimiento de ejecución, levantando los embargos y garantías que se hubiesen acordado.”

Once. Se modifica el apartado 4 del artículo 551 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

“Contra el auto autorizando y despachando la ejecución se podrá formular recurso de apelación y, potestativamente, de reposición, a los efectos de alegar la omisión de defectos en el título ejecutivo, en la documentación que se acompaña o en los requisitos procesales, incluida la omisión de la valoración de oficio por el juzgador, sin perjuicio de la oposición que pueda formular el ejecutado respecto de la abusividad de las cláusulas del contrato que sirve de título a la ejecución.”

Doce. Se añade un tercer párrafo al apartado uno del artículo 552.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

“La valoración de la abusividad de las cláusulas de un contrato de préstamo o crédito que sirva de título para una ejecución de título no judicial o hipotecaria por el juzgador que conoce de la ejecución nunca tendrán efecto de cosa juzgada. Así mismo, el consumidor no estará obligado a denunciar, en el procedimiento de ejecución, la abusividad de aquéllas cláusulas que no tengan que ver con la ejecución misma, tales como las que fundamenten la ejecución o determinen la cantidad exigible.”

Trece. Se modificará el apartado 2 del artículo 552.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

“El auto que deniegue el despacho de la ejecución para el caso de haber intervenido la parte ejecutada en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior condenará en costas a la parte ejecutante.

Dicho Auto será directamente apelable, sustanciándose la apelación con ambas partes. También podrán ambas partes, a su elección, intentar recurso de reposición previo al de apelación.”

Catorce. Se añade una línea al apartado 2 del artículo 561 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

“2. Si se estimara la oposición a la ejecución, se dejará ésta sin efecto y se mandará alzar los embargos y las medidas de garantía de la afección que se hubieren adoptado, reintegrándose al ejecutado a la situación anterior al despacho de la ejecución, conforme a lo dispuesto en los artículos 533 y 534. También se condenará al ejecutante a pagar las costas de la oposición independientemente de la estimación parcial o total de todos los motivos de oposición alegados.”

Quince. Se modifica el apartado 2 del artículo 562 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

“2. Si se alegase que la infracción entraña, incumplimiento de sentencias del tribunal de justicia de la unión europea relativas a la aplicación de una directiva aplicable al caso, nulidad de actuaciones o el Tribunal lo estimase así, se estará a lo dispuesto en los artículos 225 y siguientes. Cuando dicha nulidad hubiera sido alegada ante el Secretario judicial o éste entendiere que hay causa para declararla, dará cuenta al Tribunal que autorizó la ejecución para que resuelva sobre ello.”

Dieciséis. Se deroga en su totalidad el artículo 567 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil.

Diecisiete. Se modifica el artículo 570 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

“La ejecución forzosa, especialmente de los títulos de los apartados 4.º y 5.º del artículo 517.1 LEC finalizará con el completo pago de la deuda reclamada, momento hasta el que el juzgador deberá cumplir con las obligaciones de revisión de oficio tanto de las obligaciones formales, que tienen carácter de orden público procesal indisponible, o de valoración de cláusulas abusivas, o la parte ejecutada podrá denunciar la infracción de normas procesales en el curso de la ejecución, constituyéndose dicho momento en el último momento del proceso de dichas situaciones.”

Dieciocho. Se modifica el primer párrafo del apartado 2 del artículo 572 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

“También podrá despacharse ejecución por el importe del saldo resultante de operaciones derivadas de contratos formalizados en escritura pública o en póliza intervenida por corredor de comercio colegiado, siempre que se haya pactado en el título que la cantidad exigible en caso de ejecución será la resultante de la liquidación efectuada por el acreedor en la forma convenida por las partes en el propio título ejecutivo. Dicho pacto deberá constar en cláusula claramente identificada en el contrato que sirve de título para la ejecución y describir las operaciones, aunque fueren simples, de las que se deduce la liquidación practicada para que pueda ser revisada obligatoriamente por el juzgador y potestativa mente por el ejecutado.”

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Diecinueve. Se modifica el apartado 1 del artículo 579, que queda redactado en la siguiente forma:

“1. Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el embargo por la cantidad que falte y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución. No obstante, en el supuesto que el bien ejecutado sea la vivienda habitual del deudor, la deuda restante, incluyendo intereses y costas procesales, se entenderá completamente saldada a todos los efectos, no pudiendo iniciarse reclamación posterior de ningún tipo.”

Veinte. Se deroga el apartado 2 del artículo 579 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil.

Veintiuno. Se modifica el artículo 582 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

“El requerimiento de pago y cualquier otra notificación de trascendencia durante el proceso de ejecución se efectuará en el domicilio que figure en el título ejecutivo. Si el mismo resultare negativo, el requerimiento podrá hacerse, además, en cualquier lugar en el que, incluso de forma accidental, el ejecutado pudiera ser hallado.

Si no se encontrase el ejecutado en el domicilio que conste en el título ejecutivo, podrá practicarse el embargo si el ejecutante lo solicita, sin perjuicio de intentar de nuevo el requerimiento con arreglo a lo dispuesto en esta Ley para los actos de comunicación mediante entrega de la resolución o de cédula y, en su caso, para la comunicación edictal, siendo esta el último recurso para la notificación de la demanda.

Será causa de nulidad de actuaciones el incumplimiento de esta obligación por el juzgado.”

Veintidós. Se modifica el apartado primero del artículo 645 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

“1. Una vez firme la resolución prevista en el artículo anterior, la convocatoria de la subasta se anunciará en el «Boletín Oficial del Estado», debiéndose proceder a la notificación personal en el domicilio del ejecutado no personado. El Secretario judicial ante el que se siga el procedimiento de ejecución ordenará la publicación del anuncio de la convocatoria de la subasta remitiéndose el mismo, con el contenido a que se refiere el artículo siguiente y de forma telemática, al «Boletín Oficial del Estado». Igualmente, y solo a efectos informativos, se publicará el anuncio de la subasta en el Portal de la Administración de Justicia.”

Veintitrés. Se modifica el artículo 671 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

“Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Independientemente de la naturaleza del inmueble el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 100 por cien del valor tasación oficial que conste en la escritura para salir a subasta, ajustando las cantidades pendientes por las cantidades pagadas por el prestatario mediante liquidación practicada por el Letrado de Administración de Justicia.”

Veinticuatro. Se modifica el segundo numeral primero del artículo 682.2. 1º de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

“2. Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes:

1.º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

inferior, en ningún caso, al 100 por cien del valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.”

Veinticinco. Se añade un tercer apartado al artículo 689 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

“3. La existencia de este procedimiento será notificada así mismo a los fiadores que figuren en el contrato que sirve de título a la ejecución y a los ocupantes distintos de los deudores o fiadores en el inmueble para lo que se requerirá a la parte ejecutada para que comunique su existencia. Los fiadores y ocupantes podrán comparecer en el procedimiento a los efectos de defender sus derechos o denunciar los defectos procesales o la existencia de cláusulas abusivas en el título que sirve de base a la ejecución.”

Veintiséis. Se modifica el apartado segundo del artículo 693.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

“2. Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses en los términos en los que así se hubiese convenido en la escritura de constitución y consten en el asiento respectivo. Siempre que se trate de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial, se estará a lo que prescriben el artículo 15 de la Ley XX/17, reguladora de los contratos de crédito Inmobiliario y, en su caso, el artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria.”

Veintisiete. Se modifica el apartado tercero del artículo 693.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

“El deudor podrá, sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.”

Veintiocho. Se añade un nuevo apartado cuarto al artículo 693.4, que queda redactado como sigue:

“4. Si el bien ejecutado fuese la vivienda habitual, el Juzgado notificará personalmente al deudor la convocatoria de subasta, y éste podrá comparecer con anterioridad a la celebración de la subasta misma solicitando la entrega del bien hipotecado en pago de la deuda garantizada. En este caso, el Tribunal dictará resolución autorizando la entrega y acordando la adjudicación del inmueble al ejecutante en pago del total de la deuda garantizada, extinguiéndose la misma junto con los intereses y costas procesales.”

Veintinueve. Se modifica el artículo 695.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado como sigue:

“2. Formulada la oposición a la que se refiere el apartado anterior, el Secretario judicial suspenderá la ejecución y convocará a las partes a una vista que adoptará la forma de juicio verbal, ante el Tribunal que hubiera dictado la orden general de ejecución, debiendo mediar quince días desde la citación, vista en la que el Tribunal oír a las partes, admitirá la prueba que se presente y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día. Dicho Auto no adquirirá la forma de cosa juzgada material ni formal.”

Treinta. Se modifica todo el artículo 698 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, dejando solo los apartados uno y dos, y suprimiendo el resto, que queda redactado en la siguiente forma:

“1. Cualquier reclamación que el deudor, el tercer poseedor y cualquier interesado puedan formular y que no se halle comprendida en los artículos anteriores, incluso las que versen sobre nulidad del título, de la abusividad de las cláusulas que lo componen o sobre el vencimiento, certeza,

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 170

extinción o cuantía de la deuda, se ventilarán en el juicio que corresponda, dando lugar a la inmediata paralización de la ejecución en la que se esté utilizando dicho título.

2. La competencia para conocer de este proceso se determinará por las reglas ordinarias, incluso por vía de reconvencción.”

Treinta y uno. Se modifica el apartado primero del artículo 704.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

“1. Cuando el inmueble cuya posesión se deba entregar fuera vivienda habitual del ejecutado o de quienes de él dependan, el Secretario judicial les dará un plazo de seis meses para desalojarlo. Previo a la orden de lanzamiento, el Juez de oficio, comprobará mediante informe social de la administración pública competente, que el demandado no se encuentra en riesgo de exclusión residencial.

Si los ocupantes de la vivienda se encuentran en riesgo de exclusión residencial, el juzgado, de oficio, suspenderá el lanzamiento inmediatamente hasta que la Comunidad Autónoma competente garantice el realojo estable en una vivienda digna y adecuada. En ningún caso se practicará el lanzamiento hasta que el juzgado ratifique que, las Comunidades Autónomas competentes han realizado realojo del ejecutado, o de quienes dependan de él, en una vivienda digna y adecuada para la unidad familiar que se encuentre en riesgo de exclusión residencial. Si el ejecutante se tratare de un gran tenedor de vivienda, en su escrito de solicitud de lanzamiento deberá ofrecer al ejecutado una propuesta de alquiler social, en la misma vivienda.”»

JUSTIFICACIÓN

— Sobre la modificación del apartado 1 del artículo 15:

Se facilita que las personas perjudicadas también puedan solicitar en sede policial el llamamiento de otros perjudicados para que la demanda sea promovida como grupo de afectados, permitiendo así su acción colectiva

— Sobre la modificación del artículo 52.1. 14.º:

El Acuerdo de 25 de mayo de 2017, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se atribuye a determinados juzgados, con competencia territorial indicada para cada uno de los casos, establece que, de manera exclusiva y no excluyente conozcan de la materia relativa a las condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías reales inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física. Esto supone una modificación de facto del artículo 52 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y un trato discriminatorio de los consumidores que tienen que acudir a juzgados uniprovinciales, ya colapsados frente a las entidades bancarias que puede acudir a los juzgados del domicilio del demandado, de sumisión expresa o de la situación de la finca.

Esto supone que por un órgano judicial se están invadiendo competencias legislativas, así como se están tratando de forma discriminatorias situaciones de reclamación idénticas, generando dudas respecto de la formulación de reconvencciones.

Todo ello con el agravante de que el citado acuerdo atenta contra el artículo 7 de la Directiva 93/13. Es una muestra más de la vulneración del Estado de Derecho y de la separación de poderes que el Informe Greco tanto nos ha criticado.

— Sobre la adición de un apartado 32 Bis al artículo 225:

En consonancia con lo dispuesto en el artículo 4 bis 1 LOPJ el incumplimiento de la imperativa jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea debe ser causa de nulidad de actuaciones por sí misma, y no, como se hace en la praxis judicial, sólo cuando produce indefensión, porque lo que se pretende proteger es el principio de primacía de la normativa y jurisprudencia comunitaria hasta que se trasponga a la normativa nacional.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

— Sobre la modificación de Último párrafo del apartado 2 del artículo 228:

Resulta contrario a toda lógica y al principio «pro actione» que no se pueda recurrir una resolución (Providencia o Auto) denegando la nulidad de actuaciones o del incumplimiento de la jurisprudencia imperativa del Tribunal de Justicia de la Unión Europea cuando dicha valoración sólo puede realizarla quien ha cometido la infracción y no está dispuesto a reconocer su error.

— Sobre la modificación del artículo 250.1 y el artículo 441:

Se trata de evitar que se propongan vías de desahucio previas a la defensa ante el juzgado de los posibles derechos de los ocupantes de viviendas de protección social con el lanzamiento y luego la reclamación, como la que presentó el Grupo Parlamentario Mixto en la Proposición de Ley de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, por la que se regula un procedimiento específico para garantizar la posesión de viviendas titularidad de propietarios personas físicas y para asegurar a las entidades sociales y a las administraciones públicas la disponibilidad de las viviendas en su haber destinadas a alquiler social. De este modo, se introduce un nuevo supuesto de juicio verbal que garantiza los derechos de defensa de los ocupantes con título que se vean despojados de sus viviendas en los casos de grandes tenedores de viviendas o viviendas de protección social sin alternativa habitacional, con todo el control judicial que fe corresponde a dicha protección.

— Sobre la modificación del apartado 2 del artículo 510:

Resulta absurdo que sólo quepa recurso de revisión de sentencias firmes contra Sentencias del TEDH cuando existe una primacía del derecho comunitario y el derecho nacional debe disponer de mecanismos para que las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea sean efectivas en su aplicación, sin esperar a la trasposición de las mismas donde la tendencia legislativa observada es dejar fuera a aquéllos justiciables que podrían verse beneficiados por dicha sentencia sobre los que ya se han producido efectos por continuar el procedimiento, especialmente en los casos de ejecución de títulos no judiciales, como los que afectaban a la Ley 1/13 en relación a la Sentencia del TJUE de 14 de marzo de 2013, asunto C-415/11 y a los del RD Ley 11/2014, de 5 de septiembre en relación a la Sentencia del TJUE de 17 de julio de 2014, asunto C-169/14. Máxime cuando la consecuencia directa es la responsabilidad patrimonial de Estado por craso error ante la violación del Derecho de la Unión.

— Sobre la inclusión de un segundo párrafo al artículo 517.1.4:

Hasta la fecha se han admitido como títulos ejecutivos escrituras que no cumplieran con lo dispuesto en este artículo por haberse formalizado antes de la entrada en vigor del mismo.

El momento en que debe añadirse la conversión en título ejecutivo debe ser la del vencimiento, no la de la formalización, porque no puede ser exigible un contrato que no se ha Incumplido.

— Sobre la inclusión de un apartado 4 al artículo 540:

Resulta muy frecuente en los últimos tiempos la sucesión procesal derivada de la venta de créditos que son objeto de reclamación judicial. Existiendo la posibilidad de retracto de la deuda del deudor y la posibilidad de liquidación de la misma y la conclusión del procedimiento, resulta necesario exigir el cumplimiento de la comunicación y prueba del precio efectivamente pagado por la deuda reclamada.

— Sobre la modificación del apartado 4 del artículo 551:

Se trata de no vulnerar la igualdad de armas procesales entre las partes. No cabe que la parte ejecutante pueda apelar la desestimación del despacho de la ejecución y eso mismo se deniegue a la parte ejecutada, cuando además los defectos procesales no pueden hacerse valer más que por vía de nulidad. Esto vulnera el artículo 7 de la Directiva 93/13 y el artículo 47 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea.

— Sobre la inclusión de un punto 1 bis al artículo 552.1:

El procedimiento de ejecución de títulos no judiciales o hipotecario es un procedimiento sumario, donde el juez ejecuta un título al que se le otorga el mismo valor de una sentencia.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 172

El artículo 698 LEC permite discutir dicho título, de manera que la declaración de abusividad realizada por un juez que conoce de una ejecución resultaría contraria al derecho fundamental a un proceso con todas las garantías si se le otorga valor de cosa juzgada.

Es más: el propio Tribunal de Justicia de la Unión Europea en Sentencia de 17 de julio de 2014, asunto C-169/14, en su apartado 43 reconoce que ese examen del juez que conoce de la ejecución tal como está diseñado este tipo de procedimientos resulta «somero» (SUPERFICIAL). Por dicho motivo, nunca puede otorgarse valor de cosa juzgada a la calificación de abusividad que pueda hacer el juez que conoce de la ejecución.

Por otro lado, que una Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo como la 462/14, de 24 de noviembre de 2014, ha señalado que:

A su vez, la falta de oposición del ejecutado, pudiendo haberla formulado, determinará la improcedencia de promover un juicio declarativo posterior pretendiendo la ineficacia del proceso de ejecución seguido contra él, dado el carácter de principio general de lo dispuesto en el apdo. 2 del art. 400 LEC en relación con su art. 222; y en coherencia con lo anterior, si la oposición sí se formula pero se rechaza única y exclusivamente porque las circunstancias que consten en el propio título no pueden oponerse en el proceso de ejecución, entonces el ejecutado sí podrá promover un juicio declarativo posterior sobre la misma cuestión.

El Tribunal Supremo en esa sentencia no puede dar efectos preclusivos a la falta de alegación de todas las cláusulas abusivas puesto que está coartando los derechos del consumidor vulnerando el artículo 7 de la Directiva 93/13 y los artículos 38, 47 y 52 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea. En este caso, el Tribunal Supremo está legislando dando instrucciones a los jueces de instancia que conocen de los procedimientos ordinarios contra las cláusulas abusivas en virtud del artículo 698 LEC y derogando de facto dicho artículo.

— Sobre la modificación del apartado 2 del artículo 552:

Si la parte ejecutada interviniera según lo establecido en el apartado anterior, las costas de su intervención deberán correr a cargo de la parte ejecutante como elemento resarcitorio y disuasorio de la parte ejecutante, tal como señala el artículo 6 y 7 de la Directiva 93/13.

— Sobre la inclusión de una nueva línea al apartado 2 del artículo 561:

Hasta la fecha pocas han sido las condenas en costas de la ejecución. Resulta desconcertante que los juzgados apliquen el artículo 394 LEC previsto para los procedimientos declarativos ordinarios, cuando en la norma existen artículos específicos sobre la condena en costas en caso de sobreseimiento en la ejecución de títulos no judiciales y ejecución hipotecaria, artículos ajenos a toda moderación por duda de derecho.

Efectivamente, el artículo 559.2 LEC párrafo segundo, primera parte señala para el caso de la resolución de la oposición por defectos procesales que «Cuando el defecto o falta no sea subsanable o no se subsanare dentro de este plazo, se dictará auto dejando sin efecto la ejecución despachada, con imposición de las costas al ejecutante.»

Y el artículo 561.2 LEC sobre el Auto resolutorio sobre la oposición por motivos de fondo, establece claramente que «Si se estimara la oposición a la ejecución, se dejará ésta sin efecto y se mandará alzar los embargos y las medidas de garantía de la afectación que se hubieren adoptado, reintegrándose al ejecutado a la situación anterior al despacho de la ejecución, conforme a lo dispuesto en los artículos 533 y 534. También se condenará al ejecutante a pagar las costas de la oposición.»

Ninguna de las dos normas se remite en modo alguno al artículo 394 LEC ni habla de moderar las costas con su no imposición por la existencia de serias dudas de hecho o de derecho.

El artículo 4.1 Cc impide la aplicación analógica cuando las normas contemplen un supuesto específico y el artículo 1.1 Cc señala los principios generales del derecho como fuente del derecho. Entre éstos destaca el principio de especialidad, de manera que la norma especial se aplica sobre la norma general.

En el presente caso, siendo norma especial la contenida en los artículos transcritos, ese juzgador deberá aclarar por qué aplica la norma general del artículo 394 LEC cuando existe una norma especial que directamente impone las costas a la parte ejecutante por sobreseimiento de la ejecución tanto por motivos de forma como de fondo sin ningún motivo de poder eximir la condena en costas a la parte ejecutante.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 173

Por otro lado, resulta paradójico que la parte ejecutante pueda reclamar las costas de la ejecución siempre y las costas de la oposición, para el caso de que sea desestimada (artículos 559.2 párrafo segundo y 561.1. 19 LEC), esto es: puede obtener frente al ejecutado dos condenas en costas a su favor.

En cambio, el ejecutado sólo puede obtener las costas del sobreseimiento.

De esta manera el ejecutado que ha visto estimada su oposición por cualquier motivo sólo puede obtener las costas del sobreseimiento, mientras la parte ejecutante puede obtener las costas de la desestimación de la oposición y las costas de la ejecución misma.

Esto supone un trato procesalmente discriminatorio del ejecutado frente al ejecutante, de manera que la propia condena en costas para el caso de desestimarse su oposición o la falta de condena en costas a la parte ejecutante, para el caso de que se estime y que le supone un gasto, le haga desistir de formular oposición, lo que constituye un efecto disuasorio para el consumidor y le niega el efecto resarcitorio, tal como exige la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea como la Sentencia 30 de mayo de 2017, asunto C-488/11, donde establece en su apartado 49 que:

«El Tribunal de Justicia ha interpretado esa disposición en el sentido de que el juez nacional debe deducir todas las consecuencias que, según el derecho nacional, deriven de la comprobación del carácter abusivo de la cláusula considerada, a fin de evitar que la mencionada cláusula vincule al consumidor (sentencias antes citadas Banco Español de Crédito, apartado 63, y Banif Plus Bank, apartado 27). El Tribunal de Justicia ha precisado acerca de ello que cuando el juez nacional considere abusiva una cláusula contractual se abstendrá de aplicarla, salvo si el consumidor se opone a ello (véase la sentencia Pannon GSM antes citada, apartado 35).»

En este caso, ese juzgado deberá aclarar si esto es así, y si las dudas de hecho o de derecho también incluyen las referidas a la condena en costas, teniendo en consideración los efectos que respecto de los derechos del consumidor producen los gastos de la reclamación de sus derechos frente a la aplicación de una cláusula abusiva por la ejecutante.

— Sobre la modificación del apartado 2 del artículo 562:

La jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea es imperativa según el artículo 4 bis 1 LEC para los juzgados y tribunales españoles. Su incumplimiento supone una causa de infracción cuando dicha jurisprudencia puede acarrear efectos procesales.

— Sobre la derogación total del artículo 567:

Atenta contra el principio de efectividad y contra la imperativa jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (v. apartado 43 de la STJUE de 17 de julio de 2014, asunto C-169/14) que, formulado un recurso de cualquier tipo, siga adelante la ejecución cuando la estimación del mismo pudiere ser estimado y los actos procesales continuados generen situaciones que no puedan volver a arreglarse: v.g. una subasta y adjudicación a tercero que vende inmediatamente.

— Sobre la modificación del artículo 570:

Se debe dejar claro, ante la variedad de posturas judiciales, cuál es el momento en que finaliza el proceso de ejecución en especial de ejecuciones judiciales de títulos como los que regula esta Ley para que los juzgadores cumplan con las obligaciones que le impone la jurisprudencia comunitaria

— Sobre la modificación del primer párrafo del apartado 2 del artículo 572:

Ningún contrato de préstamo o crédito con o sin garantía hipotecaria contiene las operaciones de liquidación de la deuda, de manera que no sólo impide saber si es correcta, sino que impide utilizar de facto la causa de oposición tercera del artículo 557.1 y segunda del artículo 695.1 LEC. Tanto el TC como el TS se han pronunciado al efecto de que las operaciones de liquidación sean revisables por el juzgador y par la parte ejecutada a los efectos de que no constituya una liquidación unilateral ajena a toda participación de la parte.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 174

— Sobre la modificación de los apartados 1 y 2 del artículo 579:

En el caso de una vivienda habitual es necesario cumplir con los estándares de protección establecidos por el TJUE en la Sentencia Monika Kusionova, asunto C-34/13, de 10 de septiembre de 2014, que establece:

«En efecto, la pérdida de la vivienda familiar no sólo puede lesionar gravemente el derecho de los consumidores (sentencia Aziz, EU:C:2013:164, apartado 61), sino que también pone a la familia del consumidor en una situación particularmente delicada (véase en ese sentido el auto del Presidente del Tribunal de Justicia Sánchez Morcilla y Abril García, EU:C:2014:1388, apartado 11)

En este sentido, el Tribunal Europeo de Derechos Humanos ha estimado que la pérdida de una vivienda es una de las más graves lesiones del derecho al respeto del domicilio y que toda persona que corra el riesgo de ser víctima de ella debe en principio poder obtener el examen de la proporcionalidad de dicha medida (véanse las sentencias del TEDH, McCann c. Reino Unido, demanda nº 19009/04, apartado 50, y Rousk c. Suecia, demanda nº 27183/04, apartado 137).

En el Derecho de la Unión, el derecho a la vivienda es un derecho fundamental garantizado por el artículo 7 de la Carta que el tribunal remitente debe tomar en consideración al aplicar la Directiva 93/13.»

El Juzgado debe ser garante como tercero ajeno a la contratación de las partes protegiendo al consumidor que es la parte débil del contrato y que la obligación garantizada con el préstamo hipotecario se haga efectiva solamente sobre el bien hipotecado, incluyendo intereses y costas procesales.

— Sobre la modificación del artículo 582:

Muchas de las ejecuciones que han acabado con desahucio han tenido su origen en una mala notificación a la parte ejecutada. El Tribunal Constitucional ha destacado la importancia de la notificación de los actos procesales a las partes no personadas para evitar toda indefensión, especialmente cuando está en juego la pérdida de su hogar. De este modo será obligación del Juzgado que conoce de la ejecución realizar todas las gestiones posibles a través de los medios de que dispone para efectuar la notificación personal a través del personal del juzgado antes de acudir a la notificación edictal.

— Sobre la modificación del apartado primero del artículo 645:

El Comité DESC de la ONU en la Comunicación 2/2014 aprobado por el Comité en su 559 período de sesiones (1 a 19 de junio de 2015) ha declarado contrario al artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales la falta de notificación del decreto de subasta en el domicilio del ejecutado no personado en tanto supone una violación al acceso efectivo a los tribunales para proteger el derecho a una vivienda adecuada.

— Sobre la modificación del apartado primero del artículo 671:

El Juzgado debe ser garante como tercero ajeno a la contratación de las partes protegiendo al prestatario que es la parte débil del contrato y que la obligación garantizada con el préstamo hipotecario se haga efectiva solamente sobre el bien hipotecado, incluyendo intereses y costas procesales, practicándose una liquidación en la que se evite un enriquecimiento injusto.

— Sobre la modificación del artículo 682.2. 19:

El valor que se tome para el tipo en la subasta no debe ser inferior al de la Certificación de informe de tasación emitida por el Servicio de tasación independiente que ha sido utilizada como base para la concesión del préstamo hipotecario.

— Sobre la inclusión de un tercer apartado al artículo 689:

El derecho al hogar puede afectarse en una ejecución hipotecaria a personas distintas al deudor ejecutado. De este modo cualquier persona que pueda ver afectados sus derechos por este procedimiento deberá ser notificado del mismo a los efectos de poder participar y no generar indefensión. Puede haber fiadores que desconocen la deuda, ocupantes con contrato de alquiler, o familiares que no son deudores que tienen derecho a participar en la defensa de su derecho al hogar.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 175

— Sobre la modificación del apartado 3 del artículo 693:

No cabe la discriminación entre las personas consumidoras, no hay consumidores de primera y de segunda para proceder a la enervación.

— Sobre la modificación del apartado 2 del artículo 695:

La comparecencia en el procedimiento de ejecución hipotecaria vulnera el derecho de defensa, no existe cognición plena en tanto no se pueden practicar todos los medios de defensa al estar limitada y por ende, la consecuencia es que el auto que se dicta no puede tener la fuerza de cosa juzgada ni material ni formal.

— Sobre la modificación del artículo 698:

El artículo 698 LEC en su actual redacción no cumple todavía con lo acordado en la sentencia de 14 de marzo de 2013, asunto C-415/11, AZIZ. De esta manera no se puede acudir a un procedimiento ordinario que tiene mayores garantías y que como explica el apartado 43 de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de julio de 2014, asunto C469/14, podría dar lugar a la pérdida de la vivienda y a lo sumo un derecho indemnizatorio que resultaría insuficiente para garantizar el principio de efectividad que protege al consumidor.

Para la interposición de este procedimiento el deudor ejecutado no tiene por qué ir al juzgado uniprovincial, de la misma manera que el ejecutante prestamista puede ir al juzgado que quiera, a fin de igualar el trato de ambas partes ante la ley y garantizar el artículo 14 CE.

— Sobre la modificación del apartado 1 del artículo 704:

En cumplimiento de los Tratados internacionales de los que el Reino de España es parte, y en especial, en aras de garantizar el derecho a la vivienda del art. 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) y Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Comité DESC) de Naciones Unidas, órgano de interpretación y garantía del PIDESC, ha entendido que la prohibición de desalojos arbitrarios forma parte del derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de su existencia (art.11.1). Según el Comité, los desalojos forzosos consisten en «el hecho de hacer salir a personas, familias y/o comunidades de los hogares y/o las tierras que ocupan, en forma permanente o provisional, sin ofrecerles medios apropiados de protección legal o de otra índole ni permitirles su acceso a ellos», y sólo pueden justificarse en circunstancias excepcionales y de conformidad con los principios pertinentes del derecho internacional.

En la Observación General Nº 7 al artículo 11.1 del PIDESC, el Comité DESC establece que «los desalojos no deberían dar lugar a que haya personas que se queden sin vivienda o expuestas a violaciones de otros derechos humanos. Y que cuando los afectados por el desalojo no dispongan de recursos, el Estado Parte deberá adoptar todas las medidas necesarias, en la mayor medida que permitan sus recursos, para que se proporcione otra vivienda, reasentamiento o acceso a tierras productivas, según proceda» (párraf. 16).

La suspensión del desalojo sin alternativa habitacional se sostiene también en el reciente Dictamen del Comité DESC de Naciones Unidas sobre España, Comunicación nº 5/2015. El Dictamen del Comité DESC de la ONU resuelve que:

«El derecho humano a una vivienda adecuada es un derecho fundamental que constituye la base para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales (Observación General nº 4) y está vinculado en su integridad a otros derechos humanos, incluyendo los del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. El derecho a la vivienda se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos y los Estados partes deben tomar todas las medidas que sean necesarias para lograr la plena realización de este derecho, hasta el máximo de sus recursos disponibles.

Todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Esta garantía se aplica también a las personas que viven en viviendas alquiladas, ya sean públicas o privadas.

[...]

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 176

Los desalojos no deberían dar lugar a que los afectados queden sin vivienda. Por tanto, si no disponen de recursos para una vivienda alternativa, los Estados partes deberán adoptar todas las medidas necesarias para que en lo posible se les proporcione otra vivienda. Los Estados parte deben prestar especial atención en los casos de los desalojos afecten a mujeres, niños, personas mayores, personas con discapacidad.

ENMIENDA NÚM. 78

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Añadir dos nuevos apartados a la disposición final octava. Modificación de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, con el siguiente texto:

«**Dos.** El artículo 90 de la Ley 10/2014, de 26 de junio de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 90. Competencia para la instrucción de expedientes.

1. Corresponde al Banco de España la competencia para la instrucción y resolución de los expedientes a que se refiere este Título, pudiendo imponer las sanciones en él descritas y las medidas administrativas que, en su caso, procedan. Cuando los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados, sociedades tasadoras y los prestamistas inmobiliarios tenga su ámbito de actuación en una sola Comunidad Autónoma o cuando los hechos sancionables tengan su causa en relaciones comerciales directas entre los consumidores y las entidades inmobiliarias y financieras, las Comunidades Autónomas serán quienes determinen los órganos competentes para la instrucción de las sanciones, en especial en todo lo relativo a la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

2. El Banco de España dará cuenta razonada al Ministro de Economía y Competitividad de la imposición de sanciones por infracciones muy graves y, en todo caso, le remitirá con periodicidad trimestral la información esencial sobre los procedimientos en tramitación y las resoluciones adoptadas.”

Tres. Se adicionan los siguientes epígrafes al artículo 103 de la Ley 10/2014, de 26 de junio de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, que quedan redactado del siguiente modo:

“Artículo 103. Criterios para la determinación de sanciones.

Las sanciones aplicables en cada caso por la comisión de infracciones muy graves, graves o leves se determinarán en base a los siguientes criterios:

- o) Que los hechos objeto de sanción tengan por causa un crédito sobre vivienda habitual.
- p) El hecho de que los perjudicados por la infracción realizada sean prestatarios o avalistas en situación de vulnerabilidad o exclusión social.”»

JUSTIFICACIÓN

En lo que concierne al nuevo apartado dos, la redacción que se propone se realiza en coherencia con el resto de enmiendas planteadas por este grupo en lo relativo al marco competencial y la capacidad sancionadora de las CCAA.

En cuanto al nuevo apartado tres, se introducen dos nuevos criterios para la graduación de las sanciones. La adición que se propone tiene por objeto que a la hora de tomar en consideración los

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

elementos para la determinación de la sanción se la valore la especial valoración que debe de hacerse de aquellas conductas infractoras que recaigan sobre la vivienda habitual o prestatarios y avalistas en situación de vulnerabilidad o exclusión social.

ENMIENDA NÚM. 79

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Añadir una nueva disposición final XX, a continuación de la disposición final octava. Modificación de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, con el siguiente texto:

«Disposición final XX. Modificación de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

La Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, queda modificada en los siguientes términos:

Uno. Se añade una nueva disposición final quinta bis, que queda redactada de la siguiente manera:

“Disposición final quinta bis.

La medida de la paralización del lanzamiento establecidas en la Ley XX/2018 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y la medida establecida en el artículo 704.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, serán de aplicación a las personas que se hallen en riesgo de exclusión residencial en los supuestos de vivienda habitual que sean objeto de ejecución singular o colectiva en un procedimiento concursal, sin perjuicio de que en el Plan de Liquidación puedan preverse medidas que amplíen la protección al deudor.”

Dos. Se añade un nuevo párrafo, con el número 4, al artículo 90, que queda redactado de la siguiente manera:

“4. Los acreedores con garantías reales sobre vivienda habitual, sujeta a la protección de esta Ley, perderán el privilegio especial sobre la vivienda y concurrirán con el resto de acreedores ordinarios a la celebración de un convenio. Si el concurso se iniciara con posterioridad a la ejecución hipotecaria del contrato, el mismo quedará anulado por la formulación de dicho concurso.”

Tres. Se añade un nuevo párrafo, con el número 6, al artículo 176 bis, que queda redactado de la siguiente manera:

“6. En los supuestos establecidos en el presente artículo, no será requisito para beneficiarse de la exoneración haber intentado un acuerdo extrajudicial de pagos previo cuando la situación de sobreendeudamiento haya sido causada por la adquisición de la vivienda habitual.”

Cuatro. Se modifica el apartado 3.º y se suprimen los puntos 4.º y 5.º del apartado 3 del artículo 178 bis, que queda redactado de la siguiente manera:

“3.º Que no haya obtenido este beneficio dentro de los últimos siete años.”

Cinco. Modificación del apartado 4 del artículo 178 bis de la Ley Concursal, que queda redactado de la siguiente manera:

“4. En caso de que el deudor haya optado por la liquidación del patrimonio, de la solicitud de exoneración se dará traslado por el Secretario Judicial a la Administración concursal y a los

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 178

acreedores personados por un plazo de cinco días para que aleguen cuanto estimen oportuno en relación a la concesión del beneficio.

Si la Administración concursal y los acreedores personados muestran su conformidad a la petición del deudor o no se oponen a la misma, el juez del concurso concederá el beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho en la resolución, declarando la conclusión del concurso por fin de la fase de liquidación.

La oposición solo podrá fundarse en la inobservancia de alguno o algunos de los requisitos del apartado 3 y se le dará el trámite del incidente concursal. No podrá dictarse auto de conclusión del concurso hasta que gane firmeza la resolución que recaiga en el incidente reconociendo o denegando el beneficio.”

Seis. Modificación del apartado 5 del artículo 178 bis de la Ley Concursal, que queda redactado de la siguiente manera:

“5. En caso de no optar por la liquidación, el deudor presentará un plan de pagos por un máximo de tres años.

El deudor deberá destinar al plan de pagos al menos de una cuarta parte los ingresos percibidos durante que no tuviesen la consideración de inembargables. El plan podrá contener medidas de protección de la vivienda habitual.

La Administración concursal emitirá un informe sobre la viabilidad del plan, y será aprobado en su caso por el juez.”

Siete. Modificación del apartado 6 del artículo 178 bis de la Ley Concursal, que queda redactado de la siguiente manera:

“6. La exoneración tendrá efectos respecto a todas las deudas, excepto las de alimentos y las surgidas de la responsabilidad civil derivada de delito.

En caso de que se acuerde la exoneración del deudor, el fiador también puede disfrutar de ella, siempre que tenga con el deudor una relación de parentesco por consanguinidad o afinidad de hasta el tercer grado.”

Ocho. Supresión de los apartados 7 y 8 del artículo 178 bis de la Ley Concursal.»

JUSTIFICACIÓN

Se facilita el acceso a la exoneración del pasivo insatisfecho en los concursos de personas físicas, suprimiendo el intento de acuerdo extrajudicial, simplificando el procedimiento y eliminando los condicionantes que perjudican a la persona deudora.

ENMIENDA NÚM. 80

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Añadir una nueva disposición final XX, a continuación de la disposición final octava. Modificación de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, con el siguiente texto:

«Disposición final XX. Modificación del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

El Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, queda modificado en los siguientes términos:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 179

Uno. Se añade un nuevo artículo 1.535 bis, que queda redactado como sigue:

“Artículo 1.535 bis.

Cuando el crédito ha sido garantizado con la vivienda del deudor y este es un consumidor, el acreedor puede ceder su crédito contra el deudor, pero el deudor quedará liberado de la deuda abonando al cesionario el precio que este ha pagado más los intereses legales y los gastos que le ha causado la reclamación de la deuda.

Para la validez de la cesión el acreedor deberá acreditar haber notificado al deudor de forma fehaciente la cesión, su título, y el precio cierto por el que se adquirió el crédito, señalando la quita o descuento realizado. El deudor podrá ejercitar su derecho en el plazo un año desde que recibió dicha notificación.”

Dos. Se añade un apartado 1 bis al artículo 606, que queda redactado como sigue:

“1.º bis. La vivienda habitual de los avalistas de préstamos créditos o hipotecarios o asociados a vivienda.”»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con las enmiendas introducidas al Proyecto de Ley sobre la notificación fehaciente al deudor en la titulización de créditos, se reforma el Código Civil en igual sentido.

ENMIENDA NÚM. 81

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Añadir una nueva disposición final XX, a continuación de la disposición final octava. Modificación de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, con el siguiente texto:

«Disposición final XX. Modificación de la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria.

La Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria., queda modificada en los siguientes términos:

Uno. Se añade un nuevo artículo séptimo, que queda redactado como sigue:

“Artículo séptimo. Registro público de titulización de créditos hipotecarios.

La Comisión Nacional del Mercado de Valores será la entidad encargada de actuar como un registro público de todas las titulizaciones hipotecarias efectuadas al amparo de esta ley y será responsable de garantizar la transparencia y accesibilidad pública en favor de los deudores hipotecarios para este tipo de operaciones financieras. Así mismo, la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a petición de los deudores hipotecarios o de los avalistas, será la encargada de certificar si los préstamos o créditos con garantía hipotecaria han sido titulizados, y en su caso, que fondo de titulización hipotecaria tiene la titularidad sobre los mismos.”»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 180

JUSTIFICACIÓN

Es necesario que la Comisión Nacional del Mercado de Valores garantice través de un registro público el acceso a la información que requieren los deudores hipotecarios para hacer valer sus derechos ante un procedimiento judicial o una negociación extrajudicial.

ENMIENDA NÚM. 82

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Añadir una nueva disposición final XX, a continuación de la disposición final octava. Modificación de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, con el siguiente texto:

«Disposición final octava XX. Modificación del Decreto de 2 de junio de 1944, por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del Notariado.

Uno. Se añade un último párrafo al artículo 147 de dicha norma con el siguiente contenido:

“Las personas con discapacidad no impeditiva para el otorgamiento de cualquier tipo contrato ante fedatario público serán objeto de especial tratamiento de manera que puedan tener completo conocimiento del documento que firman. Si son discapacitados visuales, se les proporcionará copia en Braille o serán asistidos en la lectura por sí por persona de su confianza que deberá figurar en el documento. Si fuera discapacitado auditivo se le proporcionará en la lectura interprete de lenguaje de signos, que figuran en el cuerpo del documento.

Esta especial atención no supondrá incremento alguno en los honorarios notariales o el coste de la escritura.”»

JUSTIFICACIÓN

Garantizar los derechos de las personas no videntes para que las condiciones de transparencia sean reales y se permita un pleno conocimiento de los derechos que tiene un deudor hipotecario, en estas circunstancias físicas, así como también que pueda comprender las obligaciones que contrae.

ENMIENDA NÚM. 83

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Añadir una nueva disposición final XX, a continuación de la disposición final octava. Modificación de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, con el siguiente texto:

«Disposición final octava XX. Modificación del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 181

Uno. Se añade un nuevo artículo 29 bis a continuación del artículo 29 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, con el siguiente texto:

“Artículo 29 bis.

En el caso de los préstamos o créditos con garantía hipotecaria será sujeto pasivo del impuesto, la entidad prestamista.”»

JUSTIFICACIÓN

La Sentencia del Tribunal Supremo de 23 diciembre 2015, REC. 2658/2013, considera que no cabe atribuir todos los gastos fiscales al prestatario, porque quien tiene interés en que conste en escritura pública el contrato de préstamo con garantía hipotecaria, y en asentarlo en el Registro de la Propiedad, es el profesional que concede el préstamo en tanto obtiene título ejecutivo (art. 517LEC) y posibilidad de acudir al procedimiento especial y sumario de ejecución hipotecaria (art. 681 y siguientes LEC).

ENMIENDA NÚM. 84

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De modificación.

Añadir una nueva disposición final XX, a continuación de la disposición final octava. Modificación de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, con el siguiente texto:

«Disposición final octava XX. Modificación del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Uno. Se modifica el artículo 68 Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que queda como sigue:

“Artículo 68. Contribuyente.

Será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan.

Cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo o crédito con garantía hipotecaria se considerará adquirente al prestamista.”»

JUSTIFICACIÓN

La Sentencia del Tribunal Supremo de 23 diciembre 2015, REC. 2658/2013, considera que no cabe atribuir todos los gastos fiscales al prestatario, porque quien tiene interés en que conste en escritura pública el contrato de préstamo con garantía hipotecaria, y en asentarlo en el Registro de la Propiedad, es el profesional que concede el préstamo en tanto obtiene título ejecutivo (art. 517LEC) y posibilidad de acudir al procedimiento especial y sumario de ejecución hipotecaria (art. 681 y siguientes LEC).

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 182

ENMIENDA NÚM. 85

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De sustitución.

Sustituir toda la disposición final novena. Título Competencial, por el siguiente texto:

«Esta Ley se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre la regulación de las bases de las obligaciones contractuales y el derecho civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por parte de las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan.»

JUSTIFICACIÓN

La transposición de las normas de la Unión Europea a través de los «títulos horizontales» de competencia exclusiva del estado ha servido de excusa para incrementar la intervención estatal en ámbitos que, según el sistema constitucional interno de distribución de competencias, están reservados a las Comunidades Autónomas. Según el Consejo de Estado, los títulos horizontales «tienen una fuerza expansiva transversal por habilitar la intervención en ámbitos materiales de competencia autonómica, sirviendo para asegurar la participación estatal en las tareas de transposición y desarrollo normativo del Derecho europeo». (Informe del Consejo de Estado sobre las garantías del cumplimiento del derecho comunitario. Diciembre 2010). Como vemos en el artículo que se enmienda, la apelación al artículo 149.1.13 CE, de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica o el artículo 149.1.8 CE, sobre Legislación mercantil, penal y penitenciaria, se utilizan de manera sistemática para promover amplísimas regulaciones básicas estatales que parecerían quedar fuera de estas competencias.

A través de esta enmienda se permite a las Comunidades Autónomas que hayan asumido competencias en materia de consumo que, respetando la norma básica estatal en la regulación de los contratos de créditos inmobiliarios, y las previsiones de la ficha FEIN y la TAE establecidas por la presente Ley, puedan llevar a cabo su propia regulación de los créditos hipotecarios en relaciones de consumo.

ENMIENDA NÚM. 86

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Añadir una nueva disposición final XX, a continuación de la disposición final novena. Título competencial, con el siguiente texto:

«Disposición final XX. Incorporación del Derecho de la Unión Europea.

Mediante esta Ley se incorpora parcialmente al ordenamiento jurídico español la Directiva 2014/17/UF 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 y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 183

La citada Directiva señala en su artículo 42 que el día 21 de marzo de 2016 se cumplía el plazo máximo para la adopción y publicación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Directiva. La trasposición de esta Directiva se ha retrasado y su incorporación al ordenamiento nacional es incompleta. Por ello, se señala un plazo de dos meses para que, con carácter urgente, se proceda a la trasposición del resto de la Directiva pendiente, y a la adopción de las disposiciones reglamentarias y administrativas pertinentes, siendo que la imposición de sanciones por el retraso y/o incumplimiento en el cumplimiento de dicho artículo de la directiva no podrá ser repercutido a los contribuyentes.

Se creará un fondo especial por las administraciones públicas que vendrá avalado por bienes que figuren en el inventario de bienes de dominio público y de patrimonio para atender el pago de cualquier sanción derivada de los retrasos e incumplimientos de esta norma. A tal efecto se pondrá al día el inventario de bienes de las administraciones públicas con una valoración tasada de los valores de dichos bienes, sin que pueda venderse ninguno por debajo de dicha tasación.»

JUSTIFICACIÓN

No puede cargarse encima de los contribuyentes el peso de las incompetencias e incumplimientos de quienes han debido gestionar mejor las obligaciones del Estado para con las instituciones a las que pertenece.

Las entidades financieras han sido las grandes beneficiarias del retraso de esta norma, que se ha hecho a su conveniencia con el consiguiente retraso. Ya se ha tenido que rescatar a muchas que debían haber sido concursadas con fines que no se justifican (los depósitos de los grandes capitales están en paraísos fiscales, los pequeños depósitos fueron esquilados con las preferentes y subordinadas, los accionistas bastan con ver los de Bankia y Popular). No pueden pagar los contribuyentes con más recortes en los servicios públicos.

ENMIENDA NÚM. 87

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Confederal de Unidos
Podemos-En Comú Podem-En Marea**

De adición.

Se añaden dos nuevos apartados a la disposición final undécima. Desarrollo reglamentario, a continuación del apartado dos, con el siguiente texto:

«3. El desarrollo reglamentario de esta norma no tardará en concluirse más de tres meses desde la entrada en vigor de esta norma. En tanto no se produzca el mismo, continuarán en vigor las normas reglamentarias y administrativas que no estén en contradicción con esta Ley.»

«4. El incumplimiento de esta obligación supondrá la paralización de cualquier reclamación contra el prestatario por parte del acreedor en tanto no entre en vigor dicho desarrollo reglamentario y no haya sido objeto de impugnación.»

JUSTIFICACIÓN

Como prácticamente la mayor parte de la concreción normativa de esta transposición queda en manos del Gobierno no podrá beneficiarse de un desarrollo sin plazo que pudiera perjudicar los derechos de los prestatarios de manera que éstos puedan ver reclamados supuestos incumplimientos del contrato cuya concreción no existe hasta dicho desarrollo reglamentario.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 184

A la Mesa de la Comisión de Economía, Industria y Competitividad

En nombre del Grupo Parlamentario Socialista, me dirijo a esa Mesa para, al amparo de lo establecido en el artículo 110 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presentar las siguientes enmiendas al articulado al Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Palacio del Congreso de los Diputados, 6 de marzo de 2018.—**Rafael Simancas Simancas**, Portavoz del Grupo Parlamentario Socialista.

ENMIENDA NÚM. 88

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo 1, párrafo primero

De adición.

El párrafo primero del artículo 1 queda redactado como sigue:

«Artículo 1. Objeto.

Esta Ley tiene por objeto establecer determinadas normas de protección de las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes, de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, **incluida la obligación de llevar a cabo una evaluación de la solvencia antes de conceder un crédito conforme a criterios de prudencia, como base para la elaboración de normas efectivas de suscripción.**

Los inmuebles de uso residencial incluirían también aquellos elementos tales como trasteros, garajes, y cualesquiera otros que sin constituir vivienda estén registral o funcionalmente vinculados a la misma.»

MOTIVACIÓN

El artículo 1 que traslada el propio artículo 1 de la Directiva, recoge dentro del objeto de la misma, la obligación de llevar a cabo una evaluación de la solvencia antes de conceder un crédito, como base para la elaboración de normas efectivas de suscripción con respecto a los bienes inmuebles de uso residencial en los Estados miembros, así como para determinados requisitos en materia prudencial y de supervisión, incluso para el establecimiento y la supervisión de los intermediarios de crédito, los representantes designados y las entidades no crediticias», obligación de evaluación que no se recoge en el artículo del Proyecto y creemos que es sustancia su inclusión a fin de garantizar la denominada cultura crediticia y crédito responsable.

ENMIENDA NÚM. 89

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo 1

De adición.

Se añade un nuevo párrafo al artículo 1 con el siguiente contenido:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 185

«La protección que la Ley establece para los préstamos garantizados mediante hipoteca se extiende también a los créditos que, igualmente, estén garantizados por hipoteca u otro derecho real de garantía sobre inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir.»

MOTIVACIÓN

Extender la protección que la Ley establece para los préstamos garantizados mediante hipoteca también a los créditos que, igualmente, estén garantizados por hipoteca.

ENMIENDA NÚM. 90

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo 2, apartados 1 y 2

De modificación.

Los apartados 1 y 2 del artículo 2 quedarán redactados de la forma siguiente:

«Artículo 2. **Ámbito de aplicación.**

1. Esta Ley será de aplicación a los contratos de préstamo **que no estén destinados a una actividad empresarial o comercial.**

También será de aplicación a aquellos contratos concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el **hipotecante no deudor**, el fiador o garante sea una persona física **que tenga la condición de consumidor y no vinculada funcionalmente a quién realiza esa actividad profesional** y dicho contrato tenga por objeto:

a) La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial.

b) La concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el **hipotecante no deudor**, el fiador o garante sea un consumidor. **Se incluyen en el concepto de los préstamos destinados a adquirir derechos de propiedad de este apartado los denominados préstamos puente, es decir, un contrato de crédito sin duración fija o reembolsable en un plazo de 12 meses, utilizado por el consumidor como solución de financiación temporal durante el periodo de transición a otra modalidad de financiación para el bien inmueble.**

En los supuestos previstos en este párrafo, respecto de los consumidores que fiadores, hipotecantes, garantes, los deberes de información y los mecanismos de protección judicial o extrajudicial se aplicarán respecto de las condiciones que les afecten directa o indirectamente, sin que ello determine una modificación del contrato y sin que la posible ineficacia de las cláusulas pueda afectar al no consumidor fiador, hipotecante no deudor, o garante persona física.

También será de aplicación a la intermediación para la celebración de una de las modalidades de contrato a que se refieren las letras anteriores.

2. La obligación de comparecencia prevista en el artículo 13 y las normas de protección al prestatario previstas en la presente Ley, se extenderán a toda persona física que sea fiadora o garante del préstamo.»

MOTIVACIÓN

La redacción que se propone en el párrafo primero del apartado 1, en línea con la directiva, tiene por objeto aclarar que el régimen de la ley no se aplica indistintamente a contratos suscritos por personas

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 186

físicas o jurídicas, sino que respecto de las personas jurídicas el régimen de protección de la Ley tiene sentido cuando tiene avalistas o fiadores personas físicas.

También se cambia se quita la referencia a prestatario, que genera confusión, y se sustituye por hipotecante no deudor que aporta más claridad.

El párrafo cuarto del apartado 1 da respuesta a un problema que plantea el proyecto cuando establece la extensión limitada a consumidores en préstamos que no sean de consumo. La Ley prevé extender efectos a avalistas y garantes consumidores en préstamos pedidos por empresarios, pero no establece cuáles son los efectos. La solución que se propone va en la línea de la jurisprudencia del TJUE que permite deslindar en los préstamos en los que intervienen fiadores o garantes entre el préstamo y la fianza (Asunto Dumitras, auto de 14 de septiembre de 2016).

El párrafo final del apartado 1 se incluye, en consonancia con la Directiva, (Considerando 15), que incluye también este tipo de préstamos con finalidad transitoria de financiación.

Se suprime el primer párrafo del apartado 2 que se lleva a las definiciones del nuevo artículo 3 bis, al aportar mayor claridad a la norma que se enmienda.

ENMIENDA NÚM. 91

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo 3

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«Artículo 3. Carácter irrenunciable.

Las disposiciones de esta Ley y las contenidas en sus normas de desarrollo tendrán carácter imperativo, no siendo disponibles para las partes contratantes salvo que la norma expresamente establezca lo contrario. **Sin perjuicio de que puedan incluirse cláusulas más beneficiosas para los consumidores.**

Serán nulos de pleno derecho los actos realizados en fraude de lo dispuesto en esta Ley, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Código Civil, **y en particular la renuncia previa de los derechos que esta Ley reconoce al deudor, fiador, garante o hipotecante no deudor.»**

MOTIVACIÓN

En coherencia con la jurisprudencia del TJUE permite la renuncia a determinados derechos previstos en las normas cuando el consumidor obtenga ventajas en su posición.

ENMIENDA NÚM. 92

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo 3 bis (nuevo)

De adición.

Se propone la inclusión de un nuevo artículo el 3 bis que tendrá el contenido siguiente:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

«Artículo 3 bis. Definiciones.

A los efectos de la presente Ley se entenderá por:

1) “**prestatario**”: A efectos de esta Ley se considera prestatario a toda persona física, que sea deudor de préstamos al consumo que estén garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea la adquisición o conservación de terrenos o inmuebles contruidos o por construir.

2) “**prestamista inmobiliario**”: la persona física o jurídica que concede o se compromete a conceder un crédito incluido en el ámbito de aplicación definido en el apartado 1 del artículo 2, en el ejercicio de su actividad comercial o profesional;

3) “**contrato de crédito**”: el contrato mediante el cual un prestamista concede o se compromete a conceder un crédito a un prestatario incluido en el ámbito de aplicación del artículo 2, en forma de pago aplazado, préstamo u otra facilidad de pago similar;

4) “**servicio accesorio**”: todo servicio ofrecido al consumidor junto con el contrato de crédito.

A los efectos de la esta ley el concepto de consumidor es el del recogido en el artículo 3 de Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias;

5) “**intermediario de crédito**”: efectos de esta Ley, debe entenderse por 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 préstamos, o
- c) celebrar los contratos de préstamo con un prestatario en nombre del prestamista.

6) “**grupo**”: un grupo de prestamistas que deban ser objeto de consolidación para la elaboración de las cuentas consolidadas, según la definición de Ley la 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, sobre los estados financieros anuales, los estados financieros consolidados y otros informes afines de ciertos tipos de empresas;

7) “**intermediario de crédito vinculado**”: todo intermediario de crédito que actúe en nombre y bajo la responsabilidad plena e incondicional de:

- a) un solo prestamista;
- b) un solo grupo, o
- c) un número de prestamistas o grupos que no representa a la mayoría del mercado;

8) “**representante designado**”: la persona física o jurídica que realiza actividades de las mencionadas en el punto 5 por cuenta de un solo intermediario de crédito y bajo la responsabilidad plena e incondicional de este;

9) “**entidad de crédito**”: toda entidad de crédito comprendida en la definición del artículo 4, apartado 1, punto 1, del Reglamento (UE) n° 575/2013;

10) “**entidad no crediticia**”: todo prestamista que no sea una entidad de crédito;

11) “**personal**”:

a) toda persona física que trabaje para el prestamista, o el intermediario de crédito que intervenga directamente en las actividades reguladas por la presente Ley, o mantenga contactos con los consumidores en el transcurso de las actividades reguladas por la presente Ley;

b) toda persona física que trabaje para un representante designado que mantenga contactos con los consumidores en el transcurso de las actividades reguladas por la presente Ley;

c) toda persona física que dirija o supervise directamente a las personas físicas a que se refieren las letras a) y b);

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

12) “**importe total del crédito**”: el importe total adeudado por el consumidor según se define en la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo;

13) “**coste total del crédito para el consumidor**”: el coste total del crédito para el consumidor según se define en la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo, incluida la valoración del bien cuando dicha valoración sea necesaria para obtener el crédito, pero excluidas las tasas de registro de la transmisión de la propiedad del bien inmobiliario, Excluye los gastos que puedan cargarse al consumidor por incumplimiento de los compromisos asumidos en el contrato de crédito;

14) “**importe total adeudado por el consumidor**”: el importe total adeudado por el consumidor según se define en la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo;

15) “**tasa anual equivalente**” (TAE): Se entiende por Tasa Anual Equivalente (TAE) el coste total del préstamo para el prestatario, expresado como porcentaje anual del importe total del préstamo concedido, más los costes aparejados, si ha lugar, y que corresponde, sobre una base anual, al valor actual de todos los compromisos futuros o existentes, tales como disposiciones de fondos, reembolsos y gastos, convenidos por el prestamista y el prestatario;

16) “**tipo deudor**”: el tipo deudor según se define en la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo;

17) “**evaluación de la solvencia**”: la evaluación de las perspectivas de cumplimiento de las obligaciones vinculadas a la deuda que se deriven del contrato de crédito;

18) “**soporte duradero**”: un soporte duradero según se define según se define en la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo;

19) “**Estado miembro de origen**”:

a) cuando el prestamista o el intermediario de crédito sea una persona física, el Estado miembro en el que esté situada su oficina principal;

b) cuando el prestamista o el intermediario de crédito sea una persona jurídica, el Estado miembro en el que tenga su domicilio social o, si conforme a su Derecho nacional aplicable no tiene domicilio social, el Estado miembro en el que tenga su oficina principal;

20) “**Estado miembro de acogida**”: el Estado miembro, distinto del Estado miembro de origen, en el cual un prestamista o un intermediario de crédito tenga una sucursal o preste servicios;

21) “**servicios de asesoramiento**”: A los efectos de esta Ley se entenderá por asesoramiento toda recomendación personalizada que el prestamista, el intermediario de crédito inmobiliario o el representante designado haga a un prestatario concreto respecto a uno o más préstamos disponibles en el mercado;

22) “**autoridad competente**”: la autoridad designada en los artículos 15, 32, 33 y 47 de esta Ley;

23) “**préstamo puente**”: un contrato de crédito sin duración fija o reembolsable en un plazo de 12 meses, utilizado por el consumidor como solución de financiación temporal durante el período de transición a otra modalidad de financiación para el bien inmueble;

24) “**compromiso o garantía contingente**”: un contrato de crédito que sirve de garantía para una operación independiente pero accesoria de otra, en la que el capital garantizado por el bien inmueble solo puede utilizarse en caso de producirse una o varias contingencias especificadas en el contrato;

25) “**contrato de crédito sobre capital compartido**”: un contrato de crédito en el que el capital que se ha de reembolsar está determinado por un porcentaje, establecido en el contrato, del valor del bien inmueble en el momento del reembolso o de los reembolsos del capital;

26) “**prácticas de venta vinculada**”: toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de crédito y otros productos o servicios financieros diferenciados, cuando el contrato de crédito no se ofrezca al prestatario por separado;

27) “**prácticas de venta combinada**”: toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de crédito y otros productos o servicios financieros diferenciados, cuando el contrato de crédito se ofrezca también al consumidor por separado, aunque no necesariamente en los mismos términos y condiciones que combinado con otros servicios auxiliares, en particular otro préstamo sin garantía hipotecaria, cuando el contrato de préstamo se ofrezca también al prestatario por separado.

28) “**préstamo denominado en moneda extranjera**”: se entiende por préstamo inmobiliario denominado en moneda extranjera a todo contrato de préstamo inmobiliario denominado en una

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 189

moneda distinta de la del Estado miembro en que resida el prestatario, o de aquella en la que el prestatario tenga los activos o reciba los ingresos con los que reembolsar el préstamo.»

MOTIVACIÓN

Mejora técnica y mayor seguridad jurídica ya que delimita con claridad los conceptos a los que se refiere la Ley y que sigue la técnica de incorporación de definiciones utilizada habitualmente por el legislador español en la transposición de Directivas.

ENMIENDA NÚM. 93

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo 5

De modificación.

Se propone la modificación del artículo 5, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 5. Información básica que deberá figurar en la publicidad de los préstamos inmobiliarios.

1. De modo general, se exigirá que las comunicaciones publicitarias y comerciales sobre los contratos de crédito sean leales y claras y no resulten engañosas. En particular, se prohibirá toda redacción que pueda generar en el consumidor falsas expectativas sobre la disponibilidad o el coste de un crédito.

Además, toda publicidad relativa a los contratos de préstamo que indique un tipo de interés o cualesquiera cifras relacionadas con el coste del préstamo para el prestatario deberá especificar de forma clara, concisa y destacada:

a) la identidad del prestamista o, en su caso, del intermediario de crédito o representante designado;

b) 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;

c) 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. **En el supuesto de que el préstamo a interés variable incluya cláusulas limitativas de tipos de interés, el prestatario deberá ser previamente advertido de la misma, debiendo informar el banco expresamente de la incidencia de la cláusula en el contrato. La cláusula limitativa del tipo de interés en su referencia inferior no podrá ser nunca superior al interés que el prestatario haya de pagar en su primera disposición. La cláusula limitativa en su referencia superior deberá ser proporcional a la fijada en su límite inferior;**

d) el importe total del préstamo;

e) la Tasa anual equivalente, en la forma en que se define en el artículo siguiente; la tasa se incluirá en la publicidad por lo menos de forma igualmente destacada que cualquier tipo de interés;

f) cuando proceda:

1.º la duración del contrato de préstamo;

2.º el importe de los pagos a plazos;

3.º el importe total adeudado por el prestatario;

4.º el número de pagos a plazos;

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 190

5.º una advertencia sobre el hecho de que las posibles fluctuaciones del tipo de cambio podrían afectar al importe adeudado por el prestatario.

g) La opción al deudor de poder dar en pago el inmueble hipotecado en garantía del préstamo, con carácter liberatorio de la totalidad del deuda, de conformidad con lo previsto en la Ley Hipotecaria.

2. La información mencionada en el apartado 1, excepto las enumeradas en sus letras a), b) o f).5º, se precisará mediante un ejemplo representativo y deberá conformarse siempre a este último.

La autoridad independiente a que se refiere la disposición primera bis será la competente para redactar contratos tipo de préstamos y créditos que podrán ser libremente asumidos por las entidades prestamistas.

3. Si la celebración de un contrato relativo a un servicio accesorio, en particular un seguro, fuera obligatoria para obtener el préstamo o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas, y el coste de ese servicio no pudiera determinarse de antemano, dicha obligación deberá mencionarse también de forma clara, concisa y destacada, junto con la TA.

4. La información mencionada en los apartados 1 y 3 deberá ser fácilmente legible y **comprensible**, o claramente audible y **comprensible**, según sea el caso, en función del medio utilizado para la publicidad.»

MOTIVACIÓN

El apartado 1 es una traslación del contenido del artículo 10 de la Directiva, que fija el régimen general de publicidad de cualquier comunicación o información. Así pues y partiendo de ese mandato general se establecen concretas obligaciones de publicidad en puntos específicos.

Se incluye una nueva letra g) en el apartado 1, como elemento de información obligatorio que puede ser útil para el consumidor que el proyecto de Ley prevé para préstamos a partir de la entrada en vigor de la norma, por lo que la opción de la dación en pago no tendría efecto frente a préstamos anteriores.

La propuesta va en la línea de ofrecer contratos tipo o «ejemplos representativos» que pudieran dar seguridad al tráfico financiero. Y para ello, es preferible atribuir la competencia para elaborar estos contratos tipo al regulador independiente a que se refiere la disposición primera bis, en vez de al Ministerio.

La dación en pago siempre ha venido regulada en la Ley Hipotecaria, con la particularidad de que sólo era operativa si se pactaba expresamente. En los RDL de 2012 sobre protección a personas especialmente vulnerables frente a procedimientos de ejecución hipotecaria, se estableció la posibilidad de dación en pago a personas en riesgo de exclusión social, aunque no se hubiera pactado.

Se incluye en el apartado 4 el término «comprensible». La comprensibilidad a que se refiere se vincula al denominado control de transparencia.

ENMIENDA NÚM. 94

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Artículo 5 bis (nuevo)

De adición.

Se propone la adición de un nuevo artículo que sería el 5 bis, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 5 bis. Obligaciones de transparencia en relación con los contratos.

1. El prestamista deberá depositar en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, antes de empezar su comercialización, los formularios de los préstamos y

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

créditos hipotecarios comprendidos en la Ley XX/2017, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

2. Las empresas prestamistas deberán tener a disposición de las personas consumidoras los formularios de las condiciones generales de la contratación que utilicen. Los consumidores no tendrán que afrontar ningún gasto ni asumir compromiso alguno por su recepción. Esta información deberá estar disponible en la página web de las empresas, si éstas disponen de ella, y en los establecimientos abiertos al público u oficinas en que presten sus servicios.

3. La accesibilidad de las personas con discapacidad a la información prevista en el apartado anterior deberá garantizarse en los términos exigidos legal o reglamentariamente.

La comunicación de los formularios de la forma prevenida en este artículo, mientras se encuentre vigente, será vinculante para las empresas, prevaleciendo su contenido en beneficio de la persona consumidora, para el caso de no existir disposición al efecto en el contrato. Por el contrario, si existiera disposición en el contrato sobre la materia comunicada en perjuicio de la persona consumidora, dicha disposición será ineficaz.»

MOTIVACIÓN

Se trata con la propuesta de mejorar la transparencia en la concesión de préstamos y de dar mayor seguridad al tráfico financiero.

ENMIENDA NÚM. 95

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo 6

De adición.

Se propone la adición después del apartado 1 de 5 nuevos apartados con el desplazamiento de actual apartado 2, que será el 7, y que tendrán la siguiente redacción:

«Artículo 6. Tasa anual equivalente.

1. [...]

2. Cuando la obtención del crédito, o su obtención en las condiciones ofrecidas, esté supeditada a la apertura o al mantenimiento de una cuenta, los costes de apertura y mantenimiento de dicha cuenta, de utilización de un medio de pago para transacciones y operaciones de disposición de crédito y los demás costes relativos a las operaciones de pago se incluirán en el coste total del crédito para el consumidor.

3. El cálculo de la TAE se realizará partiendo del supuesto de que el contrato de crédito estará vigente durante el período de tiempo acordado y que el prestamista y el consumidor cumplirán sus obligaciones en las condiciones y en los plazos que se hayan acordado en el contrato de crédito.

4. En los contratos de crédito que contengan cláusulas que permitan modificaciones del tipo deudor y, en su caso, de los gastos incluidos en la TAE que no sean cuantificables en el momento del cálculo, la TAE se calculará partiendo del supuesto de que el tipo deudor y los demás gastos se mantendrán sin cambios con respecto al nivel fijado en el momento de la celebración del contrato.

5. Para los contratos de crédito para los que se haya acordado un tipo deudor fijo en relación con el período inicial mínimo de cinco años, al final del cual se llevará a cabo una negociación sobre el tipo deudor con objeto de acordar un nuevo tipo fijo durante otro período pertinente, el cálculo de la TAE adicional ilustrativa indicada en la Ficha

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 192

correspondiente afectará únicamente al período inicial de tipo fijo y se basará en el supuesto de que, al final del período del tipo deudor fijo, se haya reembolsado el capital pendiente.

6. Cuando el contrato de crédito tenga en cuenta variaciones en el tipo deudor, la autoridad competente velará por que el consumidor esté informado de las posibles repercusiones de las variaciones en los importes adeudados y en la tasa anual equivalente (TAE) al menos mediante la Ficha correspondiente. Ello se hará facilitando al consumidor una TAE adicional que ilustre los posibles riesgos vinculados a un aumento significativo del tipo deudor. Cuando el tipo deudor no esté limitado, dicha información irá acompañada de una advertencia en la que se ponga de relieve que el coste total del crédito para el consumidor, mostrado en la TAE, puede variar. La presente disposición no se aplicará a los contratos de crédito cuando el tipo deudor se haya fijado para un período inicial de cinco años como mínimo, al final del cual se llevará a cabo una negociación sobre el tipo deudor con objeto de acordar un nuevo tipo fijo durante otro período pertinente.

7. El Ministro de Economía, Industria y Competitividad establecerá de conformidad a las previsiones del Anexo I, la fórmula matemática, los costes y los supuestos que deben tenerse en cuenta para el cálculo la TAE.»

MOTIVACIÓN

En el proyecto la regulación de la TAE se deja a un ulterior desarrollo reglamentario por parte del MEIC, esta opción es distinta de la que sigue la Directiva, en la que la TAE se regula con detalle en el artículo 17 e incorpora y, además, la fórmula de la TAE como Anexo I a la Directiva y que proponemos incorporar como Anexo I del Proyecto.

La técnica legislativa decidida por el legislador español permite, sin duda, que la norma sea más sencilla, pero que en el ulterior desarrollo de la TAE no se sigan las pautas de la Directiva y se prive al parlamento de esa función normativa fundamental.

En el ordenamiento jurídico español la regulación técnica de la TAE y de otras cuestiones referidas a la transparencia en la concesión de préstamos viene regulada en normas de rango inferior, como es la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos.

Nuestra propuesta, en línea con la Directiva, dota de rango de Ley a muchas cuestiones de carácter técnico que son fundamentales para dotar de contenido los deberes de información de las entidades financieras.

ENMIENDA NÚM. 96

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo 7

De modificación.

Se propone la modificación del artículo 7, que quedará redactado como sigue:

«Artículo 7. Información general de los préstamos inmobiliarios.

1. Los prestamistas o, en su caso, los intermediarios de crédito o sus representantes designados facilitarán en todo momento, en soporte de papel o cualquier otro soporte duradero o en formato electrónico, información general clara y comprensible sobre los contratos de préstamo.

2. Esta información general deberá especificar, como mínimo:

- a) la identidad y dirección geográfica de quien emite la información;
- b) los fines para los que puede emplearse el crédito;

- c) las formas de garantía, cuando proceda, incluyendo la posibilidad de que esté situada en otro Estado miembro;
- d) la duración posible de los contratos de crédito;
- e) las formas de tipo deudor disponible, indicando si este es fijo o variable o una combinación de ambos, con una breve descripción de las características de los tipos fijos y variables, incluyendo sus implicaciones para el consumidor;
- f) cuando puedan contratarse créditos en moneda extranjera, una indicación de la misma, explicando las implicaciones que tiene para el consumidor la denominación de un crédito en moneda extranjera;
- g) un ejemplo representativo del importe total del crédito, del coste total del crédito para el consumidor, del importe total adeudado por el consumidor y de la TAE;
- h) una indicación de otros posibles costes, no incluidos en el coste total del crédito, para el consumidor que deban pagarse en relación con un contrato de crédito;
- i) la gama de las diversas opciones existentes para reembolsar el crédito al prestamista (incluyendo el número, la periodicidad y el importe de las cuotas de reembolso);
- j) cuando proceda, una declaración clara y concisa de que el cumplimiento de los términos y condiciones de los contratos de crédito no garantiza el reembolso del importe total del crédito en virtud del contrato de crédito;
- k) una descripción de las condiciones relacionadas directamente con el reembolso anticipado;
- l) una indicación de si es necesario evaluar el bien inmueble y, si procede, de quién es responsable de garantizar que se lleve a cabo la evaluación, y de si se originan costes conexos para el consumidor;
- m) una indicación de los servicios accesorios que el consumidor esté obligado a contratar para obtener el crédito o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas y, si ha lugar, la aclaración de que los servicios accesorios pueden contratarse con un proveedor distinto del prestamista;
- n) una advertencia general sobre las posibles consecuencias de no cumplir los compromisos asociados al contrato de crédito;
- ñ) La opción al deudor de poder dar en pago del inmueble hipotecado en garantía del préstamo, con carácter liberatorio de la totalidad de la deuda, de conformidad con lo previsto en la Ley Hipotecaria.

3. Sin perjuicio de las sanciones administrativas correspondientes, cuando la información general facilitada por el prestamista o intermediario incumpla el contenido y previsiones de este artículo y no haya sido completada o corregida en un momento posterior, con margen suficiente como para que el consumidor sea conocedor de las concretas obligaciones que asume y sus efectos, se considerará que el préstamo se ha concedido de modo no responsable y se considerarán nulas las cláusulas cuyo contenido e incidencia no hubiera sido debidamente incluido en la información general facilitada al consumidor. La nulidad de las cláusulas no determinará la nulidad del contrato en su totalidad, siempre que el mantenimiento del mismo sea favorable a los intereses del consumidor prestatario, avalista, fiador o garante.»

MOTIVACIÓN

De una parte, se introduce en la norma la configuración de estos deberes de información general que en el proyecto se dejan a un ulterior desarrollo normativo y que, sin embargo, en la directiva se desarrollan con detalle (artículo 13.1) y que la enmienda que se propone, no hace sino reproducir literalmente el contenido mínimo de la información que exige la directiva.

Esta información, denominada información general, es la que hace referencia a la publicidad que las entidades hacen de sus productos, no se trata pues de la información específica que se ofrece a quien ya ha decidido contratar un producto determinado.

A la vez se establecen qué consecuencias debería tener el quebranto de estos deberes generales de información por parte de las entidades financieras que no fijan ni la Directiva, ni el Proyecto de Ley. Fijar

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 194

una obligación sin sanción específica genera inseguridad, de ahí la introducción del apartado 3, que dota al sistema de una protección que va más allá de la propia Directiva, en beneficio de los consumidores.

ENMIENDA NÚM. 97

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo 8

De modificación.

Se propone la modificación del artículo 8, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 8. Información precontractual de los préstamos inmobiliarios.

1. El prestamista y, si ha lugar, el intermediario de crédito o su representante designado ofrecerán al prestatario la información personalizada que necesite para comparar los préstamos disponibles en el mercado, para evaluar sus implicaciones y para tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de celebrar o no un contrato de préstamo.

La información se ofrecerá sin demora injustificada, una vez se constate que el prestatario ha dado la información necesaria sobre sus necesidades, situación financiera y preferencias. Como máximo la información se deberá facilitar dentro de los cinco días hábiles siguientes a la petición de información.

La información se dará con suficiente antelación, respecto del momento en el que el prestatario quede vinculado por cualquier contrato u oferta de préstamo. Como mínimo esa información deberá facilitarse siete días hábiles antes de quedar vinculado al contrato u oferta. Durante este plazo el consumidor dispondrá de tiempo suficiente para comparar las ofertas, evaluar sus implicaciones y tomar una decisión con conocimiento de causa. Durante este período de reflexión la oferta será vinculante para el prestamista. En caso de que el prestatario sea consumidor no podrá aceptar la oferta hasta que no transcurran, por lo menos, 4 días hábiles.

2. La información personalizada a que se refiere este artículo se deberá dar con suficiente antelación respecto al momento en que el prestatario quede vinculado por cualquier contrato u oferta de préstamo y se facilitará **en papel o en cualquier otro soporte duradero**, mediante la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN).

3. **Cuando el consumidor reciba una oferta vinculante para el prestamista, esta siempre ha de ser facilitada en soporte de papel o cualquier otro soporte duradero e ir acompañada de una FEIN cuando:**

- a) el consumidor no haya recibido anteriormente una FEIN, o
- b) las características de la oferta difieran de la información indicada en la FEIN facilitada previamente.

4. **En las comunicaciones a través de telefonía vocal, por internet u otro soporte telemático, la descripción de las características principales del servicio financiero que se prevé prestar, conforme a lo especificado en esta Ley, incluirá como mínimo los elementos que se especifican en el anexo II de esta Ley que regula el FEIN, debiendo remitir la entidad la documentación correspondiente en soporte papel u otro soporte duradero antes de la firma del contrato.**

5. **El prestamista o, cuando corresponda, el intermediario de crédito o el representante designado, deberán facilitar al consumidor una copia del proyecto de contrato de crédito en el momento en que se haga una oferta vinculante para el prestamista.**

6. **Cuando el prestamista o intermediario incumpla con las obligaciones previstas en este artículo, sin perjuicio de las correspondientes sanciones administrativas, el consumidor podrá desistir del contrato en los tres meses siguientes a la firma del mismo, o podrá solicitar**

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 195

la nulidad de aquellas cláusulas que le resulten perjudiciales y que no quedaran suficientemente recogidas en la información que, de modo efectivo, se le prestó antes de suscribir el contrato o difieran de las contenidas en dicha información.»

MOTIVACIÓN

El apartado 1 del Proyecto aunque recoge el contenido del artículo 14.1 de la Directiva, la redacción que propone es un tanto confusa, de ahí que, en consonancia con la Directiva, se proponga una redacción más clara. Y la inclusión del inciso final del último párrafo del apartado 1, el cual es traslación del contenido del artículo 14.6 de la Directiva, suprimiendo que sea el MEIC quien, sin control del Parlamento, determine el contenido mínimo de la información general sobre préstamos inmobiliarios.

En cuanto a lo referido al FEIN, de nuevo el proyecto de Ley se separa de la Directiva. En la Directiva el FEIN se incluye como anexo a la norma, y eso entendemos que debe hacer el proyecto de ley.

En la actualidad el FEIN viene regulado en la circular del Banco de España 5/2012, ya citada. El contenido de esa circular (adaptado a la directiva) debería pasar a la Ley en los términos propuestos y con el correspondiente anexo.

Además, el proyecto de Ley no se regula la opción de que el prestatario pueda desistir del contrato, opción que si se reconoce en la Directiva, aunque no es obligatorio que todos los Estados permitan el desistimiento del consumidor y de ahí la introducción del último párrafo, que reproduce las exigencias del artículo 14.11 de la Directiva.

Finalmente, y aunque ni en la Directiva ni en el Proyecto de Ley se regulan las consecuencias del quebranto de estas obligaciones específicas de información y entrega de documentación, parece evidente que estamos ante un caso en que la entidad habría concedido el crédito de modo no responsable, en el que además de las sanciones correspondientes, procede regular la posibilidad de que el consumidor pueda desistir del contrato en los tres meses siguientes a la firma del mismo, o solicitar la nulidad de aquellas cláusulas que le resulten perjudiciales y que no quedaran suficientemente recogidas en la información que, de modo efectivo, se le prestó antes de suscribir el contrato.

ENMIENDA NÚM. 98

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo 9, apartado 2

De adición.

Se propone la adición de un nuevo párrafo en el apartado 2 con el contenido siguiente:

«Artículo 9. Obligación de evaluar la solvencia del potencial prestatario.

2. [...].

La revisión de estos protocolos se supervisará por el Banco de España.»

MOTIVACIÓN

La supervisión de los procedimientos internos sobre la información facilitada no debería quedar en manos de los propios prestamistas, sino que debería encomendarse al Banco de España, las patronales del sector bancario y asociaciones de consumidores.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 196

ENMIENDA NÚM. 99

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo 9, apartado 4.

De modificación.

Se modifica el primer párrafo del apartado 4, con el siguiente contenido:

«4. La incorrecta evaluación de la solvencia no otorgará al prestamista la facultad de rescindir o modificar ulteriormente el contrato de préstamo en detrimento del prestatario, salvo que se demuestre que el prestatario ha ocultado o falsificado conscientemente la información. En caso de que no haya concurrido dicha ocultación o falsificación, la incorrecta evaluación de la solvencia imputable al prestamista, con independencia de las sanciones administrativas que procedan, generará una exoneración total de los intereses remuneratorios pactados y, en caso de mora, una exoneración total de los intereses de demora».

MOTIVACIÓN

Se añade una previsión de una sanción civil por la incorrecta evaluación de la solvencia del prestatario, generando una exoneración total de los intereses remuneratorios y de demora en caso de incumplimiento de la obligación de pago.

ENMIENDA NÚM. 100

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo 10, apartado 4 (nuevo)

De adición.

Se propone la adición de un nuevo apartado que será el 4 con el contenido siguiente:

«Artículo 10. Información relativa a la solvencia del potencial prestatario.

4. Evaluada la solvencia del prestatario y comprobado su potencial, se tendrán por no puestas las cláusulas en las que se exijan al prestatario avales o garantías complementarias de terceros, salvo que el prestatario expresamente ofrezca las mismas para complementar su evaluación de solvencia y los avalistas o garantes sean expresamente informados de las circunstancias y cláusulas del contrato que pudieran afectarles directa o indirectamente. Esta información quedará sujeta a los mismos requisitos, formalidades y contenidos que los previstos en esta Ley para el prestatario.»

MOTIVACIÓN

El contenido del nuevo apartado 4 se añade para evitar que se puedan exigir garantías innecesarias y también que el avalista o fiador quede obligado sin haber recibido información equivalente a la que se prevé para el prestatario.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 197

ENMIENDA NÚM. 101

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo 11

De modificación.

Se propone la modificación del artículo 11, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 11. Tasación de los bienes inmuebles.

Los inmuebles utilizados como garantía habrán de ser objeto de una tasación adecuada antes de la celebración del contrato de préstamo. La tasación se realizará por una **persona física o jurídica con capacidad acreditada en materia de tasación, independiente del prestamista o de la sociedad de intermediación**, utilizando normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente, de conformidad con lo establecido por la Orden EC0180512003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.»

MOTIVACIÓN

En concordancia con el artículo 19 de la directiva, los tasadores tienen que ser terceros completamente independientes de los prestamistas o intermediarios.

ENMIENDA NÚM. 102

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo 12, apartados 2 y 3

De modificación.

Se propone la modificación de los apartados 2 y 3 que quedarán redactados como sigue:

«Artículo 12. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.

2. Solo podrán repercutirse gastos o percibirse comisiones por servicios relacionados con los préstamos que hayan sido solicitados en firme y siempre que respondan a servicios efectivamente prestados o gastos habidos que puedan acreditarse. **Será nula cualquier cláusula que repercuta al prestatario gastos o comisiones que no hayan sido solicitados por el prestatario o que no repercutan directamente en su interés, específicamente serán a costa del prestamista todos los gastos referidos a la valoración de posibles garantías o su inscripción en el registro de la propiedad.**

3. **En ningún caso deberá incluirse en el contrato gasto o comisión por la apertura del préstamo.»**

MOTIVACIÓN

La enmienda al apartado 2 está en línea con la jurisprudencia del Tribunal Supremo referida a la nulidad de las cláusulas de imputación de gastos.

La modificación del apartado 3 para dejar claro que carece de sentido la comisión de apertura, ya que la retribución del banco va vinculada al interés remuneratorio que percibe y a la fidelización del cliente. Las comisiones de apertura no responden a gastos identificables que no sean en interés y beneficio exclusivo del banco.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 198

ENMIENDA NÚM. 103

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo 13

De modificación.

Se propone la modificación del artículo 13, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 13. Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material.

1. [...].
2. [...]:
 - a) [...].
 - b) Las cuestiones planteadas por el prestatario y el asesoramiento prestado por el notario.
 - c) [...].
 - d) La manifestación firmada por el prestatario, en la que declare que ha recibido, con una antelación mínima de siete días, los documentos descritos en el artículo 12.1, así como que comprende y acepta su contenido y que entiende los riesgos jurídicos y económicos de la operación.
3. [...].
4. [...].
5. **Suprimir.**
6. [...].
7. [...].»

MOTIVACIÓN

La supresión realizada en parte de la letra b) del apartado 2 se hace en base a que de una parte, no parece razonable hacer la referencia a «pruebas», que es un término procesal que puede generar confusión. El notario no puede recoger pruebas, ha de realizar un doble trabajo: fedatario e informante; y de la otra, la referencia a los ejemplos de aplicación práctica tienen normalmente relación con conocimiento de economía financiera, tampoco parece que sea función del notario el realizar una tarea que deberían desarrollar los prestamistas.

Lo razonable pues, es exigir que el notario constate si se ha facilitado esa información y en qué términos. Y que si no se ha facilitado información, o esta sea insuficiente, advierta al prestatario de los riesgos que asume y la posibilidad de no firmar el contrato, o de que el prestatario requiera información complementaria, o que negocie la modificación de las cláusulas afectadas.

Se suprime en la letra d) del apartado 2 el término «manuscrita» ya que por sí solo no garantiza nada.

La supresión del apartado 5 la referencia a la integridad es innecesaria, toda vez que ya está recogida en la Ley del Notariado y el valor probatorio del acta notarial se regula por la LEC y se pondera por los jueces en los términos que se derivan de la LEC y de la práctica judicial.

El Tribunal Supremo en diversas sentencias ha establecido el alcance de la intervención del notario en las escrituras de concesión de préstamos. Su jurisprudencia es clara y choca con la rotundidad con la que se ha redactado este artículo.

Así la STS de 24 de marzo de 2015, sintetiza el criterio de la Sala I del Tribunal Supremo en esta cuestión en los siguientes términos:

«Tampoco se infravalora la actuación del notario autorizante de la escritura de préstamo hipotecario. Como se afirmó en la sentencia de esta Sala, de Pleno, núm. 464/2014, de 8 de septiembre, “sin perjuicio de la importante función preventiva que los Notarios realizan sobre el control previo de las condiciones generales de la contratación que, conforme a la caracterización y alcance del control de transparencia expuesto, la comprensibilidad real debe inferirse del propio juego o desarrollo de la reglamentación predispuesta, de forma que la lectura de la escritura pública y, en su caso, el contraste de las condiciones

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 199

financieras de la oferta vinculante con la del respectivo préstamo hipotecario, no suplen, por ellos solos, sin protocolo o actuación específica al respecto, el cumplimiento de este especial deber de transparencia”.

Debe tomarse en consideración que el artículo 84 TRLCU solo prevé que el notario no autorizará los contratos o negocios jurídicos en los que se pretenda la inclusión de cláusulas declaradas nulas por abusivas en sentencia inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación. Y que el artículo 7. 3. 2. c) de la Orden Ministerial de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, al prever que el notario advertirá sobre los «[...] límites a la variación del tipo de interés», establece que «en particular cuando las limitaciones no sean semejantes al alza y a la baja, el Notario consignará expresamente en la escritura esta circunstancia, advirtiendo de ello a ambas partes». Y, como se declaró en la sentencia de esta Sala núm. 241/2013, la razón de considerar abusiva las condiciones generales que establecían la cláusula suelo, objeto de aquella sentencia, no era el desequilibrio entre el suelo y el techo, sino la falta de transparencia en el establecimiento del suelo por debajo del cual no bajaría el tipo de interés variable pactado.

Por último, la intervención del notario tiene lugar al final del proceso que lleva a la concertación del contrato, en el momento de la firma de la escritura de préstamo hipotecario, a menudo simultáneo a la compra de la vivienda, por lo que no parece que sea el momento más adecuado para que el consumidor revoque una decisión previamente adoptada con base en una información inadecuada.

En definitiva, el notario no puede sustituir los deberes de información que corresponden al prestamista, tampoco puede sanear o corregir lo que debe hacer la entidad financiera o el intermediario. Su función ha de ser la de advertir al consumidor de las deficiencias observadas en la información o de la inclusión de cláusulas que no sean claras o comprensibles.

Por otro lado, el artículo 20.3 de la Directiva establece, con claridad, que estas obligaciones de información y prueba recaen sobre el prestamista: «Los Estados miembros velarán por que los prestamistas especifiquen de manera clara y directa en la fase pre contractual la información necesaria y las pruebas, comprobables independientemente, que el consumidor debe facilitar, así como el marco temporal en que el consumidor debe facilitar la información en cuestión. La información solicitada por el prestamista será proporcionada y limitada a lo necesario para la realización de una evaluación adecuada de la solvencia del consumidor. Los Estados miembros permitirán que los prestamistas pidan aclaraciones sobre la información recibida como respuesta a la solicitud de la misma cuando sea necesario para permitir la evaluación de la solvencia.»

Finalmente, el cúmulo de obligaciones y, por tanto, de responsabilidades que este artículo traslada al notario, no van acompañadas de instrumentos eficaces para poder comunicar malas prácticas por parte de los prestatarios.

ENMIENDA NÚM. 104

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo 14

De modificación.

Se propone la modificación del artículo 14, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 14. Requisitos de conocimientos y competencia aplicables al personal.

1. [...]El personal al servicio del prestamista, intermediario de crédito o representante designado deberá reunir en todo momento los conocimientos y competencias necesarios y actualizados sobre los productos que comercializan, y, en especial, respecto de la elaboración, oferta o concesión de contratos de préstamo, la actividad de intermediación de crédito, y la prestación de servicios de asesoramiento, en su caso, y en la ejecución de los contratos de préstamo. Esta obligación también

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

será aplicable respecto de los servicios accesorios incluidos en los contratos de préstamo y respecto de los productos de venta vinculada o combinada a que se refiere el artículo siguiente.

Supresión párrafo segundo.

2. [...].

3. [...].

4. [...].

5. Los requisitos de conocimientos y competencia exigibles al personal a que se refiere el apartado 1 de este artículo, incluirán, como mínimo, lo siguiente:

a) un conocimiento adecuado de los productos de crédito contemplados en el artículo 2 y de los servicios accesorios que suelen ofrecerse junto con ellos;

b) un conocimiento adecuado de la legislación relativa a los contratos de crédito ofrecidos a los consumidores, en particular en lo que respecta a la protección del consumidor;

c) un conocimiento y una comprensión adecuados del proceso de adquisición de bienes inmuebles;

d) un conocimiento adecuado de la tasación de las garantías;

e) un conocimiento adecuado de la organización y del funcionamiento de los registros de propiedad;

f) un conocimiento adecuado del mercado;

g) un conocimiento adecuado de las normas deontológicas del sector;

h) un conocimiento adecuado del proceso de evaluación de la solvencia del consumidor o, si ha lugar, competencia en la evaluación de la solvencia de los consumidores;

i) un nivel adecuado de competencias en materia financiera y económica.

6. El nivel adecuado de conocimientos y competencias se determinarán sobre la base de:

a) las cualificaciones profesionales, como los títulos académicos, la formación y las pruebas de competencia, o

b) la experiencia profesional, que podrá definirse como un número mínimo de años de actividad laboral en ámbitos relacionados con la preparación, distribución o intermediación de productos crediticios.

7. Cuando el personal que comercializan estos productos actúe sin la cualificación adecuada, el consumidor podrá solicitar la nulidad de aquellas cláusulas que, a la postre le resulten perjudiciales, por entenderse, sin necesidad de prueba, que el prestamista ha actuado de modo contrario a la buena fe.»

MOTIVACIÓN

Se suprime en párrafo segundo del apartado 1 en coherencia con el nuevo artículo 3 bis, 11).

La directiva indica que los estados miembros garantizarán ese nivel de conocimiento y competencia aplicable, y entendemos que esta materia. Las previsiones sobre formación y conocimientos de las personas son tan relevantes como que el Tribunal Supremo en Sentencia de 15 de noviembre de 2017 ha anulado la cláusula multdivisa porque el personal que comercializó el producto no estaba suficientemente cualificado.

Las previsiones del apartado 7 son coherentes con las recogidas en Ley General de Consumidores y Usuarios y con la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, que establecen la nulidad de las cláusulas contrarias a la buena fe o incluidas de modo desleal.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 201

ENMIENDA NÚM. 105

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo 15, apartados 1, ibis (nuevo), 2 y 3

De modificación.

Se propone la modificación de los apartados 1, 2 y 3, y la introducción de un nuevo apartado 1 bis en artículo 15, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 15. Práctica de ventas vinculadas y combinadas.

1. Se prohíben las prácticas de venta vinculada de préstamos, con las excepciones previstas en este artículo.

No obstante, la autoridad competente, de conformidad con el artículo 27, podrá autorizar prácticas de ventas vinculadas concretas cuando el prestamista pueda demostrar que los productos vinculados o las categorías de productos ofrecidos, en condiciones similares entre sí, que no se presenten por separado acarrear un claro beneficio a los prestatarios, teniendo debidamente en cuenta la disponibilidad y los precios de los productos pertinentes ofrecidos en el mercado. A estos efectos, el Banco de España podrá establecer mediante Circular criterios para la aplicación homogénea de las prácticas relativas a las ventas vinculadas permitidas.

Para la autorización prevista en el párrafo anterior, la autoridad competente recabará informe del Banco de España, cuando no sea la autoridad competente, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones o de la Comisión Nacional del Mercado de Valores cuando alguno de los productos vinculados afecte a su ámbito de competencias.

1 bis. En consonancia con lo previsto en apartado anterior, serán nulas todas las ventas vinculadas que, en perjuicio del prestatario, no cumplan con las exigencias previstas en este artículo. La nulidad de las cláusulas que afecten a productos vinculados no determinará la nulidad del préstamo.

2. Las prácticas de ventas combinadas de préstamos podrán realizarse sin más restricciones que las previstas en este artículo.

3. Igualmente, el prestamista, **de manera excepcional**, podrá vincular el préstamo a que el prestatario, su cónyuge, o un pariente por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado de parentesco contrate ciertos productos financieros establecidos por orden del Ministro de Economía, Industria y Competitividad, siempre que sirva de soporte operativo o de garantía a las operaciones de un préstamo **y que el deudor y los garantes reciban información precisa y detallada.»**

MOTIVACIÓN

El apartado 1 se modifica en coherencia con el nuevo artículo 3 bis, apartados 26) y 27), que es donde se ubican las definiciones que se suprimen aquí.

De otra parte, el apartado 1 bis viene a atribuir un efecto claro para el caso de incumplimiento en perjuicio del consumidor.

El apartado 3 se reformula, ya que entra en contradicción con lo establecido en artículos anteriores sobre la necesidad de que el préstamo se base en la correcta evaluación de la solvencia del deudor y el valor del inmueble. Es por ello que la introducción de garantes o avalistas debe ser excepcional y debe exigírsele una información excepcional al deudor principal y a los garantes.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 202

ENMIENDA NÚM. 106

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo 18, apartados 1 y 7 (nuevo)

De modificación.

Se propone la supresión del apartado 1 y la introducción de un nuevo apartado, que será el 7, con el contenido siguiente:

«Artículo 18. Préstamos inmobiliarios en moneda extranjera.

1. **Supresión.**

7. **El incumplimiento de cualquiera de las exigencias y requisitos previstos en este artículo, incluidos los deberes de información postcontractual, determinarán, en favor del prestatario consumidor, la nulidad de las cláusulas multdivisa y permitirán al prestatario solicitar la modificación del contrato de modo tal que se considere que el préstamo fue concedido desde el principio en la moneda en la que este percibiera la parte principal de sus ingresos.»**

MOTIVACIÓN

El apartado 1 se suprime en coherencia con la inclusión de un nuevo apartado 3 bis, apartado 28), que ya define lo que es un préstamo inmobiliario en moneda extranjera.

El apartado 7 nuevo acomoda el texto del Proyecto a la STS de 15 de noviembre de 2017.

ENMIENDA NÚM. 107

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo 20

De modificación.

El artículo 20 tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 20. Forma y contenido de los contratos.

1. Los contratos de préstamo regulados en esta Ley se formalizarán en papel o en otro soporte duradero. En caso de que estén garantizados con hipoteca constituida sobre un inmueble de uso residencial situado en territorio nacional, deberán formalizarse en escritura pública, pudiendo adoptar el formato electrónico conforme a la legislación notarial. En ellos se hará constar, además de los elementos esenciales del contrato, los datos y los elementos que se determinen por el Gobierno mediante real decreto, **y cuando sean inscribibles en el Registro de la Propiedad todas las circunstancias previstas en la legislación hipotecaria.**

2. En la contratación de préstamos regulados por esta Ley, el Notario no autorizará su elevación a escritura pública si no hubiere otorgado el acta prevista en el artículo 13.3. Los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles no inscribirán ninguna escritura que se refiera a los préstamos regulados por esta Ley **sin verificar previamente el cumplimiento de los requisitos previstos en dicho artículo conforme a lo que resulte de la escritura y del acta.»**

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 203

MOTIVACIÓN

En cuanto al primer apartado del precepto, se subsana la omisión padecida en la redacción del proyecto, pues las circunstancias que deben contener los títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad están exhaustivamente previstos en la Ley Hipotecaria (arts. 9, 12 y 21) y sus complementarios del Reglamento Hipotecario

En cuanto al segundo apartado, dada la trascendencia que la infracción de las obligaciones impuestas en materia del principio de transparencia pueden tener en cuanto pueden generar una causa de nulidad de las cláusulas afectadas, y puesto que los registradores tienen la obligación de calificar la validez de los actos o contratos inscribibles en el Registro, es necesario que verifiquen el cumplimiento de los requisitos legales derivados del principio de transparencia a la vista del acta notarial del artículo 13 completa y no de una mera reseña identificativa, que impediría el ejercicio efectivo de su función de control, en detrimento de los consumidores y de la seguridad jurídica del tráfico jurídico y del mercado hipotecario.

ENMIENDA NÚM. 108

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo 21

De modificación.

El artículo 21 tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 21. Reembolso anticipado.

1. [...].
2. [...].
3. [...].
4. El prestamista no podrá cobrar compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total o parcial en los préstamos.
5. **Supresión.**
6. **Supresión.**
7. **Supresión.**
8. **Supresión.»**

MOTIVACIÓN

Se suprime el apartado 5, ya que, a pesar de que al cancelar anticipadamente el préstamo el prestamista reduce sus expectativas de retribución, también reduce el riesgo de impagos, a la vez que se libera de las obligaciones de provisión ante el supervisor bancario.

El artículo 25 de la Directiva indica que el derecho de compensación es una opción que puede regularse en derecho interno. (Los Estados miembros podrán establecer el derecho del prestamista a una compensación justa y objetiva, cuando esté justificada, por los posibles costes directamente derivados del reembolso anticipado, pero no impondrán penalización alguna al consumidor. A dicho respecto, la compensación no excederá de la pérdida financiera sufrida por el prestamista. Siempre que respeten dichas condiciones, los Estados miembros podrán disponer que la compensación no exceda de un nivel determinado o se autorice solo durante un período de tiempo determinado.)

El resto del contenido de los artículos que se suprimen se hace en coherencia con la supresión del apartado 5.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 204

ENMIENDA NÚM. 109

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo 22

De modificación.

Se propone la modificación del artículo 22, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 22. Vencimiento anticipado.

1. En los contratos de préstamo cuyo prestatario, fiador o garante sea una persona física y que estén garantizados mediante hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial, el prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

i. Al **cinco** 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. Al **diez** 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.

c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos quince días para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

2. Las reglas contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario, **salvo que este sea más beneficioso para el consumidor.»**

MOTIVACIÓN

En su actual redacción, este artículo está pendiente de una cuestión prejudicial planteada por el TS español, entra en contradicción con la jurisprudencia del TJUE.

ENMIENDA NÚM. 110

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo 23

De modificación.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 205

Se propone la modificación del artículo 23, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 23. Intereses de demora.

1. En el caso de préstamo concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será el interés legal del dinero vigente a lo largo del período en el que aquel resulte exigible, **más 2 puntos**. Los intereses de demora solo podrán devengarse sobre el principal **vencido y pendiente de pago en el momento en el momento de la reclamación** y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. [...]»

MOTIVACIÓN

Entendemos que la propuesta de intereses de demora, el interés legal del dinero vigente a lo largo del período en el que aquel resulte exigible, más 2 puntos, es coherente con lo establecido por el TS en diversas sentencias que señala que el interés de demora será abusivo cuando supere en 2 puntos el interés remuneratorio pactado, y con la previsión del artículo 576 LEC para la mora procesal (es decir, en los casos de deudas declaradas judicialmente), así como con el TJUE, que indica que el interés de demora debe ser disuasorio de forma que no incentive al deudor a incumplir, pero proporcional al gasto y perjuicio efectivo que se cause al prestamista.

ENMIENDA NÚM. 111

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo 24

De supresión.

Se propone la supresión de este artículo.

MOTIVACIÓN

En coherencia con lo previsto en el artículo 3 bis, apartados 5) y 2), respectivamente.

ENMIENDA NÚM. 112

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo 35, apartado 1

De modificación.

Se propone la modificación del apartado 1, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 35. Requisitos de garantía de los intermediarios de crédito inmobiliario.

1. Los intermediarios de crédito inmobiliario deberán disponer de un seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario para hacer frente a las responsabilidades que pudieran surgir por negligencia profesional en el ámbito territorial en el que ofrezcan sus servicios. **Ese seguro deberá**

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 206

cubrir expresamente las responsabilidades derivadas del incumplimiento de los deberes de información a los prestatarios. Las cláusulas de exoneración de responsabilidad en estos seguros en ningún caso podrán comprometer al prestatario consumidor.

No obstante, en el caso de los intermediarios de crédito inmobiliario vinculados, el seguro o aval bancario puede ser aportado por un prestamista en cuyo nombre el intermediario de crédito esté facultado para actuar.»

MOTIVACIÓN

El artículo 29 de la Directiva no especifica el contenido del seguro, por lo que es conveniente establecer la obligación de indemnizar cuando se deriven responsabilidades del incumplimiento de los deberes de información a los prestatarios.

ENMIENDA NÚM. 113

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo 46, apartado 5 (nuevo)

De adición.

Se propone la adición de un nuevo apartado 5, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 46. Sanciones.

5. La apertura de un expediente sancionador no limitará ni afectará en modo alguno a las acciones que los prestatarios puedan iniciar exigiendo la responsabilidad del intermediario. De igual modo, la apertura de un expediente sancionador no limitará las acciones que el prestatario pueda iniciar frente al prestamista.»

MOTIVACIÓN

Es conveniente dejar claramente fijado que la apertura de un expediente sancionador no limitará ni afectará en modo alguno a las acciones que los prestatarios puedan iniciar contra el intermediario o el prestamista.

ENMIENDA NÚM. 114

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición adicional primera bis (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición adicional, con el contenido siguiente:

«Disposición adicional primera bis. Autoridad independiente para velar por la protección y transparencia en la contratación inmobiliaria.

La autoridad independiente a que se refiere la disposición adicional primera de la Ley 7/2017, de 2 de noviembre, por la que se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2013/11/UE,

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 207

del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo, tendrá también la competencia para velar por la protección y defensa de la transparencia en la contratación inmobiliaria. En esta Comisión deberán estar representados el Banco de España, las asociaciones de banca e intermediarios y las asociaciones de consumidores.

Hasta que entre en vigor la ley prevista en el apartado anterior, las competencias que en esta ley se le atribuye a la autoridad independiente las ostentará el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad.

Esta disposición no modifica el plazo previsto en la Ley 7/2017, de 2 de noviembre.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 115

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

A la disposición adicional tercera, apartado 1

De adición.

Se propone la adición de un nuevo párrafo en el apartado 1 de la disposición adicional tercera, con el contenido siguiente:

«Disposición adicional tercera. Educación financiera.

1. El Banco de España promoverá medidas que apoyen la educación de los prestatarios sobre la responsabilidad en la contratación de préstamos y la gestión de deudas, en particular en relación con los contratos de préstamo inmobiliario.

En concreto, se fomentarán las medidas que apoyen la educación de los consumidores sobre la responsabilidad en la contratación de préstamos y la gestión de deudas, en particular en relación con los contratos de crédito hipotecario. Es necesario disponer de información clara y general sobre el proceso de concesión de créditos a fin de orientar a los consumidores, especialmente a los que obtengan un crédito hipotecario por primera vez. Será igualmente necesaria la información relativa a la orientación que las organizaciones de consumidores y las autoridades nacionales pueden brindar a los consumidores.»

MOTIVACIÓN

Con este párrafo que complementa la disposición, se incluye expresamente el contenido del artículo 6 de la Directiva.

ENMIENDA NÚM. 116

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

A la disposición adicional octava

De modificación.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 208

Se propone la modificación de la disposición adicional octava, que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición adicional octava. Obligaciones de notarios y registradores con ocasión de la autorización e inscripción del préstamo hipotecario.»

El notario autorizante de una escritura de préstamo sujeto a la presente Ley entregará o remitirá telemáticamente al prestatario sin coste copia simple de aquella. Los registradores de la propiedad remitirán también gratuitamente y de forma telemática al **prestatario** nota simple literal de la inscripción practicada **y de la nota de despacho y calificación, con indicación de las cláusulas no inscritas y con la motivación de su respectiva suspensión o denegación.»**

MOTIVACIÓN

Se aclara que el «interesado» a quien debe remitir el registrador la nota simple literal es al prestatario (para evitar el equívoco de que se interprete como tal el prestamista, para quien esa información resultaría redundante, pues ya dispone de ella al tramitar la inscripción de la escritura de préstamo hipotecario) y se corrige técnicamente la redacción, pues lógicamente es el registrador el responsable de informar de su actuación tanto en lo que se refiere a la inscripción como a la nota de despacho que practica, información que debe incluir la identificación de las cláusulas no inscritas para que el deudor tenga conocimiento directo de ello (dado que, conforme al art. 130 de la Ley Hipotecaria, las cláusulas no inscritas no podrán fundar la ejecución de la hipoteca).

ENMIENDA NÚM. 117

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

A la disposición transitoria primera, apartado 4

De modificación.

Texto que se propone:

«4. Para los contratos anteriores a la entrada en vigor de la Ley en los que se incluyan cláusulas de vencimiento anticipado, el régimen transitorio será el siguiente:

En el caso de que se haya declarado judicialmente la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado, esta nulidad determinará, en todo caso, que el prestamista no pueda instar procedimiento de ejecución de títulos extrajudiciales contra el deudor.

En el supuesto de que no haya declaración judicial de nulidad de la cláusula, en estos contratos, aunque se hayan celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de esta norma, se aplicará el régimen previsto en el artículo 22.»

MOTIVACIÓN

Establecer un régimen transitorio más adecuado para los contratos anteriores a la entrada en vigor de la Ley en los que se incluyan cláusulas de vencimiento anticipado.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 209

ENMIENDA NÚM. 118

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

A la disposición transitoria cuarta

De supresión.

Se propone la supresión de esta disposición.

MOTIVACIÓN

En coherencia con la inclusión en la ley de los anexos sobre las fichas de solvencia y la TAE que hacen innecesaria la prórroga de las Órdenes anteriores a la reforma.

ENMIENDA NÚM. 119

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

A la disposición final primera

De modificación.

Se propone la modificación de la disposición final primera, que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final primera. Modificación de la Ley Hipotecaria.

La Ley Hipotecaria queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 12 queda redactado del siguiente modo:

“En la inscripción del derecho real de hipoteca se expresará el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de estas y su duración.

Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por la 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.”

Dos. El párrafo tercero del artículo 114 queda redactado de la siguiente forma:

“En el caso de préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será el interés legal del dinero vigente a lo largo del período en el que aquel resulte exigible **más 2 puntos**. El interés de demora solo podrá devengarse sobre el principal pendiente de pago y no podrá ser capitalizado en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este párrafo no admitirán pacto en contrario.”

Tres. Se añade un nuevo artículo 129 bis, con la siguiente redacción:

“Artículo 129 bis.

Tratándose de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 210

conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial, perderá el deudor el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato, pudiendo ejercitarse la acción hipotecaria, si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

i. Al **cinco** 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. Al **diez** 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.

c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos quince días para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total del préstamo.

Las reglas contenidas en este apartado no admitirán pacto en contrario, **salvo que este sea más beneficioso para el consumidor.»**

MOTIVACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 120

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

A la disposición final segunda

De adición.

Se propone la inclusión del contenido de esta disposición en un apartado que será el segundo y la inclusión de un nuevo apartado primero, que quedarán redactados como sigue:

«Disposición final segunda. Modificación de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación.

Primero. El párrafo segundo del apartado 5 del artículo 5 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, queda redactado como sigue:

“5. [...].

La redacción de las cláusulas generales deberá ajustarse a los criterios de transparencia, claridad, concreción y sencillez. Las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho.”

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 211

Dos. Se modifica el apartado 4 del artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, que queda redactado como sigue:

“4. Serán objeto de inscripción las ejecutorias en que se recojan sentencias firmes estimatorias de cualquiera de las acciones a que se refiere el apartado anterior. Obligatoria­mente se remitirán al Registro de Condiciones Generales las sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas.”»

MOTIVACIÓN

Con la modificación se mejora la protección de los consumidores, ya que se extienden los efectos del quebranto del control de transparencia, previstos en el proyecto de ley, a todos los contratos suscritos por consumidores.

ENMIENDA NÚM. 121

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

A la disposición final sexta

De modificación.

Se propone la modificación de la disposición final sexta, que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final sexta. Modificación del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

Uno. Se añade un nuevo párrafo en el artículo 83 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 83. Nulidad de las cláusulas abusivas y subsistencia del contrato.

[...].

Las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho.”

Dos. El artículo 84 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 84. Autorización e inscripción de cláusulas declaradas abusivas.

Los registradores de la propiedad y mercantiles, en el ejercicio profesional de sus funciones públicas, no inscribirán aquellas **cláusulas contenidas en los** contratos o negocios jurídicos **con consumidores** 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 firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

Los notarios, en caso de que aprecien que alguna de las cláusulas que se pretendan incluir en el contrato estén incursas en alguna de las situaciones señaladas en el párrafo anterior, informarán de ello a las partes y formularán la correspondiente advertencia legal en caso de que aquellas insistan en su otorgamiento.”»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 212

MOTIVACIÓN

En coherencia con la enmienda a la disposición final segunda que modifica el apartado 5 del artículo 5 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación y con idéntica finalidad, mejorar la protección de los consumidores, ya que se extienden los efectos del quebranto del control de transparencia, previstos en el proyecto de ley, a todos los contratos suscritos por consumidores.

Como ha afirmado el Consejo General del Poder Judicial en su informe sobre el anteproyecto de ley en relación con la nueva redacción del artículo 84 TRLGCU, cuyo texto no ha variado sin embargo en el proyecto remitido por el Gobierno a las Cortes, «la disposición final séptima, de modificación del artículo 84 del texto refundido de la LGDCU, es técnicamente censurable en la medida en que en materia de consumidores rige el principio de conservación del contrato en beneficio del consumidor en caso de abusividad de una de las cláusulas, que quedará excluida sin moderación, pero manteniéndose la validez del resto del contrato. Ello implica que lo procedente, en caso de existir una cláusula nula, no es denegar la autorización o inscripción de la hipoteca, sino la exclusión de dicha cláusula concreta» (apartado 217). Añadiendo más adelante que la propuesta debe referirse a los contratos con consumidores por razones de congruencia con el objeto de la ley (apartado 218), y que: «Sería, en fin, sistemáticamente más lógico redactar este precepto imponiendo al notario una obligación de advertencia tal y como se ha hecho con la Ley 1/2013, de 14 de mayo, al dar nueva redacción al artículo 129 de la Ley Hipotecaria, y con el apartado 2 del artículo 18 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, donde se reconduce la actuación de los notarios en relación con las escrituras en que se formalicen contratos con consumidores de préstamos y créditos hipotecarios en que no intervengan entidades de crédito, a una labor de información y advertencia en el caso de que observen incumplimientos legales o irregularidades en la documentación o información precontractual aportada y con la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de 9 de mayo de 2013, parágrafos 157 y 198)» (apartado 219).

ENMIENDA NÚM. 122

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

A la disposición final octava

De modificación.

Se propone la modificación de la disposición final octava, que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final octava. Modificación de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.»

El artículo 5 de la Ley 10/2014, de 26 de junio de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, queda redactado del siguiente modo:

“1. **El Ministro de Economía, Industria y Competitividad, de conformidad al contenido del Anexo II**, con el fin de proteger los legítimos intereses de los clientes de servicios o productos bancarios, distintos de los de inversión, prestados por las entidades de crédito, y de los de préstamo objeto de la Ley XXX/2018, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, podrá dictar disposiciones relativas a:

a) La información precontractual que debe facilitarse a los clientes, la información y contenido de los contratos y las comunicaciones posteriores que permitan el seguimiento de los mismos, de modo que reflejen de forma explícita y con la máxima claridad los derechos y obligaciones de las partes, los riesgos derivados del servicio o producto para el cliente y las demás circunstancias necesarias para garantizar la transparencia de las condiciones más relevantes de los servicios o productos y permitir al cliente evaluar si estos se ajustan a sus necesidades y a su situación financiera. A tal efecto, los contratos de estos servicios o productos siempre se formalizarán por escrito o en formato electrónico o en otro soporte duradero y el Ministro de Economía, Industria y

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Competitividad podrá, en particular, fijar las cláusulas que los contratos referentes a servicios o productos bancarios típicos habrán de tratar o prever de forma expresa.

b) La transparencia de las condiciones básicas de comercialización o contratación de los servicios o productos bancarios que ofrecen las entidades de crédito y, en su caso, el deber y la forma en que deben comunicar tales condiciones a su clientela o al Banco de España. Se podrán establecer, asimismo, condiciones básicas de los servicios o productos bancarios de debido cumplimiento para las entidades de crédito. En particular, solo podrán percibirse comisiones o repercutirse gastos por servicios solicitados en firme o aceptados expresamente por un cliente y siempre que respondan a servicios efectivamente prestados o gastos habidos que puedan acreditarse.

c) Los principios y criterios a los que debe sujetarse la actividad publicitaria de los servicios o productos bancarios, y las modalidades de control administrativo sobre la misma, con la finalidad de que esta resulte clara, suficiente, objetiva y no engañosa.

d) Las especialidades de la contratación de servicios o productos bancarios de forma electrónica o por otras vías de comunicación a distancia y la información que, al objeto de lo previsto en este artículo, debe figurar en las páginas electrónicas de las entidades de crédito.

e) El ámbito de aplicación de las normas dictadas al amparo de este artículo a cualesquiera contratos u operaciones de la naturaleza prevista en dichas normas, aun cuando la entidad que intervenga no tenga la condición de entidad de crédito.

2. En particular, en la comercialización de préstamos o créditos, el Ministro de Economía, Industria y Competitividad podrá dictar normas que favorezcan:

a) La adecuada atención a los ingresos de los clientes en relación con los compromisos que adquieran al recibir un préstamo.

b) La adecuada e independiente valoración de las garantías inmobiliarias que aseguren los préstamos de forma que se contemplen mecanismos que eviten las influencias indebidas de la propia entidad o de sus filiales en la valoración.

c) La consideración de diferentes escenarios de evolución de los tipos en los préstamos a interés variable, las posibilidades de cobertura frente a tales variaciones y todo ello teniendo además en cuenta el uso o no de índices oficiales de referencia.

d) La obtención y documentación apropiada de datos relevantes del solicitante.

e) La información precontractual y asistencia apropiadas para el cliente.

f) El respeto de las normas de protección de datos.

3. Sin perjuicio de la libertad contractual, el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad podrá efectuar, por sí o a través del Banco de España, la publicación regular, con carácter oficial, de determinados índices o tipos de interés de referencia que puedan ser aplicados por las entidades de crédito a los préstamos a interés variable, especialmente en el caso de créditos o préstamos hipotecarios. Los citados índices o tipos de referencia deberán ser claros, accesibles, objetivos y verificables.

Los proveedores de estos índices para el cálculo de los tipos deudores y los prestamistas deberán conservar registros históricos de dichos índices.

4. Las disposiciones que en el ejercicio de sus competencias puedan dictar las Comunidades Autónomas sobre las materias contempladas en este artículo no podrán establecer un nivel de protección inferior al dispensado en las normas que apruebe el Ministro de Economía, Industria y Competitividad. Asimismo, podrán establecerse con carácter básico modelos normalizados de información que no podrán ser modificados por la normativa autonómica, en aras de la adecuada transparencia y homogeneidad de la información suministrada a los clientes de servicios o productos bancarios.

5. Las normas dictadas al amparo de lo previsto en este artículo serán consideradas normativa de ordenación y disciplina y su supervisión corresponderá al Banco de España.»»

MOTIVACIÓN

En coherencia con la enmienda por la que se incorpora un Anexo II a la Ley.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 214

ENMIENDA NÚM. 123

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final octava bis (nueva).

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición con el contenido siguiente:

«Disposición final octava bis. Modificación de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

Artículo 242 bis. Especialidades del acuerdo extrajudicial de pagos de personas naturales no empresarios.

Se añade un nuevo punto 11.º al apartado 1 del artículo 242 bis de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

“11.º La administración concursal comunicará al Juez las condiciones generales de la contratación con consecuencias económicas que puedan considerarse abusivas conforme a la normativa de protección de los consumidores. El juez, previo traslado al deudor y a la parte predisponente por plazo de 5 días, acordará lo que en derecho corresponda. Si el predisponente no realizara alegaciones, las cláusulas se anularán en todo caso.

El Juez requerirá a la administración concursal para que realice las modificaciones pertinentes en la lista de acreedores antes de la rendición de cuentas.”»

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas introducidas a las disposiciones segunda y sexta.

ENMIENDA NÚM. 124

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Anexo I (nuevo)

De adición.

Se propone la adición del anexo I de la Directiva:

«ANEXO I

CÁLCULO DE LA TASA ANUAL EQUIVALENTE (TAE)

I. Ecuación de base que traduce la equivalencia de las disposiciones de crédito, por una parte, y de los reembolsos y pagos de gastos, por otra.

La ecuación de base, que define la tasa anual equivalente (TAE), expresa la equivalencia anual entre, por un lado, la suma de los valores actualizados de las disposiciones de crédito y, por otro, la suma de los valores actualizados de los importes de los reembolsos y pagos de gastos, es decir:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1+X)^{-s_l}$$

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 215

donde:

- X es la TAE,
- m es el número de orden de la última disposición de crédito,
- k es el número de orden de una operación de disposición de crédito, por lo que $1 \leq k \leq m$,
- C_k es el importe de la disposición de crédito número k,
- t_k es el intervalo de tiempo, expresado en años y fracciones de año, entre la fecha de la primera operación de disposición de crédito y la fecha de cada una de las disposiciones siguientes, de modo que $t_1 = 0$,
- m' es el número de orden del último reembolso o pago de gastos,
- l es el número de orden de un reembolso o pago de gastos,
- D_l es el importe de un reembolso o pago de gastos,
- s_l es el intervalo de tiempo, expresado en años y fracciones de año, entre la fecha de la primera disposición de crédito y la de cada reembolso o pago de gastos.

Observaciones:

- a) Las sumas abonadas por cada una de las partes en diferentes momentos no son necesariamente iguales ni se abonan necesariamente a intervalos iguales;
- b) la fecha inicial es la de la primera disposición de fondos;
- c) los intervalos entre las fechas utilizadas en los cálculos se expresarán en años o fracciones de año. Un año tiene 365 días (en el caso de los años bisiestos, 366), 52 semanas o 12 meses normalizados. Un mes normalizado tiene 30,41666 días (es decir, $365/12$), con independencia de que el año sea bisiesto o no;

Cuando los intervalos entre las fechas utilizadas en los cálculos no puedan expresarse como un número entero de semanas, meses o años, se expresarán como un número entero de uno de tales períodos, combinado con un número de días. Cuando se utilicen días:

- i) se contarán todos los días, incluidos los fines de semana y festivos,
 - ii) el intervalo transcurrido desde la fecha de la disposición de fondos inicial se computará por períodos normalizados, y después por días,
 - iii) el número de días se obtendrá excluyendo el primer día e incluyendo el último, y se expresará en años, dividiendo el número obtenido por el número de días del año completo (365 o 366), computado desde el último día hasta la misma fecha del año anterior;
- d) el resultado del cálculo se expresará con una precisión de un decimal como mínimo. Si la cifra del decimal siguiente es superior o igual a 5, el decimal precedente se redondeará a la cifra superior; ES 28.2.2014 Diario Oficial de la Unión Europea L 60/71;
- e) se puede reformular la ecuación utilizando solamente un sumatorio y empleando la noción de flujos (A_k), que serán positivos o negativos, es decir, respectivamente pagados o percibidos en los períodos 1 a n, expresados en años, a saber:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1+X)^{-t_k}$$

donde S es el saldo de los flujos actualizados, cuyo valor será nulo si se quiere conservar la equivalencia de los flujos.

II. Supuestos adicionales para calcular la tasa anual equivalente

- a) Si el contrato de crédito da al consumidor libertad de disposición de los fondos, se considerará que el consumidor ha dispuesto del importe total del crédito inmediata y totalmente.
- b) Si el contrato de crédito dispone diferentes formas de disposición de fondos con diferentes gastos o tipos deudores, se considerará que se dispone del importe total del crédito al tipo deudor y con los gastos más elevados aplicados a la categoría de transacción más comúnmente utilizada en ese tipo de contrato de crédito.

c) Si el contrato de crédito da al consumidor libertad de disposición de fondos en general, pero impone, entre las diferentes formas de disposición de fondos, una limitación respecto del importe del crédito y del período de tiempo, se considerará que del importe del crédito se ha dispuesto en la fecha más temprana prevista en el contrato de crédito y con arreglo a dichos límites de disposición de fondos.

d) Si se ofrecen por un período o importe limitados diferentes tipos de interés y gastos, se considerará que el tipo de interés y los gastos son los más elevados durante toda la vigencia del contrato de crédito.

e) Para los contratos de crédito respecto de los que se haya convenido un tipo deudor en relación con el período inicial, al final del cual se determinará un nuevo tipo deudor, que se ajustará periódicamente con arreglo a un indicador o un tipo de referencia interno convenidos, para el cálculo de la tasa anual equivalente se partirá del supuesto de que, al final del período del tipo deudor fijado, el tipo deudor es el mismo que el vigente en el momento de calcularse la tasa anual equivalente, en función del valor del indicador o tipo de referencia interno convenidos en ese momento, sin ser inferior al tipo deudor fijado.

f) Si todavía no se ha acordado el importe máximo aplicable al crédito, se presumirá que es de 170 000 EUR. En el caso de los contratos de crédito, exceptuados los compromisos o garantías contingentes, que no tengan por objeto la adquisición o el mantenimiento de derechos sobre bienes inmuebles, las posibilidades de descubierto, las tarjetas de débito diferido o las tarjetas de crédito, se supondrá que el importe máximo es de 1 500 EUR.

g) En el caso de los contratos de crédito distintos de las posibilidades de descubierto, los préstamos puente, los contratos de crédito sobre capital compartido, los compromisos o garantías contingentes y los contratos de crédito de duración indefinida a que se refieren los supuestos contemplados en las letras i), j), k), l) y m):

i) si no pueden determinarse la fecha o el importe de un reembolso de capital que debe efectuar el consumidor, se presumirá que el reembolso se hace en la fecha más temprana prevista en el contrato de crédito y por el importe más bajo establecido en el mismo,

ii) si no puede determinarse el intervalo entre la fecha de la disposición inicial de fondos y la fecha del primer pago que debe efectuar el consumidor, se supondrá que es el intervalo más corto posible.

h) Cuando no puedan determinarse la fecha o el importe de un pago que debe efectuar el consumidor conforme al contrato de crédito o a los supuestos establecidos en las letras g), i), j), k), l) y m), se presumirá que el pago se hace con arreglo a las fechas y condiciones exigidas por el prestamista y, cuando estas sean desconocidas, se presumirá que:

i) los gastos de intereses se pagarán junto con los reembolsos de capital,

ii) los gastos distintos de los intereses expresados como una suma única se pagarán en la fecha de celebración del contrato de crédito,

iii) los gastos distintos de los intereses expresados como varios pagos se pagarán a intervalos regulares, comenzando en la fecha del primer reembolso de capital y, si el importe de tales pagos no se conoce, se presumirá que tienen importes iguales,

iv) el pago final liquidará el saldo de capital, intereses y otros gastos, en su caso.

i) En el caso de una posibilidad de descubierto, se considerará que se ha dispuesto del importe del crédito en su totalidad y por toda la duración del contrato de crédito. Si la duración de la posibilidad de descubierto no se conoce, la tasa anual equivalente se calculará basándose en el supuesto de que la duración del crédito es de tres meses.

j) En el caso de un préstamo puente, se considerará que se ha dispuesto del importe del crédito en su totalidad y por toda la duración del contrato de crédito. Si la duración del contrato de crédito no se conoce, la tasa anual equivalente se calculará basándose en el supuesto de que la duración del crédito es de 12 meses.

k) En el caso de un contrato de crédito de duración indefinida que no sea en forma de posibilidad de descubierto o de préstamo puente:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 217

i) si se trata de un contrato de crédito cuya finalidad es adquirir o conservar derechos sobre bienes inmuebles, se presumirá que el crédito se otorga por un período de 20 años a partir de la fecha de la primera disposición de fondos, y que el pago final efectuado por el consumidor liquida el saldo de capital, intereses y otros gastos, en su caso; si se trata de un contrato de crédito cuya finalidad no es adquirir o conservar derechos sobre bienes inmuebles o en el que se dispone de los fondos mediante tarjeta de débito diferido o tarjeta de crédito, se presumirá que este período es de un año,

ii) se presumirá que el consumidor devuelve el crédito en plazos mensuales iguales, el primero de los cuales se efectúa un mes después de la fecha de la primera disposición de fondos; no obstante, en caso de que el capital tenga que ser reembolsado en su totalidad en un pago único, dentro de cada período de pago, se presumirá que se producen disposiciones y reembolsos sucesivos de todo el capital por parte del consumidor a lo largo del período de un año; los intereses y otros gastos se aplicarán de conformidad con estas disposiciones de fondos y reembolsos de capital y conforme a lo establecido en el contrato de crédito.

A los efectos del presente punto, se considerará contrato de crédito de duración indefinida un contrato de crédito que no tiene duración fija e incluye créditos que deben reembolsarse en su totalidad dentro o después de un período, pero que, una vez devueltos, vuelven a estar disponibles para una nueva disposición de fondos.

l) En el caso de los compromisos o garantías contingentes, se considerará que se ha dispuesto del importe del crédito en su totalidad en una sola vez en la más temprana de las dos fechas siguientes:

a) la última fecha de disposición de fondos autorizada por el contrato de crédito que pueda dar lugar a la materialización del compromiso o garantía contingente, o

b) si se trata de un contrato de crédito renovable, el final del primer período anterior a la renovación del contrato.

m) En el caso de los contratos de crédito sobre capital compartido:

i) se considerará que el consumidor efectúa los pagos en la última fecha o las últimas fechas autorizadas por el contrato de crédito,

ii) se considerará que los incrementos porcentuales del valor del bien inmueble que constituye la garantía del contrato de crédito sobre capital compartido, así como la tasa de cualquier índice de inflación mencionado en el contrato, son un porcentaje igual al mayor de los dos valores siguientes: la tasa de inflación objetivo del banco central en ese momento, o el nivel de inflación existente en el momento de la celebración del contrato en el Estado miembro en el que está situado el bien; o bien el 0 % si los dos porcentajes anteriores son negativos.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con la enmienda al artículo 6.

ENMIENDA NÚM. 125

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Anexo II (nuevo)

De adición.

Se propone la adición de un nuevo Anexo II, que tendrá la siguiente redacción:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

«ANEXO II

Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN)

PARTE A

El texto del presente modelo se reproducirá tal cual en la FEIN. Las indicaciones entre corchetes se sustituirán por la información correspondiente. En la parte B figuran las instrucciones que el prestamista o, en su caso, el intermediario de crédito deberá seguir para cumplimentar la FEIN.

Cuando se indique “si ha lugar”, el prestamista facilitará la información requerida si esta es pertinente para el contrato de crédito. Si la información no es pertinente, el prestamista suprimirá los datos correspondientes o la sección entera (por ejemplo, cuando la sección no sea aplicable). En caso de que se suprima la sección completa, la numeración de las secciones de la FEIN se adaptará en consecuencia.

La información que a continuación se indica se facilitará en un solo documento. Se utilizarán caracteres tipográficos claramente legibles. Cuando se trate de elementos de información que deban resaltarse, se emplearán negrita, sombreado o caracteres de mayor tamaño. Se indicarán de forma destacada todas las advertencias de riesgo aplicables.

Modelo de FEIN

(Texto introductorio)
El presente documento se extiende para [nombre del consumidor], a [fecha de día]. Se ha elaborado basándose en la información que usted ha facilitado hasta la fecha, así como en las actuales condiciones del mercado financiero. La información que figura a continuación es válida hasta el [fecha de validez], (si ha lugar) a excepción del tipo de interés y otros gastos. Después de esta fecha, puede variar con arreglo a las condiciones del mercado. (Si ha lugar) El presente documento no conlleva para [nombre del prestamista] la obligación de concederle un préstamo.
1. Prestamista
[Identidad]. [Número de teléfono]. [Dirección geográfica]. (Facultativo) [Correo electrónico]. (Facultativo) [Número de fax]. (Facultativo) [Dirección de página web]. (Facultativo) [Persona o punto de contacto]. (Si ha lugar, información que indique si se están prestando o no servicios de asesoramiento:) [(Tras analizar sus necesidades y circunstancias, recomendamos que suscriba este crédito/No le recomendamos ningún crédito en concreto. Sin embargo, basándonos en sus respuestas a algunas de las preguntas, le damos información sobre este crédito para que pueda tomar su propia decisión)].

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

<p>2. (Si ha lugar) Intermediario de crédito</p> <p>[Identidad]. [Número de teléfono]. [Dirección geográfica]. (Facultativo) [Correo electrónico]. (Facultativo) [Número de fax]. (Facultativo) [Dirección de página web]. (Facultativo) [Persona o punto de contacto]. (Si ha lugar [información que indique si se están prestando o no servicios de asesoramiento]) [(Tras analizar sus necesidades y circunstancias, recomendamos que suscriba este crédito/No le recomendamos ningún crédito en concreto. Sin embargo, basándonos en sus respuestas a algunas de las preguntas, le damos información sobre este crédito para que pueda tomar su propia decisión)]. [Remuneración].</p>
<p>3. Características principales del préstamo</p> <p>Importe y moneda del préstamo por conceder: [valor] [moneda]. (Si ha lugar) El presente préstamo no se expresa en [moneda nacional del prestatario]. (Si ha lugar) El valor de su préstamo en [moneda nacional del prestatario] puede variar. (Si ha lugar) Por ejemplo, si el valor del/de la [moneda nacional del prestatario] disminuyera en un 20% con respecto al/a la [moneda de crédito], el valor de su préstamo aumentaría a [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario]. El incremento podría ser incluso superior si el valor del/de la [moneda nacional del prestatario] disminuye en más del 20%. (Si ha lugar) El valor máximo de su préstamo será [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario]. (Si ha lugar) Recibirá una advertencia si el importe del crédito alcanza [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario]. (Si ha lugar) Tendrá usted ocasión de ejercer su [insértese derecho a renegociar el préstamo en moneda extranjera o derecho a convenir el préstamo en [moneda correspondiente], indicando las condiciones aplicables]. Duración del préstamo: [duración]. [Tipo de préstamo]. [Clase de tipo de interés aplicable]. Importe total a reembolsar: Esto significa que, por cada [moneda de denominación del préstamo], que tome en préstamo, reembolsará usted [importe]. (Si ha lugar) [Este préstamo/Una parte de este préstamo] es un préstamo de solo intereses. Al finalizar la vigencia del crédito, seguirá adeudando [insértese el importe del préstamo de solo intereses]. (Si ha lugar) Valor del bien inmueble que se ha tomado como hipótesis para preparar esta ficha de información: [insértese importe]. (Si ha lugar) Importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble [insértese la ratio préstamo-valor] o Valor mínimo del bien inmueble exigido para prestar el importe indicado [insértese importe]. (Si ha lugar) [Garantía].</p>

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

<p>4. Tipo de interés y otros gastos</p> <p>La tasa anual equivalente (TAE) es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.</p> <p>La TAE aplicable a su préstamo es [TAE].</p> <p>Comprende:</p> <p>El tipo de interés [valor en porcentaje o, si ha lugar, indicación de un tipo de referencia y del valor porcentual del margen del prestamista].</p> <p>[Otros componentes de la TAE].</p> <p>Costes que deben abonarse periódicamente:</p> <p>(Si ha lugar) Esta TAE se calcula a partir de hipótesis sobre el tipo de interés.</p> <p>(Si ha lugar) Dado que [parte de] su préstamo es un préstamo a tipo de interés variable, la TAE efectiva podría diferir de la TAE indicada si el tipo de interés de su préstamo cambia. Por ejemplo, si el tipo de interés aumentase a [situación descrita en la parte B], la TAE podría aumentar a [insértese TAE ilustrativa correspondiente a esa situación].</p> <p>(Si ha lugar) Tenga en cuenta que esta TAE se calcula partiendo del supuesto de que el tipo de interés se mantiene durante toda la vigencia del contrato en el nivel fijado para el período inicial.</p> <p>(Si ha lugar) Los siguientes gastos son desconocidos para el prestamista y no se incluyen por tanto en la TAE: [Gastos].</p> <p>(Si ha lugar) Tendrá que pagar una tasa por registrar la hipoteca.</p> <p>Asegúrese de que tiene conocimiento de todos los demás tributos y costes conexos al préstamo.</p>
<p>5. Periodicidad y número de pagos</p> <p>Periodicidad de reembolso: [periodicidad].</p> <p>Número de pagos: [número].</p>
<p>6. Importe de cada cuota</p> <p>[Importe] [moneda].</p> <p>Sus ingresos pueden variar. Considere si, en caso de que disminuyan sus ingresos, seguirá pudiendo hacer frente al reembolso de sus cuotas [periodicidad].</p> <p>(Si ha lugar) Dado que [este préstamo/una parte del préstamo] es un préstamo de solo intereses, tendrá que tomar disposiciones específicas para reembolsar la cantidad de [insértese el importe del préstamo que es solo de intereses] que adeudará al finalizar la vigencia del crédito. No olvide añadir a la cuota indicada cualesquiera pagos extraordinarios que deba realizar.</p> <p>(Si ha lugar) El tipo de interés de [una parte de] este préstamo es variable. Esto significa que el importe de sus cuotas puede aumentar o disminuir. Por ejemplo, si el tipo de interés aumentase a [situación descrita en la parte B], sus cuotas podrían aumentar a [insértese el importe de la cuota correspondiente a esa situación].</p> <p>(Si ha lugar) El valor del importe que tiene que reembolsar en [moneda nacional del prestatario] cada [periodicidad de las cuotas] puede variar. (Si ha lugar) Sus pagos podrían incrementarse hasta [insértese el importe máximo en la moneda nacional del prestatario] cada [insértese el período]. (Si ha lugar) Por ejemplo, si el valor del/de la [moneda nacional del prestatario] disminuyera en un 20% con respecto al/a la [moneda de crédito], tendría usted que pagar [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario] adicionales cada [insértese período]. Sus pagos podrían incrementarse en una cantidad muy superior a esta.</p> <p>(Si ha lugar) El tipo de cambio utilizado para la conversión del reembolso en [moneda nacional del prestatario] será el publicado por [nombre del organismo encargado de la publicación del tipo de cambio] el [fecha], o se calculará el [fecha] utilizando [insértese el nombre del valor de referencia o el método de cálculo].</p> <p>(Si ha lugar) [Indicaciones sobre productos de ahorro vinculados, préstamos con intereses diferidos].</p>

7. (Si ha lugar) Tabla ilustrativa de reembolso
<p>La siguiente tabla muestra el importe que ha de pagarse cada [periodicidad]. Las cuotas (columna [n.º pertinente]) son iguales a la suma de los intereses adeudados (columna [n.º pertinente], si ha lugar, el capital adeudado (columna [n.º pertinente]) y, si ha lugar, otros costes (columna [n.º pertinente]). (Si ha lugar) Los costes de la columna "otros costes" corresponden a [lista de costes]. El capital pendiente (columna [n.º pertinente]) es igual al importe del préstamo que queda por reembolsar después de cada cuota.</p> <p>[Tabla].</p>
8. Otras obligaciones
<p>Si desea beneficiarse de las condiciones de préstamo descritas en el presente documento, el prestatario debe cumplir las obligaciones que a continuación se indican.</p> <p>[Obligaciones].</p> <p>(Si ha lugar) Observe que las condiciones de préstamo descritas en el presente documento (incluido el tipo de interés) pueden variar en caso de incumplimiento de las citadas obligaciones.</p> <p>(Si ha lugar) Tenga en cuenta las consecuencias que puede tener el poner término más adelante a cualquiera de los servicios accesorios conexos al préstamo.</p> <p>[Consecuencias].</p>
9. Reembolso anticipado
<p>Este préstamo puede reembolsarse anticipadamente, íntegra o parcialmente.</p> <p>(Si ha lugar) [Condiciones].</p> <p>(Si ha lugar) Comisión de reembolso anticipado: [insértese el importe o, si no es posible, el método de cálculo].</p> <p>(Si ha lugar) Si decide reembolsar el préstamo anticipadamente, consúltenos a fin de determinar el nivel exacto de la comisión de reembolso anticipado en ese momento.</p>
10. Elementos de flexibilidad
<p>(Si ha lugar) [Información sobre portabilidad o subrogación] Tiene usted la posibilidad de transferir este préstamo a otro [prestamista] [o] [bien inmueble]: [Insértense condiciones].</p> <p>(Si ha lugar) Este préstamo no puede ser transferido a otro [prestamista] [o] [bien inmueble].</p> <p>(Si ha lugar) Otras prestaciones: [insértese una explicación de las prestaciones adicionales enumeradas en la parte B y, de manera facultativa, cualesquiera otras prestaciones ofrecidas por el prestamista como parte del contrato de crédito que no se hayan mencionado en las secciones anteriores].</p>
11. Otros derechos del prestatario
<p>(Si ha lugar) Dispone usted de [duración del período de reflexión] a partir del [inicio del período de reflexión] para reflexionar antes de comprometerse a suscribir este préstamo. (Si ha lugar) No puede usted aceptar el contrato de crédito hasta que haya transcurrido un período de [duración del período de reflexión] a partir del momento en que el prestamista le entregue el contrato.</p> <p>(Si ha lugar) Durante un período de [duración del período de desistimiento] a partir del [inicio del período de disposición del crédito], el prestatario puede ejercer su derecho a cancelar el contrato de crédito. [Condiciones] [Insértese el procedimiento].</p> <p>(Si ha lugar) Si durante ese período compra o vende usted una propiedad relacionada con el presente contrato de crédito, podría perder su derecho a cancelar el contrato.</p> <p>(Si ha lugar) Si decide usted ejercitar su derecho de desistimiento [del contrato de crédito], no olvide comprobar si quedará o no vinculado por las demás obligaciones que ha contraído en relación con el préstamo [incluidos los servicios accesorios asociados al préstamo, contemplados en la sección 8].</p>

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 222

12. Reclamaciones
Si tiene una reclamación, diríjase a [insértense los datos del punto de contacto interno y la fuente de información sobre el procedimiento]. (Si ha lugar) Plazo máximo para la tramitación de la reclamación: [período de tiempo]. (Si ha lugar) [Si no resolvemos internamente la reclamación a su entera satisfacción,] puede usted dirigirse a: [insértese el nombre del organismo externo que se ocupe de las reclamaciones y recursos extrajudiciales] (si ha lugar) o ponerse en contacto con la red FIN-NET para obtener las señas del organismo equivalente en su país.
13. Incumplimiento de los compromisos vinculados al préstamo: consecuencias para el prestatario
[Tipos de incumplimiento]. [Consecuencias financieras y/o jurídicas]. Si tiene dificultades para efectuar sus pagos [periodicidad], póngase en contacto con nosotros enseguida para estudiar posibles soluciones. (Si ha lugar) En última instancia, puede ser desposeído de su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente.
14. (Si ha lugar) Información adicional
(Si ha lugar) [Indicación de la legislación aplicable al contrato de crédito]. (Si el prestamista se propone utilizar una lengua distinta de la lengua de la FEIN) La información y la documentación contractual se facilitarán en [lengua]. Con su consentimiento, durante la vigencia del contrato de crédito, nos comunicaremos con usted en [lengua o lenguas]. [Insértese una declaración sobre el derecho del consumidor a que se le proporcione u ofrezca, según el caso, un proyecto del contrato de crédito].
15. Supervisor
El supervisor de este prestamista es [denominación y dirección electrónica de la autoridad o autoridades supervisoras]. (Si ha lugar) El supervisor de este intermediario de crédito es [denominación y dirección electrónica de la autoridad supervisora].

PARTE B

Instrucciones para cumplimentar la FEIN.

Para cumplimentar la FEIN se seguirán como mínimo las instrucciones que figuran a continuación.

Sección “Texto introductorio”

1. La fecha de validez figurará debidamente destacada. A los efectos de esta sección, se entiende por “fecha de validez” el plazo hasta el cual la información contenida en la FEIN, el tipo de interés, por ejemplo, se mantendrá inalterada y será de aplicación en caso de que el prestamista decida otorgar el crédito dentro de ese plazo. Si la determinación del tipo de interés y otros gastos aplicables depende del resultado de la venta de bonos u obligaciones subyacentes, el tipo de interés y otros gastos finales podrían diferir de los indicados. Únicamente en dicho supuesto se indicará que la fecha de validez no se aplicará al tipo de interés y otros gastos, mediante la mención siguiente: “a excepción del tipo de interés y otros gastos”.

Sección “1. Prestamista”

1. La identidad, el número de teléfono y la dirección geográfica del prestamista corresponderán a las señas de contacto que el consumidor pueda utilizar para la correspondencia ulterior.

2. La indicación de la dirección de correo electrónico, el número de fax, la dirección de la página web y la persona o punto de contacto es facultativa.

3. De conformidad con la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores, si la operación se ofrece a distancia, el prestamista indicará, en su caso, el nombre y la dirección geográfica de su representante en el

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Estado miembro de residencia del consumidor. La indicación del número de teléfono, la dirección de correo electrónico y la dirección de página web del representante del proveedor de crédito es facultativa.

4. Cuando la sección 2 no sea de aplicación, el prestamista informará al consumidor de si se le están prestando o no servicios de asesoramiento y en qué condiciones, empleando la formulación indicada en la parte A.

(Si ha lugar) **Sección “2. Intermediario de crédito”**

Si quien facilita al consumidor la información sobre el producto es un intermediario de crédito, este deberá incluir los siguientes datos:

1. La identidad, el número de teléfono y la dirección geográfica del intermediario de crédito corresponderán a las señas de contacto que el consumidor pueda utilizar para la correspondencia ulterior.

2. La indicación de la dirección de correo electrónico, el número de fax, la dirección de la página web y la persona o punto de contacto es facultativa.

3. El intermediario de crédito informará al consumidor de si se le están prestando o no servicios de asesoramiento y en qué condiciones, empleando la formulación indicada en la parte A.

4. Explicación de la forma en que se remunera al intermediario de crédito. Si el intermediario percibe una comisión del prestamista, se indicará el importe de la comisión y, si es distinto del indicado en la sección 1, el nombre del prestamista.

Sección “3. Características principales del préstamo”

1. En esta sección se explicarán claramente las principales características del crédito, en particular el valor y la moneda y los riesgos potenciales asociados al tipo de interés, incluidos los mencionados en la sección 8, y la estructura de amortización.

2. Cuando la moneda del crédito sea distinta de la moneda nacional del consumidor, el prestamista indicará que el consumidor recibirá regularmente advertencias, como mínimo cuando el tipo de cambio registre una fluctuación superior al 20 %; mencionará asimismo, si ha lugar, el derecho del consumidor a convertir la moneda del contrato de crédito o la posibilidad de renegociar las condiciones aplicables, y cualesquiera otros mecanismos a los que pueda acogerse el consumidor para limitar su exposición al riesgo de tipo de cambio. Si los contratos de crédito contienen disposiciones destinadas a limitar el riesgo de tipo de cambio a que está expuesto el consumidor, el prestamista indicará el importe máximo que deba reembolsar el consumidor, si ha lugar. Si los contratos de crédito no contienen disposiciones destinadas a limitar el riesgo de tipo de cambio a que está expuesto el consumidor, a una fluctuación del tipo de cambio inferior al 20 %, el prestamista indicará una ilustración del efecto que tendría en el valor del préstamo una disminución del 20 % del valor de la moneda nacional del consumidor frente a la moneda del crédito.

3. La duración del crédito se expresará en años o meses, según resulte más pertinente. Si la duración del crédito pudiera variar durante la vigencia del contrato, el prestamista explicará cuándo y en qué circunstancias ello puede ocurrir. Si el contrato de crédito es de duración indefinida, por ejemplo en el caso de una tarjeta de crédito con garantía, el prestamista lo indicará claramente.

4. Se indicará claramente el tipo de crédito ofrecido (por ejemplo, crédito hipotecario, préstamo vivienda, tarjeta de crédito con garantía). En la descripción de la clase de crédito se indicará claramente de qué forma se reembolsarán el capital y los intereses durante la vigencia del crédito (esto es, la estructura de amortización), precisando expresamente si el contrato de crédito se refiere al reembolso del capital o a un préstamo de solo intereses, o a una combinación de ambas cosas.

5. Si el crédito es, en todo o en parte, un crédito de solo intereses, se incluirá de modo destacado al final de esta sección una declaración que lo indique con claridad, empleando la formulación indicada en la parte A.

6. En esta sección se explicará si el tipo deudor es fijo o variable y, en su caso, los períodos durante los cuales será fijo, así como la periodicidad de las revisiones posteriores y la existencia de límites a la variabilidad del tipo de interés, ya sean máximos o mínimos.

Asimismo, se explicará la fórmula utilizada para revisar el tipo deudor y sus diversos componentes (como el tipo de referencia o el diferencial de tipos de interés). El prestamista indicará, por ejemplo

mediante la dirección de una página web, dónde hallar información adicional sobre los índices o los tipos utilizados en la fórmula (como el euribor o el tipo de referencia del banco central).

7. Si se aplican diferentes tipos deudores en diferentes circunstancias, la información antes mencionada se facilitará respecto de todos los tipos aplicables.

8. El “importe total a reembolsar” corresponde al importe total adeudado por el consumidor. Se expresará como la suma del importe del crédito y el coste total del crédito para el consumidor. Si el tipo deudor no es fijo para toda la duración del contrato, se destacará que el importe es indicativo y que puede variar, en particular en función de la variación del tipo deudor.

9. Si el crédito va a estar garantizado mediante una hipoteca sobre el bien inmueble u otra garantía comparable, o mediante un derecho relativo a un bien inmueble, el prestamista así lo señalará a la atención del consumidor. Si ha lugar, el prestamista también indicará el valor del inmueble u otra garantía que se ha tomado como hipótesis para preparar la ficha de información.

10. El prestamista indicará, si ha lugar:

a) el “importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble”, que representará la ratio préstamo-valor; esta ratio irá acompañado de un ejemplo en valor absoluto del importe máximo que puede tomarse en préstamo para un determinado valor de un bien inmueble, o

b) el “valor mínimo del bien inmueble exigido por el prestamista para prestar el importe indicado”.

11. Cuando los créditos tengan varios tramos a diferentes tipos (por ejemplo, préstamos que tengan de manera coincidente tipos en parte fijos y en parte variables), esta característica se precisará al indicar el tipo de crédito, y la información exigida se facilitará respecto de cada tramo del crédito.

Sección “4. Tipo de interés y otros gastos”

1. La referencia al “tipo de interés” corresponde al tipo o tipos deudores.

2. El tipo de interés se mencionará en forma porcentual. Si el tipo de interés es variable y se basa en un tipo de referencia, el prestamista podrá, si lo desea, indicar el tipo de interés mediante un tipo de referencia y un valor porcentual que represente el diferencial del prestamista. Estará obligado a indicar, en cambio, el valor del tipo de referencia vigente el día en que extienda la FEIN.

Si el tipo de interés es variable, la información incluirá: a) las hipótesis empleadas para el cálculo de la TAE; b) si procede, los límites aplicables al alza o a la baja; y c) una advertencia que indique que la variación del tipo puede afectar al nivel efectivo de la TAE. Para llamar la atención del consumidor, la advertencia se resaltará utilizando caracteres tipográficos de mayor tamaño y figurará de manera destacada en el cuerpo principal de la FEIN. La advertencia irá acompañada de un ejemplo ilustrativo sobre la TAE. Si la variación del tipo deudor tiene un límite al alza, se supondrá en el ejemplo que el tipo deudor aumenta en la primera ocasión en que tal aumento sea posible al nivel máximo previsto en el contrato de crédito. Si no hay límites al alza, el ejemplo ilustrará la TAE al tipo deudor más elevado de los últimos 20 años como mínimo, o, si solo se dispone de los datos subyacentes utilizados para el cálculo del tipo deudor para un período inferior a 20 años, del período más largo para el cual tales datos estén disponibles, sobre la base del máximo valor de cualquier tipo de referencia externo empleado para el cálculo del tipo deudor si ha lugar o el máximo valor de un tipo de referencia especificado por una autoridad competente o por la ABE en caso de que el prestamista no utilice un tipo de referencia externo. Este requisito no se aplicará a los contratos de crédito en los que el tipo deudor sea fijo durante un período inicial pertinente, de varios años, y pueda fijarse luego para otro período mediante negociación entre el prestamista y el consumidor. Para los contratos de crédito en los que el tipo deudor sea fijo durante un período inicial pertinente, de varios años, y pueda fijarse luego para otro período mediante negociación entre el prestamista y el consumidor, la información incluirá una advertencia que indique que la TAE se calcula sobre la base del tipo deudor aplicable durante el período inicial. La advertencia irá acompañada de otra TAE ilustrativa, calculada de conformidad con el artículo 17, apartado 4. Cuando los créditos tengan varios tramos a diferentes tipos (por ejemplo, préstamos que tengan de manera coincidente tipos en parte fijos y en parte variables), la información exigida se facilitará respecto de cada tramo del crédito.

3. En el apartado “Otros componentes de la TAE” se enumerarán todos los demás gastos integrados en la TAE, incluidos los que deben abonarse una sola vez, como las comisiones de administración, y los gastos recurrentes, como las comisiones de administración anuales. El prestamista enumerará cada uno de los gastos por categoría (gastos que deben abonarse una sola vez, gastos que han de pagarse regularmente y que están incluidos en las cuotas y gastos que han de pagarse regularmente, pero que no están incluidos en las cuotas), indicando su importe, el destinatario y la fecha de pago. No será necesario incluir los costes derivados del incumplimiento de las obligaciones contractuales. Si el importe se desconoce, el prestamista dará una indicación de su cuantía, si es posible, y, si no es posible, indicará la forma en que se calculará, especificando que el importe mencionado es meramente indicativo. En caso de que no se incluyan en la TAE ciertos gastos por ser desconocidos para el prestamista, deberá destacarse esta circunstancia.

Cuando el consumidor haya informado al prestamista de uno o más componentes de su crédito preferido, como, por ejemplo, la duración del contrato de crédito y el importe total del crédito, el prestamista deberá utilizar dichos componentes cuando sea posible. Si el contrato de crédito prevé diferentes formas de disposición de fondos con diferentes gastos o tipos deudores, y el prestamista utiliza los supuestos mencionados en el anexo I, parte II, deberá indicar que, para ese tipo de contrato de crédito, la TAE podría ser más elevada con otros mecanismos de disposición de fondos. Si para el cálculo de la TAE se utilizan las condiciones de disposición de fondos, el prestamista destacará los gastos asociados a otros mecanismos de disposición de fondos que no correspondan necesariamente a los utilizados para el cálculo de la TAE.

4. Cuando se adeude una tasa por el registro de la hipoteca o una garantía equivalente, se informará de ello en esta sección, indicando el importe si se conoce o, si se desconoce, el método para determinarlo. Si las tasas se conocen y se incluyen en la TAE, la existencia y el importe de las tasas se enumerarán en la rúbrica “Costes que deben abonarse una sola vez”. Si el prestamista desconoce el importe de las tasas y no las ha incluido por tanto en la TAE, la existencia de tasas se mencionará claramente en la lista de costes que el prestamista desconoce. En todo caso, se utilizará la formulación normalizada recogida en la parte A en la rúbrica pertinente.

Sección “5. Periodicidad y número de pagos”

1. Si los pagos deben realizarse de forma periódica, se indicará la periodicidad (por ejemplo, mensualmente). Si la periodicidad de los pagos no va a ser constante, ello deberá explicarse claramente al consumidor.

2. El número de pagos indicado abarcará todo el período de vigencia del crédito.

Sección “6. Importe de cada cuota”

1. Se indicará claramente la moneda en que vaya expresado el crédito y la moneda de las cuotas.

2. Si el importe de las cuotas puede variar durante la vigencia del crédito, el prestamista especificará el período durante el cual el importe inicial de la cuota se mantendrá sin cambios, y cuándo y con qué periodicidad variará posteriormente.

3. Si el crédito es, en todo o en parte, un crédito de solo intereses, se incluirá de modo destacado al final de esta sección una declaración que lo indique con claridad, empleando la formulación indicada en la parte A.

Si el consumidor está obligado a suscribir un producto de ahorro vinculado como condición para la concesión de un crédito de solo intereses con garantía hipotecaria u otra garantía comparable, se indicarán el importe y la frecuencia de cualesquiera pagos asociados a este producto.

4. Si el tipo de interés es variable, la información incluirá también la indicación correspondiente, utilizando la formulación indicada en la parte A y un ejemplo que ilustre el importe máximo de las cuotas. Si hay un límite al alza, el ejemplo mostrará también el importe al que ascenderían las cuotas de aumentar el tipo de interés hasta el nivel máximo. Si no hay límite al alza, la ilustración de la situación correspondiente a la hipótesis más pesimista mostrará el importe de las cuotas al tipo deudor más elevado de los últimos 20 años, sobre la base del máximo valor de cualquier tipo de referencia externo que se utilice para el cálculo del tipo deudor, si ha lugar, o, si solo se dispone de los datos subyacentes utilizados para el cálculo del tipo deudor para un período inferior a 20

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

años, del período más largo para el cual tales datos estén disponibles, sobre la base del máximo valor de cualquier tipo de referencia externo empleado para el cálculo del tipo deudor si ha lugar, o el máximo valor de un tipo de referencia especificado por una autoridad competente o por la ABE en caso de que el prestamista no utilice un tipo de referencia externo. El requisito de ofrecer un ejemplo ilustrativo no se aplicará a los contratos de crédito en los que el tipo deudor sea fijo durante un período inicial pertinente, de varios años, y pueda fijarse luego para otro período mediante negociación entre el prestamista y el consumidor. Cuando los créditos tengan varios tramos a diferentes tipos (por ejemplo, préstamos que tengan de manera coincidente tipos en parte fijos y en parte variables), la información exigida se facilitará respecto de cada tramo del crédito y del crédito en su conjunto.

5. (Si ha lugar) Si la moneda del crédito no es la moneda nacional del consumidor, o si el crédito está indexado a una moneda distinta de la moneda nacional del consumidor, el prestamista incluirá un ejemplo numérico que indique claramente de qué modo las variaciones del tipo de cambio correspondiente afectarán al importe de las cuotas, empleando la formulación indicada en la parte A. Dicho ejemplo se basará en la hipótesis de una reducción del 20 % del valor de la moneda nacional del consumidor, e irá acompañada de una declaración destacada de que las cuotas podrían registrar un incremento superior al importe indicado en el ejemplo. Si se aplica un límite al alza que limite el incremento inferior al 20 %, se indicará en lugar de lo anterior el valor máximo de los pagos en la moneda del consumidor, y se omitirá la declaración relativa a la posibilidad de que se registren incrementos superiores.

6. Si el crédito es en todo o en parte un crédito a tipo variable y es de aplicación el punto 3, para la ilustración contemplada en el punto 5 se tomará como hipótesis el importe de la cuota a que se refiere el punto 1.

7. Si la moneda utilizada para el pago de las cuotas es distinta de la moneda del crédito, o si el importe de cada cuota expresado en la moneda nacional del consumidor depende del importe correspondiente en una moneda diferente, se indicará en esta sección la fecha de cálculo del tipo de cambio aplicable y se precisará bien el tipo de cambio, bien la base sobre la cual se calculará este y la periodicidad de su revisión. Si ha lugar, dicha indicación incluirá el nombre del organismo encargado de publicar el tipo de cambio.

8. Cuando el crédito sea un crédito con intereses diferidos en el que los intereses adeudados no se reembolsen en su totalidad mediante las cuotas, sino que se añadan al importe total del crédito pendiente, se incluirá una explicación del modo y el momento en que los intereses diferidos se añadirán al préstamo en forma de importe en efectivo y de las consecuencias para el consumidor respecto de la deuda restante.

Sección “7. Tabla ilustrativa de reembolso”

1. Esta sección se incluirá cuando el crédito sea un crédito con intereses diferidos en el que los intereses adeudados no se reembolsen en su totalidad mediante las cuotas, sino que se añadan al importe pendiente del crédito o cuando el tipo deudor sea fijo durante la vigencia del contrato de crédito. La tabla ilustrativa de amortización será obligatoria también en otros casos.

Si el consumidor tiene derecho a recibir una tabla de amortizaciones revisada, se indicará esta circunstancia junto con las condiciones en las que el consumidor puede acogerse a tal derecho.

2. Será obligatorio que si el tipo de interés pudiera variar durante la vigencia del crédito, el prestamista indique el período durante el cual se mantendrá sin cambios el tipo de interés inicial.

3. La tabla que ha de insertarse en esta sección contendrá las siguientes columnas: “calendario de reembolso” (por ejemplo, primer mes, segundo mes, tercer mes), “importe de la cuota”, “intereses a abonar en cada cuota”, “otros costes incluidos en la cuota” (si procede), “capital reembolsado en cada cuota” y “capital pendiente después de cada cuota”.

4. La información sobre el primer año de reembolso se facilitará por cuota, con inclusión de un subtotal para cada una de las columnas al final del primer año. En lo que atañe a los restantes años, la información podrá facilitarse para el conjunto del año. Al final de la tabla figurará una línea para el total general, que reflejará los importes totales de cada columna. Se destacará claramente el coste del crédito abonado por el consumidor (esto es, el importe total de la columna “importe de la cuota”), identificándolo como tal.

5. Si el tipo de interés está sujeto a revisión y se desconoce el importe de la cuota tras cada revisión, el prestamista podrá indicar en la tabla de amortización el mismo importe de cuota para toda la duración del crédito. En este caso, el prestamista lo señalará a la atención del consumidor, diferenciando para ello visualmente los importes conocidos de los hipotéticos (por ejemplo, utilizando caracteres tipográficos, bordes o sombreado diferentes). Se incluirá también un texto claramente legible que explique en relación con qué períodos pueden variar los importes recogidos en la tabla, y por qué razón.

Sección “8. Otras obligaciones”

1. En esta sección, el prestamista indicará las obligaciones pertinentes, tales como la obligatoriedad de asegurar el bien, contratar un seguro de vida, domiciliar la nómina o adquirir otro producto o servicio. Para cada obligación, el prestamista especificará frente a quién se asume esta y en qué plazo debe satisfacerse.

2. El prestamista especificará la duración de la obligación (por ejemplo, hasta el final del contrato de crédito). El prestamista especificará, para cada obligación, todos los costes que deba pagar el consumidor y que no estén incluidos en la TAE.

3. El prestamista deberá indicar si, para obtener el crédito en los términos establecidos, son obligatorios para el consumidor servicios accesorios y, en caso afirmativo, si el consumidor está obligado a adquirirlos al proveedor preferido del prestamista o puede adquirirlos a un proveedor de su elección. Si esta posibilidad está supeditada a la condición de que los servicios accesorios reúnan unas características mínimas, el prestamista describirá esas características en esta sección.

Cuando el contrato de crédito se combine con otros productos, el prestamista deberá indicar las características principales de esos otros productos y establecer claramente si el consumidor tiene derecho a rescindir por separado el contrato de crédito o los productos combinados, así como las condiciones y las consecuencias de dicha rescisión, y, si ha lugar, las consecuencias que pueda tener la rescisión de los servicios accesorios exigidos en relación con el contrato de crédito.

Sección “9. Reembolso anticipado”

1. El prestamista indicará en qué condiciones puede el consumidor reembolsar anticipadamente el crédito, total o parcialmente.

2. En la rúbrica relativa a la comisión de reembolso anticipado, el prestamista señalará a la atención del consumidor todas las comisiones u otros gastos que este deba abonarle como compensación en el momento del reembolso anticipado y, si es posible, indicará su importe. Cuando el importe de la compensación dependa de diversos factores, como el importe reembolsado o el tipo de interés vigente en el momento de efectuar el pago anticipado, el prestamista indicará la forma de cálculo de la compensación e indicará cuál podría ser su importe máximo o, si este se desconoce, dará un ejemplo ilustrativo con el fin de mostrar al consumidor el importe de la compensación según distintas hipótesis posibles.

Sección “10. Elementos de flexibilidad”

1. Si ha lugar, el prestamista explicará la posibilidad de transferir el crédito a otro prestamista o bien inmueble y las condiciones en que puede ejercerse esta opción.

2. (Si ha lugar) Otras prestaciones: Si el producto tiene alguna de las prestaciones enumeradas en el punto 5, en esta sección se enumerarán tales prestaciones y se facilitará una breve explicación de: las circunstancias en que el consumidor puede hacer uso de la prestación; todas las condiciones asociadas a la prestación; si la prestación del crédito con garantía hipotecaria u otra garantía comparable implica que el consumidor pierde las protecciones legales o de otro tipo asociadas habitualmente a la prestación; y la empresa responsable de la prestación (si no es el prestamista).

3. Si la prestación incluye un crédito adicional, en esta sección se deberá explicar al consumidor: el importe total del crédito (incluido el crédito con garantía hipotecaria u otra garantía comparable); si el crédito adicional está o no garantizado; los tipos de interés correspondientes; y si está o no regulado. El prestamista deberá incluir en la evaluación inicial de la solvencia el importe de este tipo de créditos adicionales o bien, si no lo ha hecho, deberá precisar en esta sección que

la posibilidad de disponer de este importe adicional está supeditada a una nueva evaluación de la capacidad del consumidor para reembolsar el préstamo.

4. Si la prestación implica un instrumento de ahorro, se deberá explicar el tipo de interés correspondiente.

5. Las prestaciones adicionales posibles son: “pagos superiores o inferiores a lo estipulado” [pagar más o menos de lo correspondiente a la cuota normalmente exigida con arreglo a la estructura de amortización]; “suspensión del pago de las cuotas” [periodos durante los cuales el consumidor no está obligado a efectuar pagos]; “renovación del préstamo de cantidades ya reembolsadas” [posibilidad de que el consumidor vuelva a tomar prestados fondos de los que ya ha dispuesto y que ha reembolsado]; “préstamos adicionales sin necesidad de nueva aprobación”; “préstamos adicionales, garantizados o no garantizados” [de conformidad con el anterior punto 3]; “tarjeta de crédito”; “cuenta corriente vinculada”; y “cuenta de ahorro vinculada”.

6. El prestamista podrá incluir cualesquiera otras prestaciones que ofrezca como parte del contrato de crédito no mencionadas en las secciones anteriores.

Sección “11. Otros derechos del prestatario”

1. El prestamista aclarará el derecho o derechos existentes, por ejemplo, el derecho de desistimiento o reflexión y, si ha lugar, otros derechos como la portabilidad (incluida la subrogación), especificará las condiciones en las que se podrá ejercer ese derecho o derechos, el procedimiento que tendrá que seguir el consumidor para ello, entre otras cosas la dirección a la que deberá remitir la notificación de desistimiento, y los correspondientes gastos (en su caso).

2. Si el consumidor dispone de un período de reflexión o de un derecho de desistimiento, así se mencionará expresamente.

3. De conformidad con Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores, si la operación se ofrece a distancia, se informará al consumidor de si existe o no derecho de desistimiento.

Sección “12. Reclamaciones”

1. En esta sección se indicará el punto de contacto interno [nombre del departamento correspondiente] y una forma de dirigirse a él para presentar una reclamación [dirección geográfica] o [número de teléfono] o una persona de contacto [datos de contacto]; se incluirá también un enlace al procedimiento de contacto en la página correspondiente de un sitio web o una fuente de información similar.

2. Se indicará el nombre del organismo externo pertinente encargado de las reclamaciones y recursos extrajudiciales y, si el acceso a este organismo está supeditado a la reclamación previa por el procedimiento de reclamación interno, se precisará esta circunstancia utilizando la formulación indicada en la parte A.

3. En el caso de los contratos de crédito con consumidores residentes en otro Estado miembro, el prestamista informará de la existencia de la red FIN-NET (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

Sección “13. Incumplimiento de los compromisos vinculados al préstamo: consecuencias para el prestatario”

1. Si el incumplimiento de alguna de las obligaciones que incumben al consumidor en relación con el crédito puede acarrearle consecuencias financieras o jurídicas, el prestamista describirá en esta sección los principales supuestos posibles (por ejemplo, pagos atrasados/impago o incumplimiento de las obligaciones especificadas en la sección 8 “Otras obligaciones”), e indicará dónde puede obtenerse más información al respecto.

2. El prestamista especificará de forma clara y fácilmente comprensible las sanciones o las consecuencias a que puede dar lugar cada uno de estos supuestos. Se expresarán de forma destacada las consecuencias graves.

3. Si el bien inmueble utilizado como garantía del crédito puede ser devuelto o transferido al acreedor en caso de que el consumidor no efectúe sus pagos puntualmente, se incluirá en esta sección la indicación correspondiente, utilizando la formulación indicada en la parte A.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 229

Sección “14. Información adicional”

1. En el caso de las ventas a distancia, se incluirá en esta sección toda cláusula que estipule la legislación aplicable al contrato de crédito y/o el tribunal competente.

2. Cuando el prestamista tenga intención de ponerse en contacto con el consumidor durante la vigencia del contrato en un idioma distinto del idioma de la FEIN, deberá hacerse mención de esta circunstancia indicando el idioma que se vaya a utilizar. Esta posibilidad se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3, apartado 1, punto 3, letra g), de la Directiva 2002/65/CE.

3. El prestamista o intermediario de crédito indicará que el consumidor tiene derecho a que se le proporcione u ofrezca, según el caso, un ejemplar del proyecto de contrato de crédito como mínimo en el momento en que le haya hecho una oferta que vincule al prestamista.

Sección “15. Supervisor”

1. Se indicará aquí la autoridad o autoridades encargadas de la supervisión de la fase precontractual del préstamo.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con la enmienda a los artículos 5, 7, 8, disposición primera bis y a la disposición final octava.

ENMIENDA NÚM. 126

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

A la Exposición de motivos, apartado II

De adición.

Se propone añadir al inicio de este apartado lo siguiente:

«II

Partiendo de las consideraciones anteriores, también hay que señalar que la crisis financiera ha demostrado que el comportamiento irresponsable de los participantes en el mercado puede socavar los cimientos del sistema financiero, lo que debilita la confianza de todos los interesados, en particular los consumidores, y puede tener graves consecuencias sociales y económicas. Numerosos consumidores han perdido la confianza en el sector financiero y los prestatarios han experimentado cada vez más dificultades para hacer frente a sus préstamos, provocando un aumento de los impagos y las ventas forzosas.

El objeto principal de esta Ley es incorporar al ordenamiento español la Directiva 2014/17/UE [...]. También se introducen una serie de previsiones [...].»

MOTIVACIÓN

La Ley española, en coherencia con la Directiva, inexcusablemente debe incluir en su exposición de motivos parte del contenido del Considerando (3) de la Directiva 2014/17/UE, reconociendo la realidad, que el sistema no funcionó bien durante la crisis y que ello tuvo importantes y negativas consecuencias sociales.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 230

A la Mesa de la Comisión de Economía, Industria y Competitividad

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana, a instancia de la Diputada Ester Capella i Farré y del Diputado Joan Capdevila i Esteve, al amparo de lo establecido en el artículo 193 y siguientes del Reglamento del Congreso de los Diputados, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Palacio del Congreso de los Diputados, 6 de marzo de 2018.—**Ester Capella i Farré y Joan Capdevila i Esteve**, Diputados.—**Joan Tardà i Coma**, Portavoz del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana.

ENMIENDA NÚM. 127

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

De modificación.

Se propone la modificación del artículo 1 Objeto, quedando redactado de la siguiente manera:

«Artículo 1. Objeto.

Esta Ley tiene por objeto establecer determinadas normas de protección de las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes, de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir.

A estos efectos se establecen las normas de transparencia que han de regir dichos contratos, el régimen jurídico de los prestamistas e intermediarios de crédito inmobiliario, incluyéndose un régimen de supervisión y de sanción, así como las normas de conducta aplicables a la actividad de prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario, representantes designados y asesores.

Se entenderán como inmuebles para uso residencial aquellos elementos tales como trasteros, garajes, y cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplan una función doméstica.»

JUSTIFICACIÓN

El artículo 1 del Proyecto de Ley se refiere a préstamos o créditos garantizados mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial.

Dado que la Directiva 2014/17/UE no define en su artículo 4 qué se entiende por uso residencial, proponemos que se incluya una definición concreta al respecto. Hay que tener en cuenta que en la mayoría de las ocasiones la compra de una vivienda incluye también anexos tales como trasteros y garajes, que no son propiamente la vivienda pero cumplen una función doméstica. De hecho a efectos fiscales, se consideran como parte de la vivienda a efectos de la deducción como habitual. Por tanto, en su definición debería establecerse expresamente que tales anexos forman parte de la vivienda al objeto de esta ley.

ENMIENDA NÚM. 128

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

De adición.

Se propone la adición de un nuevo **apartado 1 bis** al artículo 2, **Ámbito de aplicación**, que quedaría redactado de la siguiente manera:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 231

«1 bis. Se entenderá que la actividad de concesión de préstamos hipotecarias se desarrolla con carácter profesional cuando el prestamista, sea persona física o jurídica, intervenga en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional o, aun de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora, ajena a otra relación personal o patrimonial con el deudor.»

JUSTIFICACIÓN

Se propone la introducción de una definición de lo que, a los efectos de la Ley, debe entenderse por «ejercicio de la actividad de concesión de préstamos hipotecarios con carácter profesional».

Se trata de incorporar al texto legal la delimitación del concepto de prestamista profesional, de cuya concurrencia depende la aplicación de todo el bloque normativo de protección al deudor. La aplicación práctica de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, ha puesto de manifiesto la multiplicidad de casos en que los prestamistas profesionales actúan intentando esconder su condición de tales, a efectos de que no les sea de aplicación el conjunto de obligaciones establecidas en la Ley.

En este sentido cabe referirse a la abundante doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que avala las calificaciones de los registradores de la propiedad denegando la inscripción de los préstamos hipotecarios concedidos por quienes manifiestan que no son prestamistas profesionales si, consultado por el registrador los archivos de los Registros de la Propiedad de cualquier población del territorio español, existen otros préstamos hipotecarios inscritos a su favor. A ello se ha de añadir la frecuencia con la que determinadas empresas prestadoras de servicios financieros se dedican a poner en contacto a personas físicas que no se dedican con carácter profesional a prestar servicios financieros, con posibles deudores, facilitando a los primeros la posibilidad de invertir de forma ocasional en la concesión de un préstamo hipotecario, con tipos de interés ordinario que generalmente superan el 10%. Parece razonable que el consumidor que recibe un préstamo de una persona física que le es desconocida, y que interviene en el mercado sin carácter profesional, pero con finalidad inversora, tenga el mismo grado de protección que cualquier otro consumidor.

ENMIENDA NÚM. 129

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

De modificación.

Se propone la modificación del **artículo 3, Carácter irrenunciable**, quedando redactado de la siguiente manera:

«Art. 3. **Normas de derecho mínimo necesario del prestatario.**

Las disposiciones de esta Ley y las contenidas en sus normas de desarrollo **tendrán carácter de derecho mínimo necesario para el consumidor, siendo de obligatorio cumplimiento y observancia para el prestamista, y voluntario para el consumidor, y no se podrán celebrar contratos de préstamo en ningún caso en condiciones más perjudiciales para el mismo que las contenidas en esta Ley, sin perjuicio de que las mismas puedan ser mejoradas en su beneficio.**

Serán nulos de pleno derecho los actos realizados en fraude de lo dispuesto en esta Ley, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Código Civil.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 232

JUSTIFICACIÓN

La redacción actual de este artículo, que recuerda al proteccionista art. 10 TRLCU, y que en teoría persigue el garantizar que el prestatario quede blindado ante su propia falta de conocimiento del producto crediticio, garantizando que, ni aunque él mismo quiera, pueda contratarse con él en condiciones distintas de las legalmente establecidas, se convierte por el contrario en una trampa para él, al contrario de lo que sucede sin embargo con el clausulado del TRLCU, si ahora la normativa que se le va a aplicar con carácter imperativo ya de entrada recoge la aplicación de normas abusivas y desequilibradas.

La indisponibilidad de las normas y su carácter imperativo, especialmente aquellas donde una de las partes es un consumidor, y más aún en el ámbito de la contratación en masa, seriada, o de adhesión, solo puede establecerse respecto de aquellas que, sin ningún género de dudas, realmente protejan al consumidor (frente incluso a «el mismo», como puede ocurrir en aquellas orientadas a evitar el sobreendeudamiento), pero no en aquellos otros en que, como es el caso presente, dicha protección es más que dudosa y queda en entredicho, puesto que en muchos aspectos se empeora la posición actual del consumidor o prestatario frente al prestamista o empresario.

Por tanto, o bien se cambian, modifican o suprimen dichas normas, a nuestro juicio abusivas «per se», o bien se modifica este artículo 3 (si bien sería deseable que ambas cosas) con la redacción propuesta, dejando de lado el carácter imperativo e indisponible de dicha normativa, por a cambio establecer su carácter de derecho mínimo necesario del prestatario, de obligada observancia para el prestamista, y voluntario para el consumidor.

Las normas de protección de las personas consumidoras enfrentan la desigualdad contractual reequilibrando el poder negocial de las partes: se aumenta el poder del adherente persona consumidora y se disminuye el de la empresa predisponente.

Es absurdo que una norma de protección mantenga e incluso aumente el poder negocial de la empresa. Por eso las normas son semiimperativas en beneficio exclusivo de las personas consumidoras y solo invocables por ellas y a su favor

ENMIENDA NÚM. 130

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

De modificación.

Se propone la modificación de los **apartados 1 y 2 del artículo 4, Principios de actuación en la actividad relacionada con la concesión de préstamos inmobiliarios**, quedando redactados de la siguiente manera:

«Artículo 4. Principios de actuación en la actividad relacionada con la concesión de préstamos inmobiliarios.

1. Los prestamistas, los intermediarios de crédito inmobiliario y los representantes designados actuarán de manera honesta, imparcial, transparente y profesional, respetando los derechos y los intereses de los prestatarios, **y actuando siempre en exclusivo interés del cliente**, tanto en la elaboración de productos crediticios, la concesión de préstamos, prestación de servicios de intermediación o de asesoramiento sobre el préstamo o, en su caso, de servicios accesorios, como en la ejecución de los contrato de préstamo.

2. En la concesión, intermediación o prestación de servicios de asesoramiento sobre el préstamo, las actividades se basarán en la información sobre las circunstancias del prestatario **manifestadas o detectadas por el profesional en el ejercicio diligente de sus funciones y siempre en exclusivo interés del cliente**, y en cualquier requisito específico que **el prestatario** haya dado a conocer, así como en hipótesis razonables sobre los riesgos para su situación durante la vigencia del contrato de préstamo. En cuanto a la prestación de servicios de asesoramiento, la

actividad se basará también en la información obtenida del prestatario sobre su situación personal y financiera, así como sobre sus preferencias y objetivos, de modo que puedan recomendar contratos de préstamo adecuados. El análisis se basará en información que esté actualizada en la fecha de que se trate, y tendrá en cuenta hipótesis razonables sobre los riesgos existentes para la situación del prestatario a lo largo de la vigencia del contrato de préstamo propuesto.»

JUSTIFICACIÓN

En cierta forma los principios de actuación configuran el principio exigible de buena fe que debe presidir toda relación contractual pero cuya exigencia se refuerza en el ámbito de contratación con consumidores. Los profesionales que conceden préstamos o créditos hipotecarios no solo deben actuar «respetando los intereses de los prestatarios», sino actuar en su exclusivo interés. De tal forma que en caso de conflicto prevalezca con absoluta prioridad el interés del consumidor. Debería reflejarse expresamente esta mención en el texto futuro y así lo proponemos en el apartado 1 del artículo 4. Igualmente además, deberían darse a conocer al consumidor, en el conjunto de la información que se traslada en la fase negocial, los potenciales riesgos de intereses que en su caso pudieran darse, para, al menos, poner en guardia a este.

El artículo 4.2 del PL, posteriormente desarrollado en el artículo 10, al referirse al asesoramiento sobre el crédito, traslada a la contratación de préstamos parte del régimen de obligaciones establecido en el ámbito de productos de inversión. La experiencia negativa en este ámbito, como puede recordarse por la colocación indiscriminada de participaciones preferentes, hace temer que no solucione nada. Dicho apartado 2 dice que los servicios de concesión, intermediación o asesoramiento sobre el crédito se efectuarán sobre las «circunstancias del prestatario». Habría que añadir y sus «necesidades», manifestadas «o detectadas por el profesional en el ejercicio diligente de sus funciones y siempre en exclusivo interés del cliente».

ENMIENDA NÚM. 131

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana

De modificación

Se propone la modificación del **apartado 2 del artículo 4. Principios de actuación en la actividad relacionada con la concesión de préstamos inmobiliarios**, que quedaría redactado en los siguientes términos:

«2. En la concesión, intermediación o prestación de servicios de asesoramiento sobre el préstamo, las actividades se basarán en la información sobre las circunstancias del prestatario ~~y en cualquier requisito específico que éste haya dado a conocer~~, así como en hipótesis razonables ~~sobre~~ los riesgos para su situación durante la vigencia del contrato de préstamo. En cuanto a la prestación de servicios de asesoramiento, la actividad se basará también en la información obtenida del prestatario sobre su situación personal y financiera, así como sobre sus preferencias y objetivos, de modo que puedan recomendar contratos de préstamo adecuados. El análisis se basará en información que esté actualizada en la fecha de que se trate, y tendrá en cuenta hipótesis razonables ~~sobre~~ los riesgos existentes para la situación del prestatario a lo largo de la vigencia del contrato de préstamo propuesto.»

JUSTIFICACIÓN

Se deben establecer límites a los principios de la actuación relacionada con la concesión de préstamos inmobiliarios que invadan aspectos que pueden formar parte de la intimidad de las personas o estar protegida por la legislación sobre protección de datos personales.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 234

«Dar a conocer» datos que se puedan entender como requisitos específicos sin ser conscientes del alcance que pueda tener dicha revelación y manejar conceptos tan ambiguos como «hipótesis razonables» sobre riesgos exceden esos límites.

ENMIENDA NÚM. 132

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

De adición.

Se propone la adición de un nuevo **segundo párrafo** al **artículo 7, Información general de los préstamos inmobiliarios**, que quedaría redactado de la siguiente manera:

«Artículo 7. Información general de los préstamos inmobiliarios.

Los prestamistas o, en su caso, los intermediarios de crédito o sus representantes designados facilitarán en todo momento, en soporte de papel o cualquier otro soporte duradero o en formato electrónico, información general clara y comprensible sobre los contratos de préstamo. El Ministro de Economía, Industria y Competitividad determinará el contenido mínimo de esta información general.

Esta información general deberá especificar, como mínimo:

- a) la identidad y dirección geográfica de quien emite la información;
- b) los fines para los que puede emplearse el crédito;
- c) las formas de garantía, cuando proceda, incluyendo la posibilidad de que esté situada en otro Estado miembro;
- d) la duración posible de los contratos de crédito;
- e) las formas de tipo deudor disponible, indicando si este es fijo o variable o una combinación de ambos, con una breve descripción de las características de los tipos fijos y variables, incluyendo sus implicaciones para el consumidor;
- f) cuando puedan contratarse créditos en moneda extranjera, una indicación de la misma, explicando las implicaciones que tiene para el consumidor la denominación de un crédito en moneda extranjera;
- g) un ejemplo representativo del importe total del crédito, del coste total del crédito para el consumidor, del importe total adeudado por el consumidor y de la TAE;
- h) una indicación de otros posibles costes, no incluidos en el coste total del crédito, para el consumidor que deban pagarse en relación con un contrato de crédito;
- i) la gama de las diversas opciones existentes para reembolsar el crédito al prestamista (incluyendo el número, la periodicidad y el importe de las cuotas de reembolso);
- j) cuando proceda, una declaración clara y concisa de que el cumplimiento de los términos y condiciones de los contratos de crédito no garantiza el reembolso del importe total del crédito en virtud del contrato de crédito;
- k) una descripción de las condiciones relacionadas directamente con el reembolso anticipado;
- l) una indicación de si es necesario evaluar el bien inmueble y, si procede, de quién es responsable de garantizar que se lleve a cabo la evaluación, y de si se originan costes conexos para el consumidor;
- m) una indicación de los servicios accesorios que el consumidor esté obligado a contratar para obtener el crédito o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas y, si ha lugar, la aclaración de que los servicios accesorios pueden contratarse con un proveedor distinto del prestamista, y

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 235

n) una advertencia general sobre las posibles consecuencias de no cumplir los compromisos asociados al contrato de crédito.»

JUSTIFICACIÓN

Se considera necesario determinar inicialmente un contenido mínimo a la información que se prevé en este artículo, evitando una delegación general en el ámbito reglamentario que puede ir en detrimento de la transparencia y la protección de los prestatarios.

ENMIENDA NÚM. 133

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

De modificación.

Se propone la modificación del **apartado 1 del artículo 8, Información precontractual de los préstamos inmobiliarios**, que quedaría redactado en los siguientes términos:

«Artículo 8. Información precontractual de los préstamos inmobiliarios.

1. El prestamista y, si ha lugar, el intermediario de crédito o su representante designado ofrecerán al prestatario la información personalizada que necesite para comparar los préstamos disponibles en el mercado, para evaluar sus implicaciones y para tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de celebrar o no un contrato de préstamo sin demora injustificada una vez que el prestatario haya dado la información necesaria sobre sus necesidades, situación financiera y preferencias, **con una antelación mínima de 7 días naturales** respecto del momento en que el prestatario quede vinculado por cualquier contrato u oferta de préstamo.»

JUSTIFICACIÓN

No se puede establecer un plazo en abstracto —«con suficiente antelación»— porque la propia ley lo indica en el artículo 12 para la entrega del FEIN y el FIAE

ENMIENDA NÚM. 134

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

De modificación.

Se propone la modificación del **apartado 2 del artículo 8, Información precontractual de los préstamos inmobiliarios**, que quedaría redactado en los siguientes términos:

«2. La información personalizada a que se refiere este artículo se deberá dar **con una antelación mínima de 7 días naturales** respecto al momento en que el prestatario quede vinculado por cualquier contrato u oferta de préstamo y se facilitará mediante la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), que se publicará mediante orden del Ministro de Economía, Industria y Competitividad. Dicha orden establecerá, entre otras, las especificidades que sean de aplicación

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 236

para el supuesto de que la información personalizada se facilite a través de canales o formas de comercialización no presenciales.»

JUSTIFICACIÓN

Por relación directa con la enmienda anterior, no se puede establecer un plazo en abstracto —«con suficiente antelación»— porque la propia ley lo indica en el artículo 12 para la entrega del FEIN y el FiAE.

ENMIENDA NÚM. 135

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

De modificación.

Se propone la modificación del **apartado 2 del artículo 9, Obligación de evaluar la solvencia del potencial prestatario**, que quedaría redactado en los siguientes términos:

«2. A estos efectos, los prestamistas deberán contar con procedimientos internos específicamente desarrollados para llevar a cabo la evaluación de solvencia mencionada en el apartado anterior. Estos procedimientos serán revisados periódicamente por **las autoridades competentes**, que mantendrán registros actualizados de dichas revisiones.»

JUSTIFICACIÓN

Los procedimientos han de ser revisados por la autoridad competente en vez de por los propios prestamistas si es que pretenden ofrecer una garantía efectiva de control.

ENMIENDA NÚM. 136

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

De adición.

Se propone la adición de un nuevo **apartado 8 al artículo 9, Obligación de evaluar la solvencia del potencial prestatario**, con el siguiente redactado:

«8. El coste de los procedimientos internos de los prestamistas para realizar la evaluación de la solvencia del potencial prestatario no se repercutirá en este.»

JUSTIFICACIÓN

En garantía de los derechos del prestatario no se le puede imponer el coste de unos procedimientos internos cuyo coste no controla.

El prestamista es quien —por definición— obtiene un lucro con la concesión de préstamos, razón por la cual debe asumir el coste indicado en este apartado.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 237

ENMIENDA NÚM. 137

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

De modificación.

Se propone la modificación del **artículo 11, Tasación de los bienes inmuebles**, que quedaría con el siguiente redactado:

«Artículo 11. Tasación de los bienes inmuebles.

Los inmuebles utilizados como garantía habrán de ser objeto de una tasación adecuada antes de la celebración del contrato de préstamo. La tasación se realizará **por un valorador con capacidad acreditada, persona o empresa** ~~una sociedad de tasación~~, o un servicio de tasación de una entidad de crédito regulados por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, utilizando normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente, **como los Estándares de Valoración Europeos (EVS), y con** ~~de conformidad con~~ lo establecido por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.»

JUSTIFICACIÓN

Si se pretende transponer la 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, debería regularse la figura del Valorador Experto Independiente, definido en el art. 19 de la Directiva, lo cual impide que se transponga el punto 2:

«Los Estados miembros velarán por que los tasadores internos y externos que lleven a cabo las tasaciones de bienes inmuebles sean profesionalmente competentes y suficientemente independientes respecto del proceso de suscripción de créditos, de modo que puedan establecer una tasación imparcial y objetiva, la cual estará documentada en un soporte duradero, manteniendo el prestamista un registro de la misma.»

(«Valorador»: equivalente en el resto de países europeos, al «tasador» en el Estado español).

ENMIENDA NÚM. 138

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

De supresión.

Se propone la supresión del **artículo 12, Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios**, y del **artículo 13, Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material**.

JUSTIFICACIÓN

Entendemos que procede la eliminación completa de los artículos 12 y 13, que suponen sin duda el «núcleo duro» de la ley, y el espíritu de la misma. La superación del doble control de transparencia en el ámbito de la contratación seriada o en masa, mediante contratos de adhesión con condiciones generales de la contratación, se ha venido fijando por el Alto Tribunal en 2 estadios o controles distintos:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

1.º Un primer filtro o control de carácter formal, objetivo, al que se ha denominado CONTROL DE INCLUSIÓN o incorporación, que, además de contener la exigencia de que las condiciones generales de la contratación y restantes cláusulas contenidas en un contrato de préstamo tengan que estar redactadas de forma sencilla, legible, clara, sin remisión a otros textos o articulados, además de un estricto cumplimiento de la entrega y puesta a disposición de determinados documentos (Oferta Vinculante, Folletos informativos, y posteriormente FIPRE y ahora FEIN), de observancia necesaria por parte de la entidad financiera como requisito previo o superación del primer control de transparencia, que da lugar al análisis sobre la superación o no del Segundo control. Todo ello evidentemente en fase precontractual, donde la información mínima a recibir por el prestatario resulta esencial y relevante.

2.º Un Segundo filtro control de carácter material, subjetivo, al que se ha denominado Control de Contenido, dirigido a garantizar que el prestatario ha entendido perfectamente la carga económica y jurídica del clausulado del contrato, la relevancia de aquellas cláusulas que tienen una mayor incidencia en el futuro devenir del contrato, y especialmente que acepta dicho contenido con independencia de si se le ha entregado más o menos documentación. Siendo el alcance de dicho control y la verificación de dicho grado de conocimiento necesariamente anterior o simultáneo al momento de contratar, pero posterior a la entrega de la información precontractual que debe recibir, será siempre consecuencia directa de 3 factores:

1. Que se le haya entregado la información precontractual requerida.
2. Que se le haya asesorado convenientemente sobre la misma y sabido explicar su carga jurídica y económica.
3. Que el prestatario lo haya entendido.

Si bien la primera de estas cuestiones parece querer reforzarse con la entrega de más documentación, y la segunda con una mayor intervención del notario, es sin duda la tercera donde más huérfano vemos el Proyecto de Ley, es decir, en la comprobación de si el prestatario realmente ha entendido o no la información precontractual y el asesoramiento recibidos y contrata pues con pleno conocimiento de la carga jurídica y económica del contrato.

Por tanto, no se trata de dar por cumplida la superación del control de transparencia material con la entrega de más documentación (menos aún si se disminuyen las garantías de la actualmente establecida), sino en cómo se transmite y que de hecho se transmite la misma al prestatario y que este la entiende, lo cual, evidentemente, no es regulable por ley.

Por lo tanto, el cumplimiento de las obligaciones que por ley se establezcan, que siempre serán de carácter formal, podrán, en todo caso, establecer una presunción de que el prestatario está debidamente informado, presunción que deberá ser «iuris tantum» como mucho (salvo prueba en contrario), y nunca «iuris et de iure» o de carácter imperativo, como parece se persigue con esta ley. Con ello no se consigue la seguridad del tráfico jurídico, sino simplemente cercenar los derechos ya reconocidos por las leyes y los tribunales al prestatario.

Así se recoge además en el Considerando 48 de la Directiva 2014/17/UE que entendemos el Proyecto de Ley no transpone adecuadamente, vaciando en parte de contenido el espíritu nuclear de la misma y convirtiendo la necesidad de recibir un asesoramiento y explicación personalizada más casi en una «obligación» del prestatario o consumidor que del propio prestamista, que es quien debe estar obligado a ello.

Amén de ello, y del refuerzo en el papel proactivo en materia de asesoramiento que ahora se otorga a los Notarios, se deja de lado la necesaria formación y educación financiera que debe darse al prestatario ante el que es uno de los contratos más importantes que va a firmar en su vida, y que se recoge expresamente en el Considerando 29 de la Directiva 2014/17/UE: «Con objeto de aumentar la capacidad de los consumidores de tomar por sí mismos decisiones con conocimiento de causa sobre la contratación de préstamos y la gestión responsable de la deuda, los Estados miembros deben promover medidas destinadas a apoyar la educación de los consumidores en estos ámbitos en relación con la contratación de préstamos y la gestión responsable de la deuda, referentes en particular a los contratos de crédito garantizados con hipoteca. Es especialmente importante facilitar orientaciones a los consumidores que celebren por primera vez un contrato de crédito garantizado con hipoteca.»

Por otro lado, mantener en ambos artículos las continuas referencias a cláusulas que, si bien no han sido declaradas nulas «per se», en la práctica no pasan en casi ningún caso el citado doble control de transparencia, habiendo sido declaradas con reiteración, de manera individual y colectiva, su nulidad o inaplicación por los Tribunales, debe evitarse, pues fomenta una especie de «bendición» a su uso generalizado, debiendo ser el espíritu de la ley el rechazo a la continuidad de su aplicación, y no lo

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 239

contrario, cuando su uso debería ser muy extraordinario y solo para un posible prestatario muy avezado o profesional, y no al consumidor.

Por tanto, debiendo ser el objetivo de la ley erradicar su uso, resulta necesario evitar su «reconocimiento» implícito y su no abusividad.

Es por todo ello que entendemos que ambos artículos requieren su eliminación completa.

ENMIENDA NÚM. 139

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

(Subsidiaria de la enmienda 138)

De modificación.

Se propone la modificación del **apartado 1 del artículo 12, Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios**, quedando redactado de la siguiente manera:

«Artículo 12. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.

1. El prestamista, intermediario de crédito o su representante designado, en su caso, deberá entregar al prestatario o potencial prestatario, con una antelación mínima de ~~siete días~~ **catorce días** naturales respecto al momento de la firma del contrato, la siguiente documentación:

a) la FEIN, 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 ~~siete días~~ **catorce días**, [...].»

JUSTIFICACIÓN

Tiempo insuficiente.

La FEIN es la única información estandarizada que se prevé entregar al consumidor, pero ya como «oferta vinculante». Y ello, establece el anteproyecto, en un plazo de una semana, un plazo manifiestamente insuficiente. En la actualidad, el artículo 23.5 de la Orden 2899/2011 establece que la oferta vinculante tiene un plazo de validez no inferior a catorce días naturales desde su fecha de entrega. El anteproyecto empeora todavía más si cabe la protección de los derechos de los consumidores en este ámbito de contratación, y está elaborado en interés exclusivo de la banca. En todo caso, debe quedar claro que la oferta vinculante es de obligada entrega por la entidad, ya que el actual artículo 23.1 de la Orden de Transparencia 2899/2011 y establece que la oferta vinculante resulta de entrega obligatoria para la entidad solo si el cliente lo pide. Por ello proponemos ampliar el plazo a 14 días naturales.

ENMIENDA NÚM. 140

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

(Subsidiaria de la enmienda 138)

De modificación.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 240

Se propone la modificación de la **letra a)** del **apartado 1** del **artículo 12, Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios**, que quedaría redactado en los siguientes términos:

«1. El prestamista, intermediario de crédito o su representante designado, en su caso, deberá entregar al prestatario o potencial prestatario, con una antelación mínima de **catorce** días naturales respecto al momento de la firma del contrato, la siguiente documentación:

a) la **Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN)**, 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 siete días.

Su contenido corresponderá a los términos establecidos en la 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 y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010, y en su anexo II, Parte A.)»

JUSTIFICACIÓN

Por una parte, debe hacerse referencia a la denominación correcta y completa de la FEIN. Y además, hay que referirse al contenido que debe cumplir la FEIN según la normativa comunitaria, dada la vinculación del contenido establecido por la 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 y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010.

ENMIENDA NÚM. 141

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

(Subsidiaria de la enmienda 138)

De modificación.

Se propone la modificación de la **letra b)** del **apartado 1** del **artículo 12, Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios**, quedando redactado de la siguiente manera:

«Artículo 12. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.

[...]

b) 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 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,~~
[...]

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 241

ENMIENDA NÚM. 142

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana

(Subsidiaria de la enmienda 138)

De modificación.

Se propone la modificación de la **letra c)** del **apartado 1** del **artículo 12, Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios**, quedando redactado de la siguiente manera:

«Artículo 12. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.

[...]

c) 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, **según las previsiones de analistas especializados para la Eurozona en cada momento.**

[...]»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 143

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana

«Subsidiaria de la enmienda 138)

De modificación.

Se propone la modificación de la **letra d)** del **apartado 1** del **artículo 12, Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios**, quedando redactado de la siguiente manera:

«Artículo 12. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.

[...]

d) 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, especificando los gastos estimados que corresponden al arancel notarial, a los derechos registrales, al impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y a los costes de labores de gestión, **indicando los gastos que corresponden al prestamista y los que corresponden al prestatario, así como el detalle de, en el caso de que alguno de ellos deba ser asumido por el prestatario, justificación del motivo, siendo la regla general la asunción de los mismos por el prestamista. En todo caso,**

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 242

de ser el prestatario el obligado a asumir el coste de intervención de Notaria o Gestoría, serán estos de libre elección del prestatario, [...]»

JUSTIFICACIÓN

En defensa de la transparencia en este tipo de contratos. Además, se evitan conflictos posteriores entre las partes contratantes.

ENMIENDA NÚM. 144

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana

(Subsidiaria de la enmienda 138)

De modificación.

Se propone la modificación de la **letra d)** del **apartado 1** del **artículo 12, Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios**, quedando redactado de la siguiente manera:

«Artículo 12. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.

[...]

d) 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, especificando los gastos estimados que corresponden al arancel notarial, a los derechos registrales, al impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y a los costes de labores de gestoría, **así como el detalle de, en el caso de que alguno de ellos deba ser asumido por el prestatario, justificación del motivo, siendo la regla general la asunción de los mismos por el prestamista. En todo caso, de ser el prestatario el obligado a asumir el coste de intervención de Notaria o Gestoría, serán estos de libre elección del prestatario,**

[...]»

JUSTIFICACIÓN

En defensa de la transparencia en este tipo de contratos. Además, se evitan conflictos posteriores entre las partes contratantes.

En todo caso, debe prohibirse expresamente en este artículo cualquier cláusula que suponga una imposición indebida de gastos al consumidor.

ENMIENDA NÚM. 145

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana

(Subsidiaria de la enmienda 138)

De modificación.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 243

Se propone la modificación de la **letra d)** del **apartado 1** del **artículo 12, Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios**, que quedaría con el siguiente redactado:

«d) 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, especificando los gastos estimados que corresponden al arancel notarial, a los derechos registra/es, al impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y a los costes de labores de gestión, **indicando los gastos que corresponden al prestamista y los que corresponden al prestatario.**»

JUSTIFICACIÓN

En defensa de la transparencia en este tipo de contratos. Además, se evitan conflictos posteriores entre las partes contratantes.

En todo caso, debe prohibirse expresamente en este artículo cualquier cláusula que suponga una imposición indebida de gastos al consumidor.

ENMIENDA NÚM. 146

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

(Subsidiaria de la enmienda 138)

De modificación.

Se propone la modificación de la **letra e)** del **apartado 1** del **artículo 12, Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios**, quedando redactado de la siguiente manera:

«Artículo 12. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.

[...]

e) cuando el prestamista, intermediario de crédito o su representante, en su caso, ~~requiera~~ **ofrezca** al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario, deberá entregar al prestatario por escrito las condiciones de las garantías del seguro que exige, [...]

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 147

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

(Subsidiaria de la enmienda 138)

De modificación.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 244

Se propone la modificación de la **letra e)** del **apartado 1** del **artículo 12, Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios**, que quedaría con el siguiente redactado:

«e) cuando el prestamista, intermediario de crédito o su representante, en su caso, requiera al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario, deberá entregar al prestatario por escrito las condiciones de las garantías del seguro que exige **y cumplir con las previsiones del artículo 15 para las ventas vinculadas o combinadas.**

En todo caso, la póliza que pueda exigir el prestamista ha de poder ser contratada con cualquier entidad aseguradora, cumpliendo con las especificaciones que, en su caso, determine el prestamista.

La prima del seguro que se establezca no podrá ser únicamente de prima única y por toda la duración del préstamo, sino que deberá poder ser renovable anualmente, pudiendo el prestamista exigir el cumplimiento de esa renovación. En el caso de que el seguro se contratase con prima única, el prestatario tendrá derecho al extorno de la póliza si transmitiera la titularidad de la finca gravada antes del vencimiento del préstamo.»

JUSTIFICACIÓN

En defensa de la transparencia en este tipo de contratos y al objeto de permitir la competencia en el mercado para este tipo de productos.

Asimismo, para garantizar el equilibrio de prestaciones entre prestamista y prestatario.

ENMIENDA NÚM. 148

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

(Subsidiaria de la enmienda 138)

De adición.

Se propone la adición de una **nueva letra f)** al **apartado 1** del **artículo 12, Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios**, pasando a ser la actual letra f), letra g), que quedaría redactada como sigue:

«1. El prestamista, intermediario de crédito o su representante designado, en su caso, deberá entregar al prestatario o potencial prestatario, con una antelación mínima de siete días naturales respecto al momento de la firma del contrato, la siguiente documentación:

[...]

f) La manifestación manuscrita y firmada por el prestatario, en la que declare que ha recibido la documentación y que le ha sido explicado su contenido y los riesgos jurídicos y económicos de la operación.»

JUSTIFICACIÓN

El Tribunal Supremo, en las Sentencias en las que ha analizado el concepto de transparencia en su vertiente material, ha concluido que, en los contratos en masa de naturaleza financiera, como es una escritura de préstamo hipotecario, no basta con el consentimiento adquirido y exteriorizado en el momento del otorgamiento de la firma de la escritura, sino que es necesario que durante todo el proceso de contratación se vaya formando dicho consentimiento.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 245

A tal fin ha afirmado que en estos contratos cabe apreciar tres momentos diferenciados: el de comercialización del préstamo hipotecario en donde la relación se produce entre el cliente de la entidad financiera y esta; el período contractual, que se descompone en una fase previa, esto es, cuando el consentimiento ya se empieza a formar en una dirección determinada y el de exteriorización de ese consentimiento al tiempo de la firma de la escritura de préstamo hipotecario.

Estas etapas tienen naturaleza y connotaciones distintas, desde el momento en que el Proyecto lo que pretende es controlar ese proceso de formación de voluntad tan pronto ha concluido la fase de comercialización, de ahí que se sitúe al notario a partir de este momento y hasta la exteriorización de dicho consentimiento.

Es por ello que, en orden a la apreciación del cumplimiento del principio de transparencia material, es de enorme importancia que en cada fase y con los efectos que le son propios, el prestatario exteriorice que su entendimiento positivo acerca del tipo de préstamo ofrecido por la entidad financiera. Desde tal punto de vista, se anticipa a la fase de comercialización la expresión manuscrita del prestatario que ahora se encuentra en la fase precontractual y en presencia del notario, para que quede constancia que, en esta fase, se ha producido un avance en la formación de la voluntad del futuro prestatario mediante su declaración manuscrita de haber recibido y entendido la información que debe suministrarle la entidad.

ENMIENDA NÚM. 149

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

(Subsidiaria de la enmienda 138)

De modificación.

Se propone la modificación de la **letra f)** del **apartado 1** del **artículo 12. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios**, quedando redactado de la siguiente manera:

«Artículo 12. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.

[...]

f) cuando esté previsto que el préstamo se formalice en escritura pública, la advertencia al prestatario ~~del la obligación~~ **derecho y conveniencia** de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que da 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, **sin perjuicio de las obligaciones de información que corresponden al prestamista contenidas en esta ley y en cualesquiera otras.**

Esta documentación deberá remitirse también al notario elegido por el prestatario a los efectos de lo dispuesto en el artículo siguiente. La remisión de la documentación se realizará por medios telemáticos a través de la interconexión de las plataformas de los prestamistas y del Consejo General del Notariado.»

JUSTIFICACIÓN

El asesoramiento personalizado y gratuito del notario se trata de un derecho, no de una obligación.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 246

ENMIENDA NÚM. 150

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana

(Subsidiaria de la enmienda 138)

De modificación.

Se propone la modificación de la **letra f)** del **apartado 1** del **artículo 12. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios**, quedando redactado de la siguiente manera:

«f) 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 de cualquier notario~~ sobre el contenido y las consecuencias de la información contenida en la documentación que se entrega conforme a este apartado.

Esta documentación deberá remitirse también ~~al notario elegido por el prestatario a los efectos de lo dispuesto en el artículo siguiente. La remisión de la documentación se realizará por medios telemáticos a través de la interconexión de las plataformas de los prestamistas y del~~ al Consejo General del Notariado **mediante su interconexión de su plataforma con las de los prestamistas. El Consejo General del Notariado pondrá a disposición de todos los notarios los citados documentos, de manera que el prestatario pueda acudir a cualquier notario el cual, a través de la plataforma del Consejo General del Notariado, podrá descargar la documentación señalada.**

La remisión de esta documentación al Consejo General del Notariado se realizará con el mismo plazo de antelación mínimo de siete días y en la que conste la fecha y la firma de los prestatarios, para que el Notario pueda dar fe del cumplimiento real de dicho plazo de información pre-contractual, sin el que el Notario denegará el otorgamiento de la escritura.»

JUSTIFICACIÓN

La modificación propuesta persigue impulsar una efectiva libertad de elección de notario por parte del prestatario, sin ser necesario que designe previamente a ninguno, habida cuenta de que en la práctica es la entidad prestamista quien dirige a los usuarios a los notarios con los que trabaja habitualmente. De esta forma, el prestatario podrá acudir a cualquier notario, el cual tendrá acceso a la información precontractual y la copia del proyecto de contrato, y que finalmente elevará a público el contrato, evitándose así la práctica generalizada de efectiva imposición de notario al consumidor por parte del prestamista.

Por otra parte, y en la medida en que no es posible dar fe de modo retroactivo, se propone la incorporación de un último párrafo que clarifique la labor de comprobación del notario respecto del cumplimiento en plazo y forma de la obligación de entrega de toda la documentación señalada en el artículo 5.1 al prestatario.

ENMIENDA NÚM. 151

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana

(Subsidiaria de la enmienda 138)

De adición.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 247

Se propone la modificación de un **nuevo párrafo** al **apartado 2** del **artículo 12. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios**, quedando redactado de la siguiente manera:

«2. Solo podrán repercutirse gastos o percibirse comisiones por servicios relacionados con los préstamos que hayan sido solicitados en firme o aceptados expresamente por un prestatario o prestatario potencial y siempre que respondan a servicios efectivamente prestados o gastos habidos que puedan acreditarse.

No obstante lo anterior, los actos que supongan únicamente la preparación preliminar de la solicitud de contratación de préstamo no podrán devengar coste ni gasto alguno para el consumidor.»

JUSTIFICACIÓN

El artículo 5.2 hace una referencia genérica a los criterios para aplicar comisiones y es una mera transcripción adaptada al ámbito de contratación de préstamos y créditos hipotecarios, de la noción establecida en el artículo 3.1 segundo párrafo de la Orden 2899/2011. Según el artículo 5.2 del Anteproyecto, solo pueden cobrarse comisiones por los servicios relacionados con los préstamos cuando éste haya sido «solicitado en firme» por el consumidor. Por tanto, para los actos que supongan una simple preparación preliminar a dicha solicitud en firme, debe entenderse que no se podrán cobrar, por ejemplo, si el consumidor solicitase simplemente una simulación de un cuadro de amortización, etc. Así debe constar expresamente en la futura ley.

ENMIENDA NÚM. 152

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

(Subsidiaria de la enmienda 138)

De adición.

Se propone la adición de **tres párrafos** al **apartado 2** del **artículo 12. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios**, que quedaría redactado como sigue:

«2. Solo podrán repercutirse gastos o percibirse comisiones por servicios relacionados con los préstamos que hayan sido solicitados en firme o aceptados expresamente por un prestatario o prestatario potencial y siempre que respondan a servicios efectivamente prestados o gastos habidos que puedan acreditarse.

Se considerará nula la cláusula que atribuya al prestatario de manera indiscriminada e indiferenciada la totalidad de los gastos que puedan derivarse de un préstamo con garantía real hipotecaria.

Tratándose del pago de los impuestos de la escritura de préstamo hipotecario se estará a lo que determine la normativa del impuesto aplicable al hecho imponible. Respecto de los aranceles notariales el prestatario asumirá el coste de la escritura de préstamo hipotecario y el prestamista los de las copias que se expidan por su solicitud. Corresponderá al prestamista los gastos de inscripción en el registro de la propiedad correspondiente.

Serán de cuenta del prestamista los gastos de gestión relativos a la liquidación tributaria e inscripción en el registro de la propiedad de la escritura de préstamo hipotecario, correspondiendo al prestatario los gastos de gestión por los mismos conceptos de la escritura de compraventa cuando se ofrezca como garantía el inmueble o finca adquirido con dicho préstamo.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 248

JUSTIFICACIÓN

La sentencia del Pleno de la Sala 1.^a del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015, sostuvo que es nula aquella cláusula genérica en la que no hay especificación de los gastos que se cargan al consumidor. De ese modo ratificaba la Sentencia de 8 de septiembre de 2011 del Juzgado de lo mercantil n.º 9 de los de Madrid. Lo que pretendía la doctrina judicial confirmada por el Tribunal Supremo es que hubiera una distribución equitativa de los gastos. Ahora bien, el Tribunal Supremo dejó imprejuizado qué debía entenderse por tal distribución equitativa, lo que ha dado lugar a un cúmulo creciente de disputas judiciales, aun no resueltas por el Tribunal Supremo de modo definitivo, abriendo otro nuevo frente de incertidumbre judicial acerca de esta cuestión.

El Proyecto se limita a recoger el principio de que solo cabe atribuir gasto al prestatario si se está en presencia de un servicio efectivamente prestado al mismo, pero no regula distribución de gastos alguno.

Esa declaración legal es insuficiente, por lo que en aras de dotar de claridad y evitar una creciente litigiosidad, se propone una distribución equitativa de tales gastos que, además, es la que generalmente se incluye en las escrituras de préstamo hipotecario.

ENMIENDA NÚM. 153

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

(Subsidiaria de la enmienda 138)

De modificación.

Se propone la modificación del **apartado 3 del artículo 12. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios**, quedando redactado de la siguiente manera:

«Artículo 12. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.

[...]

3. Si se pactase una comisión de apertura, la misma se devengará una sola vez y englobará la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo u otros similares inherentes a la actividad del prestamista ocasionada por la concesión del préstamo. ~~En el caso de préstamos denominados en divisas, la comisión de apertura incluirá, asimismo, cualquier comisión por cambio de moneda correspondiente al desembolso inicial del préstamo.~~ **No podrán ofrecerse préstamos denominados en divisas a consumidores que no posean una elevada formación financiera y conozcan y sean capaces de asumir los riesgos inherentes a este tipo de información. Las condiciones para entender que el prestatario posee la debida formación para la contratación de dichos productos se establecerán reglamentariamente.»**

JUSTIFICACIÓN

La complejidad de los préstamos denominados en divisas requiere una formación financiera específica, que es necesario establecer reglamentariamente.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 249

ENMIENDA NÚM. 154

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana

(Subsidiaria de la enmienda 138)

De modificación.

Se propone la modificación del **apartado 4 del artículo 12. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios**, quedando redactado de la siguiente manera:

«Artículo 12. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.

4. Sin perjuicio de la libertad contractual, **sólo** podrán ser aplicados por los prestamistas los índices o tipos de interés de referencia que publique el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad por sí o a través del Banco de España, conforme a lo establecido en el artículo 5 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, **que no hayan sido expresamente declarados nulos o abusivos por los Tribunales. Para los préstamos objeto de la presente ley, se establece como tipo general de aplicación el índice de referencia euríbor o aquel que en su momento le sustituya, debiendo justificar la entidad prestamista en caso de utilización de otro índice el motivo concreto de utilización del mismo como requisito adicional para la superación del control de transparencia de la contratación.»**

JUSTIFICACIÓN

Deben evitarse las referencias a cláusulas que, si bien no han sido declaradas nulas «per se», en la práctica no pasan en casi ningún caso el citado doble control de transparencia, habiendo sido declaradas con reiteración, de manera individual y colectiva, su nulidad o inaplicación por los Tribunales, debe evitarse, pues fomenta una especie de «bendición» a su uso generalizado, debiendo ser el espíritu de la ley el rechazo a la continuidad de su aplicación, y no lo contrario, cuando su uso debería ser muy extraordinario y solo para un posible prestatario muy avezado o profesional, y no al consumidor.

Por tanto, debiendo ser el objetivo de la ley erradicar su uso, resulta necesario evitar su «reconocimiento» implícito y su no abusividad.

ENMIENDA NÚM. 155

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana

De modificación.

Se propone la modificación del **apartado 1 del artículo 13. Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material**, que quedaría con el siguiente redactado:

«Artículo 13. Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material.

1. Sin perjuicio de las explicaciones adecuadas que el prestamista, el intermediario de crédito o su representante, en su caso, debe facilitar al prestatario, durante el plazo previsto en el artículo 12.1, el prestatario habrá de comparecer ante el notario por él elegido a efectos de ~~obtener presencialmente el asesoramiento descrito en los siguientes apartados~~ **dar cumplimiento a lo previsto en el apartado 2 de este artículo.»**

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 250

JUSTIFICACIÓN

Asumiendo la idoneidad de que los notarios comprueben el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley para la concesión de los préstamos que regula, porque es la función que les corresponde como fedatarios públicos, consideramos que se les imponen —sin embargo— obligaciones que no les corresponden. Si bien es cierto que tienen una función de comprobación de la legalidad y de asesoramiento al respecto, la previsión que establece este artículo va más allá, haciéndoles responsables de una actividad que no les es propia, cuál es la de un asesoramiento propio de la abogacía.

ENMIENDA NÚM. 156

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

De supresión.

Se propone la **supresión de la letra d) del apartado 2 del artículo 13. Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material.**

JUSTIFICACIÓN

Por coherencia con la enmienda relativa a la nueva letra f) del art. 12.1 del Proyecto. Trasladada la expresión manuscrita a la fase de comercialización, sin demérito en cuanto a lo que es objeto del Proyecto, carece de sentido su mantenimiento en la fase precontractual, máxime porque corresponderá al prestatario la exteriorización de esa manifestación que será recogida en el cuerpo del acta de información precontractual.

ENMIENDA NÚM. 157

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

De modificación.

Se propone la modificación del **apartado 3 del artículo 13. Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material**, quedando redactado como sigue:

«3. El prestatario **o la persona facultada para otorgar en su nombre la escritura de préstamo hipotecario** deberá comparecer ante el notario, para que este pueda extender el acta, como tarde el día anterior al de la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo.»

JUSTIFICACIÓN

Aunque no suponga una alteración sustantiva del Proyecto, para evitar que luego puedan surgir dudas interpretativas, es preciso aclarar la norma en el sentido de admitir expresamente la posibilidad de que se concluyan préstamos hipotecarios utilizando a representantes. Por ello se proclama que quién esté autorizado para concluir el préstamo hipotecario, también lo estará para el acta de información precontractual, lo que resulta lógico en aras no solo de la celeridad del tráfico, sino para evitar rigideces innecesarias (personas extranjeras, con domicilio distinto a donde se va a autorizar la escritura, personas con movilidad reducida, etc.).

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 251

Desde una perspectiva estrictamente jurídica, resulta lógico que, si se otorga un poder para concluir el préstamo hipotecario, esa persona física esté facultada también para la fase previa, sin que para ello haga falta un poder especial, pues ello encarecería de manera injustificada el préstamo con garantía real hipotecaria.

La posibilidad de representación por otro lado queda facilitada si, como figura en otra enmienda, la expresión manuscrita se suscribe en presencia de la entidad financiera. Con ello en los tres momentos del proceso queda constancia del consentimiento adquirido en cada fase lo que facilita la posibilidad de que puedan ser distintas las personas que comparecen ante la entidad y el notario. Así se asegura que el proceso pueda continuar si surgen circunstancias imprevistas —p.ej. enfermedad de un prestatario, compromisos laborales, etc.— que dificulten su presencia al tiempo del otorgamiento del acta de información precontractual y/o de la escritura de préstamo hipotecario.

ENMIENDA NÚM. 158

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

De modificación.

Se propone la modificación del **apartado 4 del artículo 13. Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material**, que quedaría redactado de la siguiente manera:

«4. Si no quedara acreditado documentalmente el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones previstas en el artículo 12.1 o si no se compareciese para ~~recibir el asesoramiento en el dar cumplimiento a lo previsto en el apartado 2 de este artículo dentro del~~ plazo señalado en el apartado 3, el notario expresará en el acta esta circunstancia. En este caso, no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo.»

JUSTIFICACIÓN

En concordancia con la enmienda anterior al artículo 13.1.

Asumiendo la idoneidad de que los notarios comprueben el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley para la concesión de los préstamos que regula, porque es la función que les corresponde como fedatarios públicos, consideramos que se les imponen —sin embargo— obligaciones que no les corresponden. Si bien es cierto que tienen una función de comprobación de la legalidad y de asesoramiento al respecto, la previsión que establece este artículo va más allá, haciéndoles responsables de una actividad que no les es propia, cuál es la de un asesoramiento propio de la abogacía.

ENMIENDA NÚM. 159

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

De modificación.

Se propone la modificación del **apartado 5 del artículo 13. Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material**, que quedaría redactado de la siguiente manera:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 252

«5. Conforme al artículo 17 bis, apartado 2.b), de la Ley del Notariado y el artículo 319 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, el contenido del acta se presumirá veraz e íntegro, y hará prueba ~~del asesoramiento prestado por el notario~~ **del cumplimiento de lo previsto en el apartado 2 de este artículo** 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.»

JUSTIFICACIÓN

En concordancia con la enmienda anterior al artículo 13.1.

Asumiendo la idoneidad de que los notarios comprueben el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley para la concesión de los préstamos que regula, porque es la función que les corresponde como fedatarios públicos, consideramos que, sin embargo, se les imponen obligaciones que no les corresponden. Si bien es cierto que tienen una función de comprobación de la legalidad y de asesoramiento al respecto, la previsión que establece este artículo va más allá, haciéndoles responsables de una actividad que no les es propia, cuál es la de un asesoramiento propio de la abogacía.

ENMIENDA NÚM. 160

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

De modificación.

Se propone la modificación del **apartado 6 del artículo 13. Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material**, que quedaría redactado de la siguiente manera:

«6. En la escritura pública de préstamo el notario autorizante insertará una reseña identificativa del acta a la que se refieren los apartados anteriores.

En dicha reseña se expresará el número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización, así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y ~~el asesoramiento previsto en~~ **se ha dado cumplimiento a las previsiones del apartado 2 de este artículo.**

El prestatario deberá intervenir en el otorgamiento asistido por Letrado en ejercicio, haciéndose constar en la escritura pública de préstamo.»

JUSTIFICACIÓN

Es conveniente indicar en la escritura del préstamo que es necesario que el prestatario esté asistido por un profesional de la abogacía.

El fundamento de esta petición no es corporativo, sino que responde a la realidad de las distintas funciones que le corresponden al Notario y al profesional de la abogacía.

En muchos aspectos son complementarias: el abogado asesora con carácter previo y defiende a su cliente; y el Notario en principio no tiene un cliente, sino, en su caso, dos: el prestamista y el prestatario, por lo que evidentemente se podría plantear un conflicto de intereses.

Esta propuesta no es extraña en nuestro ordenamiento jurídico. Baste recordar la previsión de los artículos 82 y 87 del Código Civil para las separaciones matrimoniales y los divorcios ante Notario, en que se exige que sean asistidos por un Letrado en ejercicio en el momento de firmar la escritura correspondiente.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 253

ENMIENDA NÚM. 161

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana

De modificación.

Se propone la modificación del **apartado 7 del artículo 13. Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material**, que quedaría redactado de la siguiente manera:

«7. El coste del acta prevista en el apartado 2 de este artículo correrá a cargo del prestamista.»

JUSTIFICACIÓN

El prestamista es quien ha de asumir el coste del acta prevista en el artículo 13.2 por cuanto es quien ha de garantizar la transparencia del proceso hasta la firma de la escritura del préstamo.

ENMIENDA NÚM. 162

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana

De supresión.

Se propone la supresión del **artículo 15. Práctica de ventas vinculadas y combinadas**.

JUSTIFICACIÓN

Se propone la supresión íntegra de este artículo. La realidad es que el mismo no prohíbe las ventas vinculadas, sino todo lo contrario, las homologa, con una actividad tan simple por parte del prestamista como es el hecho de tener que ofertárselas «por separado» y sin que se defina en qué consiste dicha práctica de oferta por separado. ¿Primero una y después la otra? ¿Que un empleado le oferte una cosa y otro otra?

Lo mismo ocurre con la venta de productos combinados. Entendemos que la mayor transparencia solo se alcanzará si el prestamista se limita a ofrecer y contratar el préstamo y el prestatario contrata libremente con otras empresas especializadas aquellos productos vinculados que, o por libre deseo del prestatario, o porque así exija el prestamista en la contratación (las características del producto, no su comercializador) sea necesario contratar.

ENMIENDA NÚM. 163

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana

(Subsidiaria de la enmienda 162)

De modificación.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 254

Se propone la modificación del **artículo 15. Práctica de ventas vinculadas y combinadas**, quedando redactado de la siguiente manera:

«Artículo 15. Práctica de ventas vinculadas y combinadas.

1. Quedan prohibidas las prácticas de venta vinculada o combinadas de préstamos. Se entiende por venta vinculada toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios diferenciados. Se entiende por venta combinada toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios financieros diferenciados, en particular otro préstamo sin garantía hipotecaria.

2. Los prestamistas o intermediarios de crédito inmobiliario podrán requerir al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario. En este caso el prestamista deberá aceptar pólizas alternativas de todos aquellos proveedores que ofrezcan unas condiciones y un nivel de prestaciones equivalentes a la que aquel hubiera propuesto, tanto en la suscripción inicial como en cada una de las renovaciones. El prestamista no podrá cobrar comisión o gasto alguno por el análisis de las pólizas alternativas que se le presenten por el prestatario.

En ningún caso la aceptación por el prestamista de una póliza alternativa distinta de la propuesta por su parte podrá suponer empeoramiento en las condiciones de cualquier naturaleza del préstamo.»

JUSTIFICACIÓN

La realidad es que el artículo 15. Práctica de ventas vinculadas y combinadas no prohíbe las ventas vinculadas, sino todo lo contrario, las homologa, con una actividad tan simple por parte del prestamista como es el hecho de tener que ofertárselas «por separado» y sin que se defina en qué consiste dicha práctica de oferta por separado. ¿Primero una y después la otra? ¿Que un empleado le oferte una cosa y otro otra?

Lo mismo ocurre con la venta de productos combinados. Entendemos que la mayor transparencia solo se alcanzará si el prestamista se limita a ofrecer y contratar el préstamo y el prestatario contrata libremente con otras empresas especializadas aquellos productos vinculados que, o por libre deseo del prestatario, o porque así exija el prestamista en la contratación (las características del producto, no su comercializador) sea necesario contratar.

En caso de mantenerse el artículo, debería recogerse en el expediente la existencia de la menos 2 ofertas de otras entidades respecto del producto contratado, al objeto de que el prestatario pueda realmente elegir la que más le conviniere.

ENMIENDA NÚM. 164

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

(Subsidiaria de la enmienda 162)

De modificación.

Se propone la modificación del **apartado 3 del artículo 15. Práctica de ventas vinculadas y combinadas**, que quedaría redactado de la siguiente manera:

«3. Igualmente, el prestamista podrá vincular el préstamo a que el prestatario, su cónyuge, o un pariente por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado de parentesco **pareja de hecho**,

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 255

hijos o padres contrate ciertos productos financieros establecidos por orden del Ministro de Economía, Industria y Competitividad, siempre que sirva de soporte operativo o de garantía a las operaciones de un préstamo.»

JUSTIFICACIÓN

La vinculación familiar que se prevé solo tiene sentido para los parientes que efectivamente componen el núcleo familiar.

ENMIENDA NÚM. 165

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

(Subsidiaria de la enmienda 162)

De adición.

Se propone la adición de un nuevo párrafo segundo al **apartado 3 del artículo 15, Práctica de ventas vinculadas y combinadas**, que quedaría redactado de la siguiente manera:

«3. Igualmente, el prestamista podrá vincular el préstamo a que el prestatario, su cónyuge, o un pariente por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado de parentesco contrate ciertos productos financieros establecidos por orden del Ministro de Economía, industria y Competitividad, siempre que sirva de soporte operativo o de garantía a las operaciones de un préstamo.

Dichos productos consistirán en:

a) **Abrir o mantener una cuenta de pago o de ahorro, siempre que dicha cuenta tenga como única finalidad acumular capital para efectuar reembolsos del crédito, pagar intereses de este, o agrupar recursos para obtener el crédito u ofrecer una seguridad adicional para el prestamista en caso de impago;**

b) **abrir o mantener un producto de inversión o un producto de pensión privada, cuando el producto de inversión o el producto de pensión privada que ofrezca fundamentalmente al inversor unos ingresos tras su jubilación sirvan también para ofrecer una seguridad adicional al prestamista en caso de impago o acumular capital para efectuar reembolsos del crédito, pagar intereses de este o agrupar recursos con vistas a obtener el crédito.»**

JUSTIFICACIÓN

Al objeto de garantizar que la tipología de los productos que se contemplan en este apartado del artículo 15 correspondan a las finalidades que se pretenden.

ENMIENDA NÚM. 166

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

(Subsidiaria de la enmienda 162)

De modificación.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 256

Se propone la modificación del **apartado 5 del artículo 15. Práctica de ventas vinculadas y combinadas**, que quedaría redactado de la siguiente manera:

«5. En las prácticas vinculadas autorizadas por la autoridad competente, el prestamista informará al prestatario de manera expresa y comprensible:

- a) Que se está contratando un producto vinculado,
- b) del beneficio **y riesgos de pérdidas, especialmente en los productos de inversión**, que supone para el prestatario su contratación, **incluyendo escenarios simulados**,
- c) de los efectos que, en su caso, la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos vinculados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios vinculados.»

JUSTIFICACIÓN

En defensa de la transparencia en este tipo de contratos. Además, se evitan conflictos posteriores entre las partes contratantes.

ENMIENDA NÚM. 167

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

(Subsidiaria de la enmienda 162)

De modificación.

Se propone la modificación del **apartado 6 del artículo 15. Práctica de ventas vinculadas y combinadas**, que quedaría redactado de la siguiente manera:

«6. En las prácticas combinadas, el prestamista realizará la oferta de los productos de forma combinada y por separado, de modo que el prestatario pueda advertir las diferencias entre una oferta y otra. Antes de la contratación de un producto combinado, el prestamista informará al prestatario de manera expresa y comprensible:

- a) Que se está contratando un producto combinado,
- b) del beneficio **y riesgos de pérdidas, especialmente en los productos de inversión**, que supone para el prestatario su contratación, **incluyendo escenarios simulados**,
- c) de la parte del coste total que corresponde a cada uno de productos o servicios, y
- d) de los efectos que la no contratación individual o la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos combinados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios combinados,
- e) de las diferencias entre la oferta combinada y la oferta de los productos por separado.»

JUSTIFICACIÓN

En defensa de la transparencia en este tipo de contratos. Además, se evitan conflictos posteriores entre las partes contratantes.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 257

ENMIENDA NÚM. 168

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana

De modificación.

Se propone la modificación del **apartado 3 del artículo 18. Préstamos inmobiliarios en moneda extranjera**, que quedaría redactado de la siguiente manera:

«3. Los prestatarios ~~que no tengan la consideración de consumidores~~ podrán pactar con su prestamista algún sistema de limitación del riesgo de tipo de cambio al que estén expuestos en virtud del contrato de préstamo, en lugar del derecho reconocido en el apartado anterior.»

JUSTIFICACIÓN

Este apartado del artículo 18 excluye al consumidor que es prestatario de poder contratar un seguro de tipo de cambio. Es necesario extender esta posibilidad al consumidor, sin que ello implique caer en la figura del «swap».

ENMIENDA NÚM. 169

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana

De modificación.

Se propone la modificación del **apartado 2 del artículo 20. Forma y contenido de los contratos**, quedando redactado de la siguiente manera:

«2. En la contratación de préstamos regulados por esta ley, el Notario no autorizará ~~su elevación a la escritura pública~~ si no se hubiere otorgado el acta prevista en el artículo 13.3. Los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles no inscribirán ninguna escritura que se refiera a préstamos regulados por esta ley en la que no conste la reseña del acta conforme al artículo 13.6.»

JUSTIFICACIÓN

Se trata de subsanar un error técnico-jurídico de la redacción del proyecto que dice que «el Notario no autorizará su elevación a escritura pública». Es un error grave porque no se refiere a préstamos ya contratados y cuyo contrato existente deba elevarse a escritura, sino que en este caso el contrato de préstamo se formaliza ante el notario junto con la constitución de la hipoteca. Por ello el Notario debe negarse no a «elevar a escritura pública» sino a autorizar la escritura que documenta el préstamo.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 258

ENMIENDA NÚM. 170

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana

De modificación.

Se propone la modificación del **apartado 1 del artículo 22. Vencimiento anticipado**, que quedaría redactado de la siguiente manera:

«1. En los contratos de préstamo cuyo prestatario, fiador o garante sea una persona física y que estén garantizados mediante hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial el prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas **comporte un incumplimiento grave, de acuerdo con la duración y la cuantía del préstamo, equivaliendo al menos a un diez por ciento de la cuantía del capital concedido.**

c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos **un mes** para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado de/préstamo.»

JUSTIFICACIÓN

Se propone eliminar el apartado b).i y b).ii y establecer un mecanismo general que, de acuerdo con la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, responda efectivamente a un incumplimiento grave. Los porcentajes expresados en el proyecto de ley son excesivamente reducidos, en relación con la duración y cuantía del préstamo hipotecario.

Además, el plazo de requerimiento de quince días para regularizar la deuda es insuficiente.

ENMIENDA NÚM. 171

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana

De modificación.

Se propone la modificación del **apartado 1 del artículo 23. Intereses de demora**, quedando redactado de la siguiente manera

«Artículo 23. Intereses de demora.

1. En el caso de préstamo ~~concluido~~ **que se haya declarado vencido anticipadamente por la entidad prestamista por la existencia de cuotas de amortización impagadas y que haya sido otorgado** por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será el triple del interés legal del dinero vigente a lo largo del período en el que aquel resulte exigible. Los intereses de demora sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 259

JUSTIFICACIÓN

Se propone la supresión de la expresión «concluido», que induce a error, por cuanto se entiende se refiere a los casos en que la entidad financiera haya ejercitado la facultad de vencimiento anticipado; asimismo, no existe razón alguna para que el citado interés de demora se aplique sobre la totalidad del capital pendiente de amortización del préstamo (ya que ello no hace sino incentivar al prestamista a dar por vencido el préstamo en lugar de intentar agotar los medios para una reestructuración adecuada de la deuda) sino sólo sobre la totalidad del importe de las cuotas de amortización impagadas, lo cual resulta más coherente con la facultad de rehabilitación o enervación del préstamo que tiene el prestatario en base al artículo 693.3 LEC mediante el pago de todas las cantidades debidas por principal e intereses con anterioridad a la terminación de la subasta.

ENMIENDA NÚM. 172

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

De modificación.

Se propone la modificación del **apartado 1 del artículo 23. Intereses de demora**, que quedaría redactado de la siguiente manera:

«Artículo 23. Intereses de demora.

1. En el caso de préstamo concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora ~~será el triple del interés legal del dinero vigente a lo largo del período en el que aquel resulte exigible. Los intereses de demora sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil: no podrá ser superior a dos puntos sobre el interés remuneratorio y no podrán ser capitalizados en ningún caso.»~~

JUSTIFICACIÓN

De acuerdo con la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo que aborda esta cuestión (STS, del Pleno, de 22 de abril de 2015 (préstamo personal), STS, Sección Primera, de 8 de septiembre de 2015 (préstamo personal), STS, del Pleno, de 23 de diciembre de 2015 (acción colectiva hipotecaria), STS de 18 de febrero de 2016 (acción hipotecaria individual) y STS, del Pleno, de 3 de junio de 2016 (acción hipotecaria individual).

El TS ha abordado la cuestión de cuáles son los parámetros para considerar abusiva una cláusula de interés de demora en contrato de consumo (en préstamos personales e hipotecarios) y los efectos contractuales y económicos que deba tener su declaración de abusividad de acuerdo con lo que se propone en esta enmienda.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 260

ENMIENDA NÚM. 173

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

De modificación.

Se propone la modificación del **apartado 2 del artículo 23. Intereses de demora**, quedando redactado de la siguiente manera:

«Artículo 23. Intereses de demora.

[...]

2. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este artículo ~~no~~ admitirán pacto en contrario **siempre y cuando sea para establecer el mismo por debajo de límite de 2 puntos sobre el remuneratorio pactado y como máximo el triple del interés legal del dinero.**»

JUSTIFICACIÓN

Posteriormente a la modificación legislativa del actual artículo 114 de la Ley Hipotecaria, desde la reforma operada a raíz de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, el Tribunal Supremo, en Sentencias de 22 de abril de 2015, 23 de diciembre de 2015, 18 de febrero de 2016 y 3 de junio de 2016, tanto para préstamos hipotecarios como para préstamos personales, han sentado como doctrina jurisprudencia' que el límite de la abusividad debe fijarse en 2 puntos por encima del interés remuneratorio pactado.

Si tenemos en cuenta que el tipo de interés remuneratorio pactado (en los casos de interés variable, actualmente, la inmensa mayoría de préstamos) suele estar compuesto como índice de referencia por el EURIBOR en un 90% de los casos, y por el IRPH en el 10% restante, más un margen diferencial, que suele situar dichos tipos de interés remuneratorio más el margen por debajo o al mismo nivel que el interés legal establecido por ley en cada momento (e incluso en los casos de interés fijo, dicho tipo suele estar por debajo del interés legal, especialmente en los casos de préstamos hipotecarios) la presente norma lo que hace es instaurar o legalizar el triple del interés de demora que actualmente cualquier prestatario está obligado a soportar, que actualmente, no superarían el filtro de abusividad por ninguno de nuestros tribunales en la inmensa mayoría de los casos, y especialmente en los créditos y préstamos hipotecarios que son el objeto de esta ley.

Y para más inri, teniendo en cuenta que, si bien ese vigente artículo 114 LH establece dicho tipo de interés de demora (triple del interés legal) con carácter de máximos (es decir, no puede cobrarse o pactarse más, pero sí menos), el actual Proyecto de Ley lo convierte en norma de «obligado cumplimiento» para ambas partes, indisponible y de carácter imperativo: «Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario», como se estipula en este mismo artículo y en relación con el artículo 3 del Proyecto de Ley.

Puede así darse la paradoja de que, un préstamo personal obtenido a buen tipo de interés (p.e. un 5% fijo) para la compra de un vehículo por ejemplo, tenga que soportar un tipo de interés de demora inferior (5 + 2= 7%) frente al 9% que actualmente sería de aplicación en virtud del triple del interés legal del dinero a un préstamo hipotecario.

ENMIENDA NÚM. 174

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

De supresión.

Se propone la supresión de la disposición adicional quinta. Desarrollo autonómico.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 261

JUSTIFICACIÓN

Para garantizar que las comunidades autónomas puedan ejercer con plenitud sus competencias.

La legislación básica estatal no puede suponer que las CC.AA. en el desarrollo de sus competencias ejecutivas, deban actuar de forma homogénea en todo el estado, sino que se debe respetar un ámbito de actuación propio en virtud de las competencias asumidas por los respectivos Estatutos de autonomía.

ENMIENDA NÚM. 175

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

De modificación

Se propone la modificación de la **disposición adicional octava. Obligaciones de notarios y registradores con ocasión de la autorización e inscripción del préstamo hipotecario**, quedando redactado de la siguiente manera:

«Disposición adicional octava. Obligaciones de notarios y registradores con ocasión de la autorización e inscripción del préstamo hipotecario.

El notario autorizante de una escritura de préstamo sujeto a la presente Ley entregará o remitirá telemáticamente al prestatario sin coste copia **autorizada electrónica** de aquella, a la que, en su caso, acompañará la nota de despacho practicada por el registrador en la copia autorizada, **al igual que debe entregar, a su requerimiento, copia autorizada en papel.**

Los registradores de la propiedad remitirán también gratuitamente y de forma telemática al interesado nota simple literal de la inscripción practicada.»

JUSTIFICACIÓN

El notario debería estar obligado a entregar al consumidor copia autorizada electrónica de la escritura del préstamo hipotecario, al igual que debe entregar, a su requerimiento, copia autorizada en papel. Es absurdo que lo que puede efectuar en papel, el consumidor no pueda realizarlo electrónicamente, como si en este aspecto fuera un ciudadano de segunda fila (a diferencia de los documentos de las Administraciones Públicas y el Poder Judicial, que también hacen fe pública y el consumidor puede gestionar por su cuenta).

ENMIENDA NÚM. 176

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana**

De adición.

Se propone la adición de una nueva **disposición adicional X. Valoración de la garantía hipotecaria**, que quedaría redactada de la siguiente manera:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

«Disposición adicional. Valoración de la garantía hipotecaria.

La devaluación de los valores de las garantías hipotecarias es una realidad asumida en el artículo 2.1 del Real Decreto 5/2017, de 17 de marzo, en lo referido al modo de calcular un hipotético alquiler para quienes entregaran su vivienda estando acogidos a la moratoria hasta mayo de 2020. Desde el principio de la adecuación de las deudas a las circunstancias económicas sobrevenidas, se partiría de una tasación de la garantía hipotecaria actualizada (X), que el afectado presentaría. Esta valoración se relacionaría con los intereses (Y) y capital (Z) pagados desde la firma del contrato, de lo que resultaría un saldo desde el que seguir la relación hipotecaria.

Los ingresos de la unidad familiar (U) tendrían que ponderarse por el número de miembros (N) para el porcentaje que de esas rentas podría destinarse al pago de la hipoteca, en los casos de saldo pendiente. Liquidado al % (1) de intereses hipotecarios a fijar, nunca superior al 1%. De ello se concluiría lo que mensualmente (12M) pudiera pagarse. Y el resultado final sería el de los años a los que se debería ampliar el pago de la hipoteca (A).

$$(X - Y - Z) * I (U/N) (1/12M) = A$$

Cinco días después de la entrada en vigor de esta ley se constituiría una Comisión Parlamentaria que en menos de treinta días propondría los criterios de ponderación económica en función de las circunstancias y miembros de las familias, como el mecanismo administrativo de control de los mismos.

Se afectarían por este criterio de adecuación de las deudas:

1. Las nuevas situaciones de impago de los compromisos hipotecarios vigentes.
2. Las deudas no asumibles tras la finalización del plazo concedido por el Código de Buenas Prácticas Bancarias.
3. Las deudas reclamadas por vía judicial, sea cual fuere el momento del procedimiento previa propuesta del ejecutado.
4. Los remanentes derivados de ejecuciones hipotecarias y/o daciones en pago quedarían cancelados con las entidades financieras.
5. Los remanentes de deuda que se hubieran vendido a terceros serán notificados fehacientemente a los ejecutados con mención de la fecha y el importe por el que se hizo.»

JUSTIFICACIÓN

Las causas, consecuencias y responsabilidades de lo ocurrido en el Estado español han dado lugar a la puesta en marcha de una Comisión de Investigación de la Crisis Financiera en el Congreso de los Diputados, donde, desde las intervenciones de invitados y señorías, está quedando suficientemente probado que los ciudadanos en su conjunto nada tuvieron que ver con lo ocurrido, pero sí que son los que están pagando las consecuencias de esa crisis financiera, y así por varias generaciones futuras.

La exorbitante desproporción económica entre lo pactado y las capacidades de las familias, autónomos y Pymes afectados por la crisis financiera ha hecho imposible de todo punto cumplir con las obligaciones asumidas en su día. Así, con el objetivo de resolver esta injusta situación se dispone definir los datos de la nueva relación hipotecaria, sin la pérdida de la propiedad, estimando el punto de equilibrio actualizado respecto del negocio iniciado, en otras circunstancias, donde la parte acreedora prestamista en casi todos los casos ha consolidado todo o una buena parte del negocio.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 263

ENMIENDA NÚM. 177

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana

De modificación.

Se propone la modificación de la **disposición transitoria primera. Contratos preexistentes**, quedando redactada de la siguiente manera:

«Disposición transitoria primera. Contratos preexistentes.

4. Esta Ley no será de aplicación a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a su entrada en vigor, **salvo a voluntad del prestatario que expresamente así lo desee, y solo respecto de aquellas disposiciones que le resulten más favorables a las recogidas en su contrato de préstamo.**

~~2. No obstante, las previsiones de esta Ley resultarán de aplicación a aquellos contratos celebrados con anterioridad si son objeto de novación o de subrogación con posterioridad a su entrada en vigor. En particular, el prestamista deberá informar al prestatario en los términos señalados en el artículo 12 de aquellos contenidos que hayan sido objeto de modificación respecto de lo contratado inicialmente.~~

~~3. Cualquiera que sea el momento en el que se hubiera celebrado el contrato, el prestatario siempre tendrá derecho de reembolso anticipado en el supuesto previsto en el apartado 6 del artículo 21. Reembolso anticipado.~~

4. **Si así fuera voluntad del prestatario**, quedará regulado bajo los términos de esta Ley el vencimiento anticipado de los contratos que tenga lugar a partir de la entrada en vigor de esta norma, aunque los contratos se hubieran celebrado con anterioridad e incluso aunque contuvieran alguna estipulación al respecto. **Esta norma tendrá carácter dispositivo para el prestatario, e imperativo y de obligado cumplimiento para el prestamista.»**

JUSTIFICACIÓN

La presente disposición transitoria atenta a nuestro juicio contra un principio básico de nuestro derecho cual es la irretroactividad de las normas menos favorables, en este caso al consumidor prestatario.

Y ello por cuanto que, aunque se proclama dicha irretroactividad con carácter general en el punto 1, sin embargo el punto 2 de esta disposición transitoria abre la puerta a que, una vez haya novación o subrogación de un préstamo existente, toda la presente normativa le resulte de aplicación. Ello abre la puerta a que los prestamistas puedan inducir al prestatario a realizar novaciones modificativas del préstamo, con pequeñas concesiones, a cambio de dichos préstamos «antiguos» queden también bajo el paraguas de la nueva ley, más beneficiosa para el prestamista que la situación anterior, especialmente en aspectos clave.

Adicionalmente, puede coartar el que el prestamista busque otra entidad financiera con mejores condiciones que se subrogue en el préstamo, ante la eventualidad de que le será de aplicación esta nueva normativa desfavorable. Si ya es grave que la ley pase por alto la oportunidad de solucionar las perjudiciales situaciones creadas en los contratos existentes, lo que se hace es provocar la aplicación de normas que empeoran aún más su situación con carácter retroactivo.

Para colmo, y a pesar de ese declarado carácter irretroactivo, el vencimiento anticipado, en los términos regulados en esta ley, será de inmediata aplicación a todos los contratos, pasados, presentes y futuros, que estuvieran en vigor, incluso aunque tuvieran «alguna» estipulación al respecto (independientemente de si dicha estipulación es más favorable o no al consumidor).

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 264

ENMIENDA NÚM. 178

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana

De modificación.

Se propone la modificación del **apartado 4** de la **disposición transitoria tercera. Régimen especial en los procesos de ejecución en curso a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo**, que quedaría redactada de la siguiente manera:

«4. Este artículo se aplicará a todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión de/inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siempre que en su día no se hubiera notificado personalmente al ejecutado de la posibilidad de formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.ª del artículo 557.1 y 4.ª del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. ~~ni se hubiera formulado por el ejecutado incidente extraordinario de oposición, conforme a lo recogido en la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, ni se hubiere admitido la oposición del ejecutado con base en la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 29 de octubre de 2016 o cuando el juez de oficio ya hubiera analizado la abusividad de las cláusulas contractuales.»~~

JUSTIFICACIÓN

Se observa la existencia de una errata en esta disposición transitoria: donde dice sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 29 de octubre de 2016, entendemos se refiere a 29 de octubre de 2015 (Caso Peñalver).

Además, haber formulado un incidente extraordinario de oposición conforme a la disposición Transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, o la admisión de la oposición del ejecutado en base a la Sentencia del Tribunal de justicia de la Unión Europea indicada, resulta contrario a la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de fecha 17 de julio de 2014 asunto C-169114, en tanto que en sede de un procedimiento de ejecución hipotecaria se realiza un somero examen de cláusulas abusivas, no habiendo suficientes medios de defensa en cuanto a la prueba a practicar en la comparecencia de dicho procedimiento. Estamos ante un procedimiento sumario cuya resolución no tiene fuerza de cosa juzgada.

En cuanto a que «el juez de oficio ya hubiera analizado la abusividad de las cláusulas» contraviene la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de enero de 2017, C-421/14, en tanto que permite analizar nuevamente las cláusulas abusivas.

ENMIENDA NÚM. 179

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana

De adición.

Se propone la adición de una nueva **disposición final séptima bis. Supresión del IRPH y modificación de los efectos derivados de la disposición adicional decimoquinta de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización**, con el siguiente redactado:

«Disposición final séptima bis. Supresión del IRPH y modificación de los efectos derivados de la disposición adicional decimoquinta de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

1. Con efectos a la entrada en vigor de esta ley, el Banco de España dejará de publicar en su sede electrónica y se producirá la desaparición completa del índice de referencia oficial aplicable a los préstamos o créditos hipotecarios denominado «tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España».

2. La presente disposición Final será de aplicación a aquellos contratos, aún vigentes en la fecha de su publicación, que como consecuencia de lo que en ellos se hubiera convenido y de los efectos derivados de la aplicación de disposición adicional decimoquinta de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, les fuere de aplicación:

a) Cualquiera de los tipos indicados en el ordinal 1 de la disposición Adicional Decimoquinta de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

b) Un tipo fijo, sin que haya mediado voluntad expresa y por escrito de las partes otorgantes.

c) El tipo de interés oficial que se suprime en esta ley.

3. Los contratos comprendidos dentro del ámbito de aplicación de esta disposición Final pasarán a estar referenciados al tipo o índice de referencia euríbor, más un diferencial, de como máximo, un punto.

4. La sustitución de tipos o índices derivada de lo previsto en esta disposición Final implicará la novación automática del contrato sin suponer una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita. La sustitución de tipos o índices derivada de lo previsto en esta disposición Final no otorga a las partes contratantes acción para reclamaria resolución o extinción del préstamo o crédito.»

JUSTIFICACIÓN

Según el anexo VIII de la circular 8/1990, de 7 de septiembre, del Banco de España, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela, el Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios (IRPH) se definía como «la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para la adquisición de vivienda libre que hayan sido iniciados o renovados en el mes al que se refiere el índice».

Existieron tres tipos de IRPH según los datos fueran obtenidos de los préstamos concedidos por los bancos, las cajas de ahorros o por el conjunto de bancos y de cajas de ahorros, llamado de entidades, porque —mientras el IRPH estuvo plenamente vigente— todos los bancos y las cajas de ahorros debían presentar mensualmente al Banco de España, durante los primeros 15 días de cada mes, información sobre los tipos de interés medios ponderados de determinadas operaciones efectuadas en España con el sector privado residente en España, en euros, que hubieran sido iniciadas o renovadas durante el mes anterior. Con esta información, el Banco de España tenía que confeccionar y publicar los IRPH (Norma segunda Circular 4/2002, de 25 de junio).

Pero su crisis comenzó a raíz de la normativa europea, que desde 2009 tiene como objetivo asegurar que los IRPH no estuvieran sujetos a manipulaciones interesadas y reflejasen la economía real. Como consecuencia de ello, a través de la disposición Adicional decimoquinta de la Ley 14/2013 —y con efectos a la 1 de noviembre de 2013— se suprimieron el IRPH bancos y el IRPH cajas, dejando como único índice de referencia del llamado IRPH entidades.

Ese índice resulta cada vez más alejado de la realidad, porque la confección y el número de créditos suscritos y referenciados al mismo no reflejan el mercado existente, generando aún más dudas sobre su elaboración y dando como resultado un índice muy alejado de la realidad del mercado.

Además, esa situación ha tenido un efecto perverso derivado de la continuidad el único aplicable (IRPH entidades) que consiste en haberse convertido en el índice de sustitución para los préstamos

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 266

hipotecarios en que se pactó alguno de los otros el IRPH (bancos o cajas), ya que casi la totalidad de los préstamos hipotecarios que tenían referenciado uno de los otros IRPH desaparecidos no establecían ningún índice de referencia sustitutivo.

Por otra parte, se debe tener en cuenta que, hoy en día, la posibilidad de los consumidores de negociar un préstamo hipotecario por la misma vivienda con otra entidad es inexistente, tanto por el decremento del valor de las viviendas afectadas, como por el hecho de que una subrogación hipotecaria tan cara no resulta atractiva por ninguna otra entidad bancaria.

Y lo peor: la realidad social es que hay más de 1,3 millones de préstamos hipotecarios referenciados a ese índice que han de padecer esta situación de desequilibrio. Desde este punto de vista las únicas posibilidades que garantizan un cambio de la situación actual para los afectados pasan por modificar la referida disposición de la Ley 14/2013 y establecer un índice de referencia aplicable a las hipotecas afectadas que refleje la realidad del mercado. Porque ese es el principal requisito que debe cumplir un índice de referencia, y no está ocurriendo con el IRPH Entidades.

Al respecto, la normativa europea es clara y contundente, como leemos en el Dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre la «Propuesta de Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los índices utilizados como referencia en los instrumentos financieros y los contratos financieros», publicado en el Diario Oficial de la Unión Europea de 11 de junio de 2014.

Por una parte, se recalca el daño que supone para la economía que los índices de referencia no sean fiables:

«Las diversas manipulaciones de los índices de referencia han generado dudas y preocupación respecto a la integridad de los parámetros de referencia en todo el mundo, minando la integridad del sistema y la seguridad en los intercambios. El Comité Económico y Social Europeo (CESE) está preocupado por la gravedad de las consecuencias de estos comportamientos. En efecto, la manipulación puede causar pérdidas importantes para los inversores, distorsiones en la economía real y, en términos más generales, minar en su conjunto la confianza en los mercados. Por ello, el CESE hace hincapié en la extrema urgencia de adoptar las nuevas medidas propuestas.»

Por otra, se repite hasta tres veces en el documento indicado que el índice de referencia debe reflejar la realidad del mercado. Y, cuando un índice pierda esta capacidad de reflejar el mercado, es obligación de los poderes públicos proceder a su corrección o a su supresión, como podemos leer en el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2016, sobre los índices utilizados como referencia en los instrumentos financieros y en los contratos financieros o para medir la rentabilidad de los fondos de inversión, y por el que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2014/17/UE y el Reglamento (UE) n.º 596/2014:

«Si el administrador considera que los datos de cálculo no son representativos del mercado o /a realidad económica a cuya medición se destina el índice de referencia, deberá, en un plazo razonable, bien variar los datos de cálculo, los contribuidores o la metodología, a fin de garantizar que tales datos de cálculo sean representativos de dicho mercado o realidad económica, bien poner fin a la elaboración de ese índice de referencia.» (p. 23).

La sentencia de la Sala I del Tribunal Supremo del 22 de diciembre de 2017 que ha abordado la aplicación del índice IRPH a un caso concreto no pone fin al problema. Dejando al margen otras consideraciones sobre la sentencia, uno de los motivos fundamentales para mantener la validez de la aplicación de ese Índice deriva —para el Tribunal Supremo— del hecho de que ese Índice esté regulado en la normativa vigente en el momento en que se enjuician los hechos que dan lugar al procedimiento. En concreto, en la Orden EHN2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Por ello, el Tribunal Supremo considera que en el caso enjuiciado (cuyo préstamo fue referenciado al índice IRPH Entidades) el índice está definido legalmente y que, por tanto, no corresponde su control a los jueces y tribunales (de la jurisdicción civil) sino a la Administración, que ha de velar por su correcta aplicación. Para el Tribunal Supremo, en este caso la consecuencia es que el IRPH no puede ser objeto de control de transparencia porque la Ley de Condiciones Generales de la Contratación y la Directiva 93/13 excluyen de su ámbito las condiciones generales que reflejen disposiciones legales o administrativas, sin perjuicio de que pueda ser la cláusula que lo incorpore.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 267

Si entendemos que ello ha de ser así, precisamente en este momento la situación ante la que nos encontramos llama la atención como consecuencia de las nuevas disposiciones aprobadas por la Unión Europea.

Muy fundamentalmente nos referimos al Reglamento de ejecución (UE) 2017/2446 de la Comisión de 19 de diciembre de 2017 que modifica el Reglamento de Ejecución (UE) 2016/1368 por el que se establece una lista de los índices de referencia cruciales utilizados en los mercados financieros, de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo, publicado en el DOUE L 346, de 28 de diciembre de 2017. Este reglamento sustituye el anexo del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 2016/1368 y ha entrado en vigor el 29.12.2017, siendo obligatorio en todos sus elementos y directamente aplicable en todos los Estados miembros.

Pues bien, por medio de esta disposición se determinan como índices de referencia cruciales exclusivamente el EURIBOR, el EONIA y el LIBOR. La aprobación de este reglamento debe llevar a plantear la modificación del derecho interno en la medida en que aún pueda seguir siendo de aplicación el IRPH. Sobre todo, si también tenemos en cuenta el Reglamento delegado (UE) 2018/67 de la Comisión, de 3 de octubre de 2017, por el que se completa el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta al establecimiento de las condiciones para evaluar las consecuencias de la cesación o modificación de índices de referencia ya existentes. Según su artículo 1 (condiciones de evaluación) se plantea la problemática de la cesación o modificación de un índice de referencia que no cumpla los requisitos del Reglamento (UE) 2016/1011.

Tengamos en cuenta que, a los efectos del artículo 51, apartado 4, del Reglamento (UE) 2016/1011, la autoridad competente deberá tener en cuenta las siguientes condiciones, a la hora de evaluar si la cesación o modificación de un índice de referencia que no cumpla los requisitos de ese Reglamento generaría un caso de fuerza mayor, o frustraría o, de otro modo, infringiría los términos de cualquier contrato financiero o instrumento financiero o el reglamento de cualquier fondo de inversión que utilice ese índice de referencia:

[...].

c) si no existe, para el índice de referencia que no cumple los requisitos del Reglamento (UE) 2016/1011, un índice de referencia sustitutivo que:

- i. Cumpla los requisitos del Reglamento (UE) 2016/1011.
- ii. Mida el mismo mercado o la misma realidad económica.
- iii. Figure en el registro público a que se refiere el artículo 36 del Reglamento (UE) 2016/1011, o sea elaborado por un administrador que figure en dicho registro.

d) Si los contratos financieros, los instrumentos financieros y los fondos de inversión existentes que utilicen el índice de referencia, y sus documentos anejos, no prevén un índice de referencia sustitutivo o no contienen normas sobre cómo determinar ese índice de referencia sustitutivo o cualquier otra medida contingente.

Cuando el legislador suprimió dos de las tres modalidades del IRPH, estas disposiciones (sobre todo, la última de ellas) no estaban en vigor, pero con las modificaciones operadas durante el último año en la normativa comunitaria hemos de plantearnos necesidad de suprimir la única modalidad de IRPH aún aplicable e incorporar un índice alternativo de referencia para los contratos que sufrieron la supresión del IRPH.

Por todo ello, se formula la siguiente enmienda de supresión del IRPH Entidades y de su sustitución por otro índice de referencia que está entre los índices cruciales de referencia en la normativa europea y responde a la realidad del mercado.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 268

ENMIENDA NÚM. 180

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana

De modificación.

Se propone la modificación de la **disposición final duodécima. Entrada en vigor**, quedando redactada de la siguiente manera:

«Disposición final duodécima. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor **a los quince días** de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”.

Al objeto de poder realizar las adaptaciones en los sistemas y procedimientos necesarios para su efectiva implantación, el contenido de los artículos 16, 17, 19 y el capítulo III entrarán en vigor a los tres meses de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”.»

JUSTIFICACIÓN

Será imposible aplicar la ley y autorizar préstamos hipotecarios el día siguiente a su publicación si conforme a la ley ha de haber un procedimiento notarial que debe iniciarse siete días antes. La paralización puede causar un grave perjuicio económico a tráfico inmobiliario y evitarlo es muy sencillo con esta enmienda. La lógica matemática exige como mínimo esos siete días y, por prudencia se proponen los quince días para que los operadores jurídicos y económicos puedan con plena eficacia.

ENMIENDA NÚM. 181

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana

De adición.

Se propone la adición de un **nuevo párrafo** a la **disposición derogatoria única. Derogación normativa**, que quedaría con el siguiente redactado:

«Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Queda derogado el artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

Queda derogada la “disposición adicional decimoquinta. Régimen de transición para la desaparición de índices o tipos de interés de referencia” de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.»

JUSTIFICACIÓN

Según el anexo VIII de la Circular 8/1990, de 7 de septiembre, del Banco de España, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela, el Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios (IRPH) se definía como «la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para la adquisición de vivienda libre que hayan sido iniciados o renovados en el mes al que se refiere el índice».

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 269

Existieron tres tipos de IRPH según los datos fueran obtenidos de los préstamos concedidos por los bancos, las cajas de ahorros o por el conjunto de bancos y de cajas de ahorros, llamado de entidades, porque —mientras el IRPH estuvo plenamente vigente— todos los bancos y las cajas de ahorros debían presentar mensualmente al Banco de España, durante los primeros quince días de cada mes, información sobre los tipos de interés medios ponderados de determinadas operaciones efectuadas en España con el sector privado residente en España, en euros, que hubieran sido iniciadas o renovadas durante el mes anterior. Con esta información, el Banco de España tenía que confeccionar y publicar los IRPH (Norma segunda Circular 4/2002, de 25 de junio).

Pero su crisis comenzó a raíz de la normativa europea, que desde 2009 tiene como objetivo asegurar que los IRPH no estuvieran sujetos a manipulaciones interesadas y reflejasen la economía real. Como consecuencia de ello, a través de la disposición Adicional decimoquinta de la Ley 14/2013 —y con efectos a la 1 de noviembre de 2013— se suprimieron el IRPH bancos y el IRPH cajas, dejando como único índice de referencia del llamado IRPH entidades.

Ese índice resulta cada vez más alejado de la realidad, porque la confección y el número de créditos suscritos y referenciados al mismo no reflejan el mercado existente, generando aún más dudas sobre su elaboración y dando como resultado un índice muy alejado de la realidad del mercado.

Además, esa situación ha tenido un efecto perverso derivado de la continuidad el único aplicable (IRPH entidades) que consiste en haberse convertido en el índice de sustitución para los préstamos hipotecarios en que se pactó alguno de los otros el IRPH (bancos o cajas), ya que casi la totalidad de los préstamos hipotecarios que tenían referenciado uno de los otros IRPH desaparecidos no establecían ningún índice de referencia sustitutivo.

Por otra parte, se debe tener en cuenta que, hoy en día, la posibilidad de los consumidores de negociar un préstamo hipotecario por la misma vivienda con otra entidad es inexistente, tanto por el decremento del valor de las viviendas afectadas, como por el hecho de que una subrogación hipotecaria tan cara no resulta atractiva por ninguna otra entidad bancaria.

Y lo peor: la realidad social es que hay más de 1,3 millones de préstamos hipotecarios referenciados a ese índice que han de padecer esta situación de desequilibrio. Desde este punto de vista las únicas posibilidades que garantizan un cambio de la situación actual para los afectados pasan por modificar la referida disposición de la Ley 14/2013 y establecer un índice de referencia aplicable a las hipotecas afectadas que refleje la realidad del mercado. Porque ese es el principal requisito que debe cumplir un índice de referencia, y no está ocurriendo con el IRPH Entidades.

Al respecto, la normativa europea es clara y contundente, como leemos en el Dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre la «Propuesta de Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los índices utilizados como referencia en los instrumentos financieros y los contratos financieros», publicado en el Diario Oficial de la Unión Europea de 11 de junio de 2014.

Por una parte, se recalca el daño que supone para la economía que los índices de referencia no sean fiables:

«Las diversas manipulaciones de los índices de referencia han generado dudas y preocupación respecto a la integridad de los parámetros de referencia en todo el mundo, minando la integridad del sistema y la seguridad en los intercambios, El Comité Económico y Social Europeo (CESE) está preocupado por la gravedad de las consecuencias de estos comportamientos. En efecto, la manipulación puede causar pérdidas importantes para los inversores, distorsiones en la economía real y, en términos más generales, minar en su conjunto la confianza en los mercados. Por ello, el CESE hace hincapié en la extrema urgencia de adoptar las nuevas medidas propuestas.»

Por otra, se repite hasta tres veces en el documento indicado que el índice de referencia debe reflejar la realidad del mercado. Y, cuando un índice pierda esta capacidad de reflejar el mercado, es obligación de los poderes públicos proceder a su corrección o a su supresión, como podemos leer en el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2016, sobre los índices utilizados como referencia en los instrumentos financieros y en los contratos financieros o para medir la rentabilidad de los fondos de inversión, y por el que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2014/17/UE y el Reglamento (UE) n.º 596/2014:

«Si el administrador considera que los datos de cálculo no son representativos del mercado o la realidad económica a cuya medición se destina el índice de referencia, deberá, en un plazo razonable,

bien variar los datos de cálculo, los contribuidores o la metodología, a fin de garantizar que tales datos de cálculo sean representativos de dicho mercado o realidad económica, bien poner fin a la elaboración de ese índice de referencia.» (p. 23).

La sentencia de la Sala 1.^a del Tribunal Supremo del 22 de diciembre de 2017 que ha abordado la aplicación del índice IRPH a un caso concreto no pone fin al problema. Dejando al margen otras consideraciones sobre la sentencia, uno de los motivos fundamentales para mantener la validez de la aplicación de ese Índice deriva —para el Tribunal Supremo— del hecho de que ese índice esté regulado en la normativa vigente en el momento en que se enjuician los hechos que dan lugar al procedimiento. En concreto, en la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Por ello, el Tribunal Supremo considera que en el caso enjuiciado (cuyo préstamo fue referenciado al índice IRPH Entidades) el índice está definido legalmente y que, por tanto, no corresponde su control a los jueces y tribunales (de la jurisdicción civil) sino a la Administración, que ha de velar por su correcta aplicación. Para el Tribunal Supremo, en este caso la consecuencia es que el IRPH no puede ser objeto de control de transparencia porque la Ley de Condiciones Generales de la Contratación y la Directiva 93/13 excluyen de su ámbito las condiciones generales que reflejen disposiciones legales o administrativas, sin perjuicio de que pueda ser la cláusula que lo incorpore.

Si entendemos que ello ha de ser así, precisamente en este momento la situación ante la que nos encontramos llama la atención como consecuencia de las nuevas disposiciones aprobadas por la Unión Europea.

Muy fundamentalmente nos referimos al reglamento de ejecución (UE) 2017/2446 de la Comisión, de 19 de diciembre de 2017, que modifica el Reglamento de Ejecución (UE) 2016/1368 por el que se establece una lista de los índices de referencia cruciales utilizados en los mercados financieros, de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo, publicado en el DOUE L 346, de 28 de diciembre de 2017. Este reglamento sustituye el anexo del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 2016/1368 y ha entrado en vigor el 29 de diciembre de 2017, siendo obligatorio en todos sus elementos y directamente aplicable en todos los Estados miembros.

Pues bien, por medio de esta disposición se determinan como índices de referencia cruciales exclusivamente el Euríbor, el Eonia y el Libor. La aprobación de este reglamento debe llevar a plantear la modificación del derecho interno en la medida en que aún pueda seguir siendo de aplicación el IRPH. Sobre todo, si también tenemos en cuenta el Reglamento delegado (UE) 2018/67 de la Comisión, de 3 de octubre de 2017, por el que se completa el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta al establecimiento de las condiciones para evaluar las consecuencias de la cesación o modificación de índices de referencia ya existentes. Según su artículo 1 (condiciones de evaluación) se plantea la problemática de la cesación o modificación de un índice de referencia que no cumpla los requisitos del Reglamento (UE) 2016/1011.

Tengamos en cuenta que, a los efectos del artículo 51, apartado 4, del Reglamento (UE) 2016/1011, la autoridad competente deberá tener en cuenta las siguientes condiciones, a la hora de evaluar si la cesación o modificación de un índice de referencia que no cumpla los requisitos de ese Reglamento generaría un caso de fuerza mayor, o frustraría o, de otro modo, infringiría los términos de cualquier contrato financiero o instrumento financiero o el reglamento de cualquier fondo de inversión que utilice ese índice de referencia:

[...]

c) Si no existe, para el índice de referencia que no cumple los requisitos del Reglamento (UE) 2016/1011, un índice de referencia sustitutivo que:

- i. Cumpla los requisitos del Reglamento (UE) 2016/1011.
- ii. Mida el mismo mercado o la misma realidad económica.
- iii. Figure en el registro público a que se refiere el artículo 36 del Reglamento (UE) 2016/1011, o sea elaborado por un administrador que figure en dicho registro.

d) Si los contratos financieros, los instrumentos financieros y los fondos de inversión existentes que utilicen el índice de referencia, y sus documentos anejos, no prevén un índice de referencia sustitutivo o

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 271

no contienen normas sobre cómo determinar ese índice de referencia sustitutivo o cualquier otra medida contingente.

Cuando el legislador suprimió dos de las tres modalidades del IRPH, estas disposiciones (sobre todo, la última de ellas) no estaban en vigor, pero con las modificaciones operadas durante el último año en la normativa comunitaria hemos de plantearnos necesidad de suprimir la única modalidad de IRPH aún aplicable e incorporar un índice alternativo de referencia para los contratos que sufrieron la supresión del IRPH.

Por todo ello, se formula la presente enmienda de supresión del IRPH Entidades y de su sustitución por otro índice de referencia que está entre los índices cruciales de referencia en la normativa europea y responde a la realidad del mercado.

A la Mesa de la Comisión de Economía, Industria y Competitividad

El Grupo Parlamentario Ciudadanos, al amparo de lo establecido en el artículo 109 y concordantes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, presentado por el Gobierno.

Palacio del Congreso de los Diputados, 6 de marzo de 2018.—**Antonio Roldán Monés**, Portavoz del Grupo Parlamentario Ciudadanos.

ENMIENDA NÚM. 182

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Ciudadanos

A los párrafos siete y ocho del apartado IV de la Exposición de motivos

De modificación.

Texto que se propone:

«Esta medida, destinada a reforzar el equilibrio que debe existir entre las partes en toda relación jurídica contractual, se complementa atribuyendo al notario la función de asesorar imparcialmente al prestatario, aclarando todas aquellas dudas que le pudiera suscitar el contrato, de comprobar que **se han cumplido los plazos de entrega de la documentación al prestatario, y que el prestatario ha entendido el funcionamiento de los elementos esenciales del contrato**, especialmente los relacionados con las cláusulas contractuales de mayor complejidad o relevancia en el contrato, concurren al tiempo de autorizar en escritura pública el contrato de préstamo o crédito hipotecario.

De ese modo, **si bien el prestamista seguirá estando obligado a cumplir con el principio de transparencia material, la intervención del notario servirá para constituir prueba** en beneficio de ambas partes de que **el prestamista** ha cumplido con su obligación de entregar en los plazos previstos dicha documentación y el **prestatario** podrá ejercer el derecho, que presupone también la existencia de un deber, a conocer las consecuencias de aquello a lo que se obliga.»

Texto que se modifica:

«Esta medida, destinada a reforzar el equilibrio que debe existir entre las partes en toda relación jurídica contractual, se complementa atribuyendo al notario la función de asesorar imparcialmente al prestatario, aclarando todas aquellas dudas que le pudiera suscitar el contrato, y de comprobar que tanto los plazos como los demás requisitos que permiten considerar cumplido el citado principio de transparencia material, especialmente los relacionados con las cláusulas contractuales de mayor complejidad o relevancia en el contrato, concurren al tiempo de autorizar en escritura pública el contrato de préstamo o crédito hipotecario.

De ese modo, se constituirá prueba en beneficio de ambas partes —prestamista y prestatario— de que el primero ha cumplido con su obligación de entregar en los plazos previstos dicha documentación y el segundo podrá ejercer el derecho, que presupone también la existencia de un deber, a conocer las consecuencias de aquello a lo que se obliga.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 183

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Ciudadanos

A los apartados 1 y 2 del artículo 2

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. Esta Ley será de aplicación a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto:

- a) La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial; o
- b) la concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir **para uso residencial**, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor. También será de aplicación a la intermediación para la celebración de una de las modalidades de contrato a que se refieren las letras anteriores.

Se entenderá que la actividad de concesión de préstamos hipotecarios se desarrolla con carácter profesional cuando el prestamista, sea persona física o jurídica, intervenga en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional o, aun de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora.

2. A los efectos de esta Ley, se entenderá por prestatario a 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 **para uso residencial**. La obligación de comparecencia prevista en el artículo 13 y las normas de protección al prestatario previstas en la presente Ley se extenderán a toda persona física que sea fiadora o garante del préstamo.»

Texto que se modifica:

«Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. Esta Ley será de aplicación a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto:

- a) La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 273

b) La concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor.

También será de aplicación a la intermediación para la celebración de una de las modalidades de contrato a que se refieren las letras anteriores.

2. A los efectos de esta Ley, se entenderá por prestatario a 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. La obligación de comparecencia prevista en el artículo 13 y las normas de protección al prestatario previstas en la presente Ley se extenderán a toda persona física que sea fiadora o garante del préstamo.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 184

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Al artículo 4

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 4. Principios de actuación en la actividad relacionada con la concesión de préstamos inmobiliarios.

1. Los prestamistas, los intermediarios de crédito inmobiliario y los representantes designados actuarán de manera honesta, transparente y profesional, respetando los derechos y los intereses de los prestatarios, tanto en la elaboración de productos crediticios, la concesión de préstamos, prestación de servicios de intermediación o de asesoramiento sobre el préstamo o, en su caso, de servicios accesorios, como en la ejecución de los contrato de préstamo.

2. En la concesión, intermediación o prestación de servicios de asesoramiento sobre el préstamo, las actividades se basarán en la información sobre las circunstancias del prestatario y en cualquier requisito específico que éste haya dado a conocer, así como en hipótesis razonables sobre los riesgos para su situación durante la vigencia del contrato de préstamo. En cuanto a la prestación de servicios de asesoramiento, la actividad se basará también en la información obtenida del prestatario sobre su situación personal y financiera, así como sobre sus preferencias y objetivos, de modo que puedan recomendar contratos de préstamo adecuados. El análisis se basará en información que esté actualizada en la fecha de que se trate, y tendrá en cuenta hipótesis razonables sobre los riesgos existentes para la situación del prestatario a lo largo de la vigencia del contrato de préstamo propuesto.

3. Las obligaciones de información que establece esta Ley a favor de los prestatarios no supondrán coste adicional alguno para los mismos.»

Texto que se modifica:

«Artículo 4. Principios de actuación en la actividad relacionada con la concesión de préstamos inmobiliarios.

1. Los prestamistas, los intermediarios de crédito inmobiliario y los representantes designados actuarán de manera honesta, imparcial, transparente y profesional, respetando los derechos y los

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 274

intereses de los prestatarios, tanto en la elaboración de productos crediticios, la concesión de préstamos, prestación de servicios de intermediación o de asesoramiento sobre el préstamo o, en su caso, de servicios accesorios, como en la ejecución de los contrato de préstamo.

2. En la concesión, intermediación o prestación de servicios de asesoramiento sobre el préstamo, las actividades se basarán en la información sobre las circunstancias del prestatario y en cualquier requisito específico que éste haya dado a conocer, así como en hipótesis razonables sobre los riesgos para su situación durante la vigencia del contrato de préstamo. En cuanto a la prestación de servicios de asesoramiento, la actividad se basará también en la información obtenida del prestatario sobre su situación personal y financiera, así como sobre sus preferencias y objetivos, de modo que puedan recomendar contratos de préstamo adecuados. El análisis se basará en información que esté actualizada en la fecha de que se trate, y tendrá en cuenta hipótesis razonables sobre los riesgos existentes para la situación del prestatario a lo largo de la vigencia del contrato de préstamo propuesto.

3. Las obligaciones de información que establece esta Ley a favor de los prestatarios no supondrán coste adicional alguno para los mismos.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 185

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Al apartado 2 del artículo 8

De modificación.

Texto que se propone:

«2. La información personalizada **y vinculante** a que se refiere este artículo se deberá dar con **una antelación mínima de siete días** respecto al momento en que el prestatario quede vinculado por cualquier contrato u oferta de préstamo y se facilitará mediante la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), que se publicará mediante orden del Ministro de Economía, Industria y Competitividad. Dicha orden establecerá, entre otras, las especificidades que sean de aplicación para el supuesto de que la información personalizada se facilite a través de canales o formas de comercialización no presenciales.»

Texto que se modifica:

«2. La información personalizada a que se refiere este artículo se deberá dar con suficiente antelación respecto al momento en que el prestatario quede vinculado por cualquier contrato u oferta de préstamo y se facilitará mediante la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), que se publicará mediante orden del Ministro de Economía, Industria y Competitividad. Dicha orden establecerá, entre otras, las especificidades que sean de aplicación para el supuesto de que la información personalizada se facilite a través de canales o formas de comercialización no presenciales.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 275

ENMIENDA NÚM. 186

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Al artículo 9

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 9. Obligación de evaluar la solvencia del potencial prestatario.

1. Los prestamistas deberán evaluar en profundidad la solvencia del potencial prestatario, **fiador o garante** antes de celebrar un contrato de préstamo. Dicha evaluación tendrá debidamente en cuenta los factores pertinentes para verificar la capacidad del cliente para cumplir con las obligaciones derivadas del préstamo, **entre otros la situación de empleo, los ingresos presentes, los previsibles durante la vida del préstamo, los activos en propiedad, los ahorros, los gastos fijos y los compromisos ya asumidos. Asimismo, se valorará el nivel previsible de ingresos a percibir tras la jubilación, en el caso de que se prevea que una parte sustancial del crédito o préstamo se continúe reembolsando una vez finalizada la vida laboral.**

2. A estos efectos, los prestamistas deberán contar con procedimientos internos específicamente desarrollados para llevar a cabo la evaluación de solvencia mencionada en el apartado anterior. Estos procedimientos, **cuyo coste en ningún caso podrá repercutirse al prestatario**, serán revisados periódicamente **tanto** por los propios prestamistas, que mantendrán registros actualizados de dichas revisiones, **como por las autoridades competentes.**

3. En el supuesto de préstamos con garantía real, la evaluación de la solvencia no se basará predominantemente en el valor de la garantía que exceda del importe del préstamo o en la hipótesis de que el valor de dicha garantía aumentará, a menos que la finalidad del contrato de préstamo sea la construcción o renovación de bienes inmuebles de uso residencial.

4. La incorrecta evaluación de la solvencia no otorgará al prestamista la facultad de **resolver** o modificar ulteriormente el contrato de préstamo en detrimento del prestatario, salvo que se demuestre que el prestatario ha ocultado o falsificado conscientemente la información.

Tampoco podrán los prestamistas **resolver** el contrato de préstamo debido a que la información facilitada por el prestatario antes de celebrarse dicho contrato fuera incompleta.

5. El prestamista solo pondrá el préstamo a disposición del prestatario si el resultado de la evaluación de la solvencia indica que es probable que las obligaciones derivadas del contrato de préstamo se cumplan según lo establecido en dicho contrato. **En caso contrario, se aplicará lo dispuesto en el apartado 8 del presente artículo.**

6. **Una vez evaluada la solvencia**, el prestamista informará **de forma gratuita, por escrito y sin demora** al potencial prestatario **y, en su caso, al fiador o avalista de su respectivo resultado advirtiéndoles, de forma motivada, de las razones para conceder o no el préstamo hipotecario con las condiciones analizadas. Asimismo, deberá entregar una copia del resultado del estudio donde se identifiquen las fuentes y los criterios aplicados en su análisis.** Cuando la denegación se base en el resultado de una consulta de una base de datos, el prestamista informará también al potencial prestatario del resultado de dicha consulta, **del nombre de la base de datos consultada, del responsable de la misma, así como del derecho que le asiste de acceder y rectificar, en su caso, los datos contenidos en él.**

7. Los prestamistas reevaluarán la solvencia del prestatario basándose en una información actualizada antes de cualquier aumento significativo del importe total tras la celebración del contrato de préstamo, a menos que dicho préstamo adicional estuviera considerado e incluido en la evaluación de solvencia inicial.

8. **Sin perjuicio del régimen sancionador previsto en los artículos 44 y siguientes de la presente ley, cuando el deudor se vea imposibilitado de devolver el préstamo por circunstancias que estaban presentes y eran previsibles en el momento de su concesión,**

podrá oponerse a la reclamación realizada por el prestamista alegando, en su caso, el incumplimiento por éste de la obligación de evaluar la solvencia o la concesión del préstamo existiendo test negativo.

En este caso, el juez acordará la pérdida del derecho del prestamista al cobro de los intereses remuneratorios y moratorios, de conformidad con lo previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La carga de la prueba del cumplimiento de la obligación de evaluar la solvencia corresponderá al prestamista.»

Texto que se modifica:

«Artículo 9. Obligación de evaluar la solvencia del potencial prestatario.

1. Los prestamistas deberán evaluar en profundidad la solvencia del potencial prestatario antes de celebrar un contrato de préstamo. Dicha evaluación tendrá debidamente en cuenta los factores pertinentes para verificar la capacidad del cliente para cumplir con las obligaciones derivadas del préstamo.

2. A estos efectos, los prestamistas deberán contar con procedimientos internos específicamente desarrollados para llevar a cabo la evaluación de solvencia mencionada en el apartado anterior. Estos procedimientos serán revisados periódicamente por los propios prestamistas, que mantendrán registros actualizados de dichas revisiones.

3. En el supuesto de préstamos con garantía real, la evaluación de la solvencia no se basará predominantemente en el valor de la garantía que exceda del importe del préstamo o en la hipótesis de que el valor de dicha garantía aumentará, a menos que la finalidad del contrato de préstamo sea la construcción o renovación de bienes inmuebles de uso residencial.

4. La incorrecta evaluación de la solvencia no otorgará al prestamista la facultad de rescindir o modificar ulteriormente el contrato de préstamo en detrimento del prestatario, salvo que se demuestre que el prestatario ha ocultado o falsificado conscientemente la información.

Tampoco podrán los prestamistas rescindir el contrato de préstamo debido a que la información facilitada por el prestatario antes de celebrarse dicho contrato fuera incompleta.

5. El prestamista solo pondrá el préstamo a disposición del prestatario si el resultado de la evaluación de la solvencia indica que es probable que las obligaciones derivadas del contrato de préstamo se cumplan según lo establecido en dicho contrato.

6. Cuando se deniegue la solicitud de préstamo, el prestamista informará sin demora al potencial prestatario de dicha denegación y, si procede, de que la decisión se basa en un tratamiento automático de datos. Cuando la denegación se base en el resultado de una consulta de una base de datos, el prestamista informará también al potencial prestatario del resultado de dicha consulta y de los pormenores de la base de datos consultada.

7. Los prestamistas reevaluarán la solvencia del prestatario basándose en una información actualizada antes de cualquier aumento significativo del importe total tras la celebración del contrato de préstamo, a menos que dicho préstamo adicional estuviera considerado e incluido en la evaluación de solvencia inicial.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 187

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Al artículo 10

De modificación.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Texto que se propone:

«Artículo 10. Información relativa a la solvencia del potencial prestatario.

1. Los prestamistas e intermediarios de crédito y sus representantes designados especificarán de manera clara y directa en la fase precontractual la información necesaria y las pruebas, comprobables independientemente, que el potencial prestatario deberá facilitar, así como el marco temporal en que debe facilitar la información en cuestión. La información solicitada por el prestamista será proporcionada y limitada a lo necesario para la realización de una evaluación adecuada de la solvencia, **con los límites establecidos en la Ley Orgánica de Protección de Datos.**

El prestamista deberá consultar el historial crediticio del cliente acudiendo a la Central de Información de Riesgos del Banco de España, así como a las entidades privadas de información crediticia a que se refiere el artículo 20 de la Ley Orgánica de Protección de Datos en los términos y con los requisitos y garantías previstos legislación de protección de datos personales. En caso de que el prestamista conceda el préstamo, deberá comunicar los siguientes datos a las oficinas privadas de información crediticia: importe original, fecha de inicio, fecha de vencimiento, importes pendientes de pago, tipo de préstamo, garantías existentes y valor al que estas alcanzan.

2. Los prestamistas e intermediarios de crédito y sus representantes designados deberán informar a los potenciales prestatarios de la necesidad de facilitar, **en el plazo designado al efecto**, la información correcta para responder a la solicitud de información contemplada en el apartado anterior, y que dicha información sea suficientemente completa **y pertinente** para poder llevar a cabo una evaluación adecuada de la solvencia.

3. El prestamista, el intermediario de crédito o el representante designado advertirán al prestatario que, cuando no sea posible llevar a cabo la evaluación de la solvencia debido a que el potencial prestatario haya optado por no facilitar la información o la verificación necesaria para llevar a cabo dicha evaluación, el préstamo no podrá concederse.»

Texto que se modifica:

«Artículo 10. Información relativa a la solvencia del potencial prestatario.

1. Los prestamistas e intermediarios de crédito y sus representantes designados especificarán de manera clara y directa en la fase precontractual la información necesaria y las pruebas, comprobables independientemente, que el potencial prestatario deberá facilitar, así como el marco temporal en que debe facilitar la información en cuestión. La información solicitada por el prestamista será proporcionada y limitada a lo necesario para la realización de una evaluación adecuada de la solvencia.

2. Los prestamistas e intermediarios de crédito y sus representantes designados deberán informar a los potenciales prestatarios de la necesidad de facilitar la información correcta para responder a la solicitud de información contemplada en el apartado anterior, y que dicha información sea suficientemente completa para poder llevar a cabo una evaluación adecuada de la solvencia.

3. El prestamista, el intermediario de crédito o el representante designado advertirán al prestatario que, cuando no sea posible llevar a cabo la evaluación de la solvencia debido a que el potencial prestatario haya optado por no facilitar la información o la verificación necesaria para llevar a cabo dicha evaluación, el préstamo no podrá concederse.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 278

ENMIENDA NÚM. 188

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Al artículo 12

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 12. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.

1. El prestamista, intermediario de crédito o, **en su caso**, su representante designado deberá entregar al prestatario o potencial prestatario, **a través del notario**, con una antelación mínima de siete días naturales respecto al momento de la firma del contrato, la siguiente documentación:

a) La **Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN)**, que tendrá la consideración de oferta vinculante para la entidad durante el plazo pactado hasta la firma del contrato;

b) una Ficha de Advertencias Estandarizadas (RAE) 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 o que se trata de un préstamo en moneda extranjera;

c) 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, **que habrán de establecerse en función del plazo máximo y mínimo por el que se concede el préstamo;**

d) 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, **aunque fueran estimados, indicando, en cada caso, los gastos que corresponderán a cada parte;**

e) cuando el prestamista, intermediario de crédito o su representante, en su caso, requiera al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario, deberá entregar al prestatario por escrito las condiciones de las garantías del seguro que exige, **y en especial el coste anual de cada seguro;**

f) 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.

Esta documentación deberá remitirse al notario elegido por el prestatario **para que dicho notario, a su vez, se la reenvíe al prestatario conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente**. La remisión de la documentación se realizará por medios telemáticos a través de la interconexión de las plataformas de los prestamistas y del Consejo General del Notariado. **El prestatario deberá designar una dirección de correo electrónico, a fin de recibir la documentación, o, en su defecto, podrá comparecer personalmente ante el notario para recogerla.**

A fin de garantizar la libre elección de notario, el prestamista estará obligado a facilitar al prestatario un listado o mapa interactivo, en el que consten, al menos, las diez notarías más cercanas a su domicilio, o en su caso, las diez notarías más cercanas al establecimiento del

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

prestamista. El prestamista, una vez recibido el listado, elegirá libremente a uno de los notarios incluidos en la lista o a cualquier otro.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el prestamista suministrará al prestatario toda la información que fuera necesaria, de manera verbal o por escrito, a efectos de cumplir con el principio de transparencia, tanto en su vertiente formal como material, debiendo asegurarse de que el prestatario ha comprendido en su integridad la carga económica y jurídica del préstamo que va a contratar.

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.

3. Solo podrán repercutirse gastos o percibirse comisiones por servicios relacionados con los préstamos que hayan sido solicitados en firme o aceptados expresamente por un prestatario o prestatario potencial y siempre que respondan a servicios efectivamente prestados o gastos habidos que puedan acreditarse.

4. Si se pactase una comisión de apertura, la misma se devengará una sola vez y englobará la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo u otros similares inherentes a la actividad del prestamista ocasionada por la concesión del préstamo. En el caso de préstamos denominados en divisas, la comisión de apertura incluirá, asimismo, cualquier comisión por cambio de moneda correspondiente al desembolso inicial del préstamo.

5. Podrán ser aplicados por los prestamistas los índices o tipos de interés de referencia que publique el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad por sí o a través del Banco de España, conforme a lo establecido en el artículo 5 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

No obstante, cuando el prestatario sea consumidor y en el contrato se prevea la aplicación de un tipo de interés de referencia, este no podrá ser otro que el índice de referencia EURIBOR o aquel que en su momento le sustituya.»

Texto que se modifica:

«Artículo 12. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.

1. El prestamista, intermediario de crédito o su representante designado, en su caso, deberá entregar al prestatario o potencial prestatario, con una antelación mínima de siete días naturales respecto al momento de la firma del contrato, la siguiente documentación:

a) La FEIN, 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 siete días,

b) 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 tipos 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,

c) 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,

d) 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, especificando los gastos estimados que corresponden al arancel notarial, a los derechos registrales, al impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y a los costes de labores de gestoría,

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 280

e) cuando el prestamista, intermediario de crédito o su representante, en su caso, requiera al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario, deberá entregar al prestatario por escrito las condiciones de las garantías del seguro que exige,

f) 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.

Esta documentación deberá remitirse también al notario elegido por el prestatario a los efectos de lo dispuesto en el artículo siguiente. La remisión de la documentación se realizará por medios telemáticos a través de la interconexión de las plataformas de los prestamistas y del Consejo General del Notariado.

2. Solo podrán repercutirse gastos o percibirse comisiones por servicios relacionados con los préstamos que hayan sido solicitados en firme o aceptados expresamente por un prestatario o prestatario potencial y siempre que respondan a servicios efectivamente prestados o gastos habidos que puedan acreditarse.

3. Si se pactase una comisión de apertura, la misma se devengará una sola vez y englobará la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo u otros similares inherentes a la actividad del prestamista ocasionada por la concesión del préstamo. En el caso de préstamos denominados en divisas, la comisión de apertura incluirá, asimismo, cualquier comisión por cambio de moneda correspondiente al desembolso inicial del préstamo.

4. Sin perjuicio de la libertad contractual, podrán ser aplicados por los prestamistas los índices o tipos de interés de referencia que publique el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad por sí o a través del Banco de España, conforme a lo establecido en el artículo 5 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 189

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Al artículo 13

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 13. **Acta notarial y asesoramiento al prestatario.**

1. Sin perjuicio de las explicaciones adecuadas que el prestamista, el intermediario de crédito o su representante, en su caso, debe facilitar al prestatario, durante el plazo previsto en el artículo 12.1, el prestatario habrá de comparecer ante el notario por él elegido a efectos de obtener presencialmente el asesoramiento descrito en los siguientes apartados.

2. El notario verificará la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 12.1. En caso de que quede acreditado su cumplimiento hará constar en un acta notarial previa a la formalización del préstamo hipotecario:

a) El cumplimiento de los plazos legalmente previstos de puesta a disposición del prestatario de los documentos descritos en el artículo 12.1. **A tal efecto, una vez recibida la documentación remitida por el prestamista, el notario la reenviará al interesado al correo electrónico que éste haya designado. Antes de proceder al envío, el notario comprobará que están todos los documentos que han de ser objeto de remisión, y en la comunicación se informará al prestatario de su obligación de acudir a la notaría para obtener asesoramiento, la forma de obtener cita para ello y de que dicha cita ha de ser anterior al día de la firma. Si el prestatario no hubiera designado correo electrónico, será necesario que comparezca ante el notario con 7 días de antelación a la firma.**

b) **En su caso, el contenido de las consultas remitidas por el prestatario al prestamista, así como las respuestas remitidas por éste. A tal efecto, el Consejo General del Notariado arbitrará los medios tecnológicos adecuados dentro de su plataforma, a fin de que las partes puedan transmitir por esta vía las diferentes preguntas y respuestas que se produzcan durante el proceso de contratación.**

c) **Las cuestiones planteadas por el prestatario al notario y el asesoramiento prestado por éste. A tal efecto, en la comparecencia ante el notario, éste responderá a las preguntas del prestatario en relación a los efectos jurídicos del contrato.**

d) **El contenido de la prueba sobre entendimiento de los efectos de los elementos esenciales del contrato, en la que constarán las respuestas dadas por el prestatario. El Consejo General del Notariado elaborará, a tal efecto, pruebas estandarizadas sobre los elementos esenciales del contrato, tales como el resultado de la variación del tipo de interés sobre la cuota y en su caso de los instrumentos de cobertura de riesgos financieros suscritos con ocasión del préstamo.**

3. El prestatario, **o la persona facultada para otorgar en su nombre la escritura de préstamo hipotecario**, deberá comparecer ante el notario, para que este pueda extender el acta, como tarde el día anterior al de la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo.

4. Si no quedara acreditado documentalmente el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones previstas en el artículo 12.1 o si no se compareciese para recibir el asesoramiento en el plazo señalado en el apartado 3, no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo.

5. Conforme al artículo 17 bis, apartado 2.b), de la Ley del Notariado y el artículo 319 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, el contenido del acta se presumirá veraz e íntegro, y hará prueba de **las actuaciones practicadas en aplicación del apartado 2 de este artículo.**

6. En la escritura pública de préstamo el notario autorizante insertará una reseña identificativa del acta a la que se refieren los apartados anteriores.

En dicha reseña se expresará el número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización, así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en este artículo.

7. El acta donde conste la entrega y asesoramiento imparcial al prestatario no generará coste arancelario alguno **y su expedición no devengará impuestos.**

8. **La actuación notarial regulada en este artículo en ningún caso eximirá al prestamista de cumplir con el principio de transparencia en su vertiente material, en los términos previstos en el artículo 12.»**

Texto que se modifica:

«Artículo 13. Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material.

1. Sin perjuicio de las explicaciones adecuadas que el prestamista, el intermediario de crédito o su representante, en su caso, debe facilitar al prestatario, durante el plazo previsto en el artículo 12.1, el prestatario habrá de comparecer ante el notario por él elegido a efectos de obtener presencialmente el asesoramiento descrito en los siguientes apartados.

2. El notario verificará la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 12.1. En caso de que quede acreditado su cumplimiento hará constar en un acta notarial previa a la formalización del préstamo hipotecario:

a) El cumplimiento de los plazos legalmente previstos de puesta a disposición del prestatario de los documentos descritos en el artículo 12.1.

b) Las cuestiones planteadas por el prestatario y el asesoramiento prestado por el notario. A 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.

c) 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 FEIN y en la 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.

d) La manifestación manuscrita y firmada por el prestatario, en la que declare que ha recibido, con una antelación mínima de siete días, los documentos descritos en el artículo 12.1, así como que comprende y acepta su contenido y que entiende los riesgos jurídicos y económicos de la operación.

3. El prestatario deberá comparecer ante el notario, para que este pueda extender el acta, como tarde el día anterior al de la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo.

4. Si no quedara acreditado documentalmente el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones previstas en el artículo 12.1 o si no se compareciese para recibir el asesoramiento en el plazo señalado en el apartado 3, el notario expresará en el acta esta circunstancia. En este caso, no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo.

5. Conforme al artículo 17 bis, apartado 2.b), de la Ley del Notariado y el artículo 319 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, 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.

6. En la escritura pública de préstamo el notario autorizante insertará una reseña identificativa del acta a la que se refieren los apartados anteriores.

En dicha reseña se expresará el número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización, así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en este artículo.

7. El acta donde conste la entrega y asesoramiento imparcial al prestatario no generará coste arancelario alguno.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 190

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Al artículo 15

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 15. Práctica de ventas vinculadas y combinadas.

1. Quedan prohibidas las prácticas de venta vinculada de préstamos, con las excepciones previstas en este artículo. Se entiende por venta vinculada toda oferta o venta de un paquete

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 283

constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios diferenciados, cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario por separado.

Estarán permitidas, con los límites establecidos en este artículo, las ventas combinadas de préstamos. Se entiende por venta combinada toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios financieros diferenciados, cuando el contrato de crédito se ofrezca también al consumidor por separado, aunque no necesariamente en los mismos términos y condiciones que combinado con otros servicios auxiliares.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado 1 anterior, los prestamistas o intermediarios de crédito inmobiliario podrán requerir al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) El prestamista deberá aceptar pólizas alternativas de todos aquellos proveedores que ofrezcan unas condiciones y un nivel de prestaciones equivalentes a la que aquel hubiera propuesto, tanto en la suscripción inicial como en cada una de las renovaciones.

b) El prestamista no podrá cobrar comisión o gasto alguno por el análisis de las pólizas alternativas que se le presenten por el prestatario.

c) En ningún caso la aceptación por el prestamista de una póliza alternativa distinta de la propuesta por su parte podrá suponer empeoramiento en las condiciones de cualquier naturaleza del préstamo.

d) La prima de los seguros que se establezcan no podrá ser en ningún caso de prima única y por toda la duración del préstamo, sino que deberá poder renovarse anualmente, pudiendo el prestamista exigir el cumplimiento de esa renovación.

3. En las prácticas combinadas, el prestamista realizará la oferta de los productos de forma combinada y por separado, de modo que el prestatario pueda advertir las diferencias entre una oferta y otra. Antes de la contratación de un producto combinado, el prestamista informará al prestatario de manera expresa y comprensible:

- a) Que se está contratando un producto combinado,
- b) del beneficio que supone para el prestatario su contratación,
- c) de la parte del coste total que corresponde a cada uno de productos o servicios,
- d) de los efectos que la no contratación individual o la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos combinados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios combinados, y
- e) de las diferencias entre la oferta combinada y la oferta de los productos por separado.»

Texto que se modifica:

«Artículo 15. Práctica de ventas vinculadas y combinadas.

1. Quedan prohibidas las prácticas de venta vinculada de préstamos, con las excepciones previstas en este artículo. Se entiende por venta vinculada toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios diferenciados cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario por separado.

No obstante, la autoridad competente de conformidad con el artículo 27 podrá autorizar prácticas de ventas vinculadas concretas cuando el prestamista pueda demostrar que los productos vinculados o las categorías de productos ofrecidos, en condiciones similares entre sí, que no se presenten por separado acarrear un claro beneficio a los prestatarios, teniendo debidamente en cuenta la disponibilidad y los precios de los productos pertinentes ofrecidos en el mercado. A estos efectos, el Banco de España podrá establecer mediante Circular criterios para la aplicación homogénea de las prácticas relativas a las ventas vinculadas permitidas.

Para la autorización prevista en el párrafo anterior, la autoridad competente recabará informe del Banco de España, cuando no sea la autoridad competente, la Dirección General de Seguros y

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 284

Fondos de Pensiones o de la Comisión Nacional del Mercado de Valores cuando alguno de los productos vinculados afecte a su ámbito de competencias.

2. Las prácticas de ventas combinadas de préstamos podrán realizarse sin más restricciones que las previstas en este artículo. A estos efectos, se entiende por venta combinada toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios financieros diferenciados, en particular otro préstamo sin garantía hipotecaria, cuando el contrato de préstamo se ofrezca también al prestatario por separado.

3. Igualmente, el prestamista podrá vincular el préstamo a que el prestatario, su cónyuge, o un pariente por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado de parentesco contrate ciertos productos financieros establecidos por orden del Ministro de Economía, Industria y Competitividad, siempre que sirva de soporte operativo o de garantía a las operaciones de un préstamo.

4. Los prestamistas o intermediarios de crédito inmobiliario podrán requerir al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario. En este caso el prestamista deberá aceptar pólizas alternativas de todos aquellos proveedores que ofrezcan unas condiciones y un nivel de prestaciones equivalentes a la que aquel hubiera propuesto, tanto en la suscripción inicial como en cada una de las renovaciones. El prestamista no podrá cobrar comisión o gasto alguno por el análisis de las pólizas alternativas que se le presenten por el prestatario.

En ningún caso la aceptación por el prestamista de una póliza alternativa distinta de la propuesta por su parte podrá suponer empeoramiento en las condiciones de cualquier naturaleza del préstamo.

5. En las prácticas vinculadas autorizadas por la autoridad competente, el prestamista informará al prestatario de manera expresa y comprensible:

- a) que se está contratando un producto vinculado,
- b) del beneficio que supone para el prestatario su contratación,
- c) de los efectos que, en su caso, la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos vinculados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios vinculados.

6. En las prácticas combinadas, el prestamista realizará la oferta de los productos de forma combinada y por separado, de modo que el prestatario pueda advertir las diferencias entre una oferta y otra. Antes de la contratación de un producto combinado, el prestamista informará al prestatario de manera expresa y comprensible:

- a) que se está contratando un producto combinado,
- b) del beneficio que supone para el prestatario su contratación,
- c) de la parte del coste total que corresponde a cada uno de productos o servicios, y
- d) de los efectos que la no contratación individual o la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos combinados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios combinados,
- e) de las diferencias entre la oferta combinada y la oferta de los productos por separado.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 191

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Al artículo 18

De modificación.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 285

Texto que se propone:

«Artículo 18. Préstamos inmobiliarios en moneda extranjera.

1. A efectos de este artículo, se entiende por préstamo inmobiliario en moneda extranjera a todo contrato de préstamo inmobiliario denominado en una moneda distinta **del euro o moneda de curso legal que lo sustituya**, o de aquella en la que el prestatario tenga los activos o reciba los ingresos con los que reembolsar el préstamo.

2. En los contratos de préstamo inmobiliario que se denominen en moneda extranjera el prestatario tendrá derecho a convertir el préstamo a una moneda alternativa conforme a lo dispuesto en este artículo. Dicha moneda alternativa será:

a) La moneda en que el prestatario perciba la mayor parte de los ingresos o tenga la mayoría de los activos con los que ha de reembolsar el préstamo, según lo indicado en el momento en que se realizó la evaluación de la solvencia más reciente relativa al contrato de préstamo, o

b) **el euro o moneda de curso legal que lo sustituya.**

El prestatario optará por una de estas dos alternativas en el momento de solicitar el cambio.

El tipo de cambio utilizado en la conversión será el tipo de cambio vigente en la fecha en que se solicite la conversión, salvo que contractualmente se establezca otra cosa. A estos efectos, y salvo que el contrato de préstamo disponga otra cosa, el tipo de cambio utilizado para la conversión será el publicado por el Banco Central Europeo en la fecha en que se solicite la conversión.

3. Los prestatarios podrán pactar con su prestamista algún sistema de limitación del riesgo de tipo de cambio al que estén expuestos en virtud del contrato de préstamo, en lugar del derecho reconocido en el apartado anterior.

4. Los prestamistas informarán periódicamente al prestatario, en los términos y plazos que se establezcan por orden del Ministro de Economía, industria y Competitividad, del importe adeudado con el desglose del incremento que, en su caso, se haya producido y del derecho de conversión en una moneda alternativa y las condiciones para ejercer tal conversión. También se informará, en su caso, de los mecanismos contractualmente aplicables para limitar el riesgo de tipo de cambio a que esté expuesto el prestatario.

5. La información a que se refiere el apartado anterior se facilitará en todo caso cuando el valor del importe adeudado por el prestatario o de las cuotas periódicas difiera en más del 20 por ciento del importe que habría 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.

6. Las disposiciones aplicables en virtud del presente artículo se pondrán en conocimiento del prestatario a través tanto de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) como del contrato de préstamo. Si los contratos de préstamo no contienen disposiciones destinadas a limitar el riesgo de tipo de cambio a que está expuesto el prestatario a una fluctuación del tipo de cambio inferior al 20 por ciento la FEIN deberá incluir un ejemplo ilustrativo de los efectos que tendría una fluctuación de los efectos que tendría una fluctuación del tipo de cambio del 20 por ciento.

7. Estará prohibida la concesión de préstamos inmobiliarios en moneda extranjera cuando el prestatario sea consumidor.

En caso de incumplimiento de esta prohibición, el consumidor podrá solicitar, en cualquier momento, que se declare la nulidad parcial del préstamo, lo que supondrá la eliminación de toda referencia a monedas extranjeras y la conversión del préstamo al euro, o moneda de curso legal que lo sustituya. El tipo de cambio utilizado en la conversión será, en todo caso, el tipo de cambio vigente en la fecha en que se suscribió el préstamo.»

Texto que se modifica:

«Artículo 18. Préstamos inmobiliarios en moneda extranjera.

1. A efectos de este artículo, se entiende por préstamo inmobiliario denominado en moneda extranjera a todo contrato de préstamo inmobiliario denominado en una moneda distinta de la del Estado miembro en que resida el prestatario, o de aquella en la que el prestatario tenga los activos o reciba los ingresos con los que reembolsar el préstamo.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 286

2. En los contratos de préstamo inmobiliario que se denominen en moneda extranjera el prestatario tendrá derecho a convertir el préstamo a una moneda alternativa conforme a lo dispuesto en este artículo. Dicha moneda alternativa será:

- a) La moneda en que el prestatario perciba la mayor parte de los ingresos o tenga la mayoría de los activos con los que ha de reembolsar el préstamo, según lo indicado en el momento en que se realizó la evaluación de la solvencia más reciente relativa al contrato de préstamo, o
- b) la moneda del Estado miembro en el que el prestatario fuera residente en la fecha de celebración del contrato de préstamo o sea residente en el momento en que se solicita la conversión.

El prestatario optará por una de estas dos alternativas en el momento de solicitar el cambio.

El tipo de cambio utilizado en la conversión será el tipo de cambio vigente en la fecha en que se solicite la conversión, salvo que contractualmente se establezca otra cosa. A estos efectos, y salvo que el contrato de préstamo disponga otra cosa, el tipo de cambio utilizado para la conversión será el publicado por el Banco Central Europeo en la fecha en que se solicite la conversión.

3. Los prestatarios que no tengan la consideración de consumidores podrán pactar con su prestamista algún sistema de limitación del riesgo de tipo de cambio al que estén expuestos en virtud del contrato de préstamo, en lugar del derecho reconocido en el apartado anterior.

4. Los prestamistas informarán periódicamente al prestatario, en los términos y plazos que se establezcan por orden del Ministro de Economía, Industria y Competitividad, del importe adeudado con el desglose del incremento que, en su caso, se haya producido y del derecho de conversión en una moneda alternativa y las condiciones para ejercer tal conversión. También se informará, en su caso, de los mecanismos contractualmente aplicables para limitar el riesgo de tipo de cambio a que esté expuesto el prestatario.

5. La información a que se refiere el apartado anterior se facilitará en todo caso cuando el valor del importe adeudado por el prestatario o de las cuotas periódicas difiera en más del 20 por ciento del importe que habría 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.

6. Las disposiciones aplicables en virtud del presente artículo se pondrán en conocimiento del prestatario a través tanto de la Ficha Europea de información Normalizada (FEIN) como del contrato de préstamo. Si los contratos de préstamo no contienen disposiciones destinadas a limitar el riesgo de tipo de cambio a que está expuesto el prestatario a una fluctuación del tipo de cambio inferior al 20 por ciento la FEIN deberá incluir un ejemplo ilustrativo de los efectos que tendría una fluctuación de los efectos que tendría una fluctuación del tipo de cambio del 20 por ciento.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 192

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Al apartado 2 del artículo 21

De modificación.

Texto que se propone:

«2. Cuando el prestatario manifestase su voluntad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del préstamo, el prestamista le facilitará, **en el plazo máximo de tres días hábiles**, en papel o en otro soporte duradero la información necesaria para evaluar esta opción. En dicha información se cuantificarán, al menos, las consecuencias que tiene para el prestatario la liquidación

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 287

total o parcial de sus obligaciones antes de la terminación del contrato de préstamo, exponiendo con claridad las hipótesis que se hayan tomado en consideración para su elaboración. Tales hipótesis deberán ser razonables y justificables.»

Texto que se modifica:

«2. Cuando el prestatario manifestase su voluntad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del préstamo, el prestamista le facilitará sin demora en papel o en otro soporte duradero la información necesaria para evaluar esta opción. En dicha información se cuantificarán, al menos, las consecuencias que tiene para el prestatario la liquidación total o parcial de sus obligaciones antes de la terminación del contrato de préstamo, exponiendo con claridad las hipótesis que se hayan tomado en consideración para su elaboración. Tales hipótesis deberán ser razonables y justificables.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 193

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Al artículo 22

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 22. Vencimiento anticipado.

1. En los contratos de préstamo cuyo prestatario, fiador o garante sea una persona física y que estén garantizados mediante hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial el prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

i. Al **cinco** por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. **En el caso de que existieren avalistas del préstamo, dicho porcentaje se incrementará hasta el siete por ciento.**

ii. Al **diez** por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. **En el caso de que existieren avalistas del préstamo, dicho porcentaje se incrementará hasta el doce por ciento.**

c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos **treinta** días para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

2. Las reglas contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario, **salvo que se pacten porcentajes de incumplimiento superiores a los contenidos en el mismo, en beneficio del prestatario.»**

Texto que se modifica:

«Artículo 22. Vencimiento anticipado.

1. En los contratos de préstamo cuyo prestatario, fiador o garante sea una persona física y que estén garantizados mediante hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial el prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

i. Al 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. Al 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.

c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos quince días para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

2. Las reglas contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario.»

JUSTIFICACIÓN

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de forma reiterada, ha venido declarando en relación con el vencimiento anticipado, ya desde la conocida Sentencia «Aziz» de 14 de marzo de 2013, que para que el prestamista pueda ejercitar esta facultad resulta necesario que el incumplimiento de pago del prestatario sea lo suficientemente grave y esencial en relación con la cuantía y duración del préstamo; dicha Sentencia dio lugar a la modificación del artículo 693.2 LEC y 114 de la LH operado a través de la Ley 1/2013 de 14 de mayo, que estableció un mínimo de tres cuotas impagadas para poder ejercitar dicha facultad resolutoria.

Sin embargo, posteriores resoluciones del TJUE, no solo han asentado la doctrina de la Sentencia Aziz, sino que han ido incluso más allá, declarando la abusividad «en abstracto» de la cláusula de vencimiento anticipado por pequeños impagos independientemente del uso o no que la entidad prestamista. Esta doctrina se encuentra recogida en el Auto del TJUE, de 11 de julio de 2015, y posteriormente en la STJUE 26 de enero de 2017, y a raíz de esta última, nuestro propio Tribunal Supremo planteó, mediante Auto de 8 de febrero de 2017, cuestión prejudicial al TJUE, que se encuentra pendiente de resolver.

En este contexto, no parece admisible establecer unos porcentajes de incumplimiento o un número de cuotas que, en muchos casos, en relación con la cuantía y duración del préstamo, pudieran no ser lo suficientemente grave.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 289

ENMIENDA NÚM. 194

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Al artículo 23

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 23. Intereses de demora.

1. En el caso de préstamo concluido por **un consumidor** que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será, **como máximo, de dos puntos sobre el interés remuneratorio pactado**. Los intereses de demora sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. **Todo pacto que contravenga las reglas previstas en el apartado anterior, en perjuicio del consumidor, será nulo de pleno derecho y no producirá efectos, suponiendo, en todo caso, la pérdida del derecho del prestamista al cobro de los intereses moratorios.»**

Texto que se modifica:

«Artículo 23. Intereses de demora.

1. En el caso de préstamo concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será el triple del interés legal del dinero vigente a lo largo del período en el que aquel resulte exigible. Los intereses de demora sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario.»

JUSTIFICACIÓN

Acogemos el criterio de protección de los consumidores, sentado por la Sala Primera del Tribunal Supremo en numerosas sentencias (por todas STS 3 de junio de 2016). Se considera que el incremento de dos puntos porcentuales previsto en el artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para la fijación del interés de mora procesal es el criterio legal más idóneo para fijar cuál es el interés de demora en los préstamos personales concertados con consumidores, que no suponga la imposición de una indemnización excesivamente alta al consumidor que no cumpla con sus obligaciones. Se trata del criterio previsto para el interés de demora a devengar por la deuda judicialmente declarada y a cuyo pago se ha condenado al demandado. Tiene un ámbito de aplicación general, no ceñido a un campo concreto del Derecho sustantivo, evita que el interés de demora pueda ser inferior al remuneratorio, indemniza de un modo proporcionado los daños que sufre el demandante que ha vencido en el litigio por el retraso del condenado en el cumplimiento de la obligación judicialmente declarada, y asimismo contiene un factor disuasorio para que el condenado no demore en exceso el cumplimiento de la sentencia.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 290

ENMIENDA NÚM. 195

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Artículo 23 bis (nuevo)

De adición.

Texto que se propone:

«Artículo 23 bis. Gastos derivados del préstamo.

1. Cuando el prestatario sea consumidor, se considerará nula la cláusula que le atribuya la totalidad de los gastos que puedan derivarse de un préstamo con garantía real hipotecaria.

En particular, se considerará nula la cláusula que regule el pago de cualesquiera gastos preprocesales o procesales, tanto los derivados del incumplimiento por la parte prestataria de su obligación de pago como de cualesquiera otras controversias que pudieran producirse durante la vigencia del contrato o una vez extinguido. En esta materia regirán, con carácter imperativo, las reglas contenidas en la legislación procesal. En el resto de casos, regirán las siguientes reglas en cuanto a la distribución de los gastos:

a) El prestatario asumirá el coste de los aranceles notariales de la escritura de préstamo hipotecario y el prestamista los de las copias que se expidan por su solicitud.

b) Los gastos de inscripción en el registro de la propiedad corresponderán al prestamista, así como los gastos de gestión relativos a la liquidación tributaria e inscripción en el registro de la propiedad de la escritura de préstamo hipotecario.

c) Serán asumidos por el prestatario, en su caso, los gastos derivados de la póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo y/o del seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca, sin perjuicio de lo dispuesto en esta Ley.

d) Los gastos de gestoría y de tasación del inmueble hipotecado serán por cuenta del prestamista.

e) En cuanto al pago de los impuestos de la escritura de préstamo hipotecario, se estará a lo que determine la normativa del impuesto aplicable al hecho imponible.

2. Los gastos no incluidos en el apartado anterior, podrán ser asumidos por el prestamista o el prestatario, de conformidad con el principio de libertad de pactos. Sin perjuicio de lo anterior, todos los gastos asumidos por el consumidor deberán ser aceptados y/o solicitados por éste, en firme y de forma expresa, debiendo responder, en todo caso, a servicios efectivamente prestados o a gastos habidos. La carga de la prueba corresponderá, en todo caso, a la parte prestamista.

3. Todo pacto que contravenga las reglas previstas los apartados anteriores, será nulo de pleno derecho y no producirá efectos. En el caso de que el consumidor haya pagado cantidades por aplicación de una cláusula que contravenga estas reglas, el prestamista estará obligado a reembolsar lo indebidamente pagado, más el interés legal. Adicionalmente, en concepto de indemnización, el prestamista quedará obligado al pago de una cantidad igual a lo indebidamente pagado, sin perjuicio de las demás consecuencias que se prevean en la legislación sobre condiciones generales de la contratación y en la normativa de protección de los consumidores y usuarios.»

JUSTIFICACIÓN

En la Sentencia del Tribunal Supremo 705/2015, de 23 de diciembre, la Sala Primera examinó una cláusula que atribuía todos los gastos e impuestos derivados del préstamo hipotecario al deudor, declarándola abusiva y nula de pleno derecho. A partir de la referida resolución, se generó una litigiosidad en masa que ha terminado por colapsar los juzgados de todo el país. Y, como ya ocurriera en su día con las cláusulas suelo, la jurisprudencia de las audiencias provinciales se ha dividido, especialmente en relación a los efectos de la nulidad, dando lugar a múltiples pronunciamientos contradictorios.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 291

Ante esta situación, urge dar una respuesta legislativa con el objeto de evitar que esta situación pueda volver a producirse en el futuro. A tal efecto, con la finalidad de dotar a los consumidores y los bancos de reglas que garanticen la seguridad jurídica, en el apartado 1 del artículo 23 bis se establecen una serie de normas tendentes distribuir los diferentes gastos que habitualmente aparecen en la contratación del préstamo hipotecario.

Por su parte, en el apartado 2, se establecen normas reguladoras de cualesquiera otros gastos que puedan pactar las partes y que no se encuentren expresamente previstos en el apartado 1.

Por último, en el apartado 3 se determinan las consecuencias derivadas de la declaración de nulidad de aquellas cláusulas que contravengan lo dispuesto en el precepto (cuestión esta que ha generado enormes discusiones jurisprudenciales y doctrinales), sin perjuicio de las demás previsiones legales en materia de condiciones generales de la contratación y protección de los consumidores y usuarios.

ENMIENDA NÚM. 196

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Artículo 23 ter (nuevo)

De adición.

Texto que se propone:

«Artículo 23 ter. Límites a la variación a la baja del tipo de interés.

1. Cuando el prestatario sea consumidor, se considerará nula la cláusula que fije un límite a la variación a la baja del tipo de interés contratado y tengan al menos una de las siguientes características:

1.^a Que se haya fijado un límite a la bajada del tipo de interés, pero no a su subida.

2.^a Que el límite establecido a la bajada de los tipos de interés sea superior al 50 % del valor del índice de referencia aplicable en el momento de la contratación que figure en el contrato, con la única excepción de los límites que se establezcan en el 1 %, supuesto en que dicha limitación porcentual del 50 % no se aplica.

2. En el caso de que el consumidor haya pagado cantidades por aplicación de una cláusula que contravenga estas reglas, el prestamista estará obligado a reembolsar lo indebidamente pagado, más el interés legal. Adicionalmente, en concepto de indemnización, el prestamista quedará obligado al pago de una cantidad igual a lo indebidamente pagado, sin perjuicio de las demás consecuencias que se prevean en la legislación sobre condiciones generales de la contratación y en la normativa de protección de los consumidores y usuarios.

3. Las reglas contenidas en este artículo se prevén sin perjuicio de las obligaciones que pesan sobre el prestamista, en relación al cumplimiento del principio de transparencia, tanto en su vertiente formal como material.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 292

ENMIENDA NÚM. 197

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Ciudadanos

A los apartados 3 y 4 del artículo 47

De modificación.

Texto que se propone:

«3. En el caso de la infracción prevista en el artículo 45.1.b), la incoación y resolución del procedimiento sancionador corresponderá al Banco de España, **la autoridad a la que correspondan estas competencias**, o al órgano correspondiente de la comunidad autónoma, conforme los criterios previstos en los artículos 27 o 42.3, ya se trate una persona física o jurídica.

4. El Banco de España, **o la autoridad a la que correspondan estas competencias**, será competente para la incoación y resolución del procedimiento sancionador en relación con las infracciones recogidas en el artículo 45.1.c) y 45.2.b) y c), con independencia del registro en el que se encuentre inscrito el intermediario de crédito inmobiliario o el prestamista inmobiliario.»

Texto que se modifica:

«3. En el caso de la infracción prevista en el artículo 45.1), la incoación y resolución del procedimiento sancionador corresponderá al Banco de España o al órgano correspondiente de la comunidad autónoma, conforme los criterios previstos en los artículos 27 o 42.3, ya se trate una persona física o jurídica.

4. El Banco de España será competente para la incoación y resolución del procedimiento sancionador en relación con las infracciones recogidas en el artículo 45.1.c) y 45.2.b) y c), con independencia del registro en el que se encuentre inscrito el intermediario de crédito inmobiliario o el prestamista inmobiliario.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 198

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Ciudadanos

A la disposición derogatoria única

De modificación.

Texto que se propone:

«Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Ley y, en particular, el artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, y, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de esta Ley, el artículo 18 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 293

Texto que se modifica:

«Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Queda derogado el artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 199

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Nuevo apartado en la disposición derogatoria única

De adición.

Texto que se propone:

«2. Queda derogado el párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 200

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Nuevo apartado tres a la disposición final primera, renumerándose los siguientes en consecuencia

De adición.

Texto que se propone:

«Tres. El apartado 2.a) del artículo 129 queda redactado como sigue:

“a) El valor en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.”»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 294

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 201

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Ciudadanos

A la disposición final tercera

De modificación.

Texto que se propone:

«Disposición final tercera. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el apartado 3 del artículo 11, que queda redactado en los siguientes términos:

“3. Cuando los perjudicados por un hecho dañoso sean una pluralidad de consumidores o usuarios indeterminada o de difícil determinación, la legitimación para demandar en juicio la defensa de estos intereses difusos corresponderá exclusivamente a las asociaciones de consumidores y usuarios que, conforme a la Ley, sean representativas y a cualquier consumidor o usuario perjudicado, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que, por su número o localización, sea imposible o de extrema dificultad la personación de los representados.

b) Que el perjuicio venga motivado por uno o varios hechos dañosos o por prácticas restrictivas de la competencia que sean comunes a todos ellos.

c) Que el consumidor o los consumidores o el usuario o los usuarios que pretendan la defensa de los intereses difusos de una pluralidad de consumidores o usuarios indeterminada o de difícil determinación dispongan de la capacidad y de los recursos suficientes para ejercer adecuadamente dicha representación.

d) Que el consumidor o los consumidores o el usuario o los usuarios articulen la reclamación respondiendo a los intereses difusos de esa pluralidad indeterminada o de difícil determinación.

El cumplimiento de dichos requisitos se acreditará por el trámite de las cuestiones incidentales previsto en los artículos 387 y siguientes de esta Ley.

Con el fin de evitar quedar sujeto a los efectos de cosa juzgada previstos en el artículo 222.3 de esta Ley, cualquier representado podrá renunciar a dicha condición mediante comunicación al juzgado competente antes del trámite de la vista oral.”

Dos. Se modifica el apartado 1 del artículo 15, que queda redactado en los siguientes términos:

“1. En los procesos promovidos por asociaciones o entidades constituidas para la protección de los derechos e intereses de los consumidores y usuarios, por los grupos de afectados o por los consumidores y usuarios que actúen en representación de una pluralidad indeterminada o de difícil determinación de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.3 de esta Ley, se llamará al proceso a quienes tengan la condición de perjudicados por haber sido consumidores del producto o usuarios del servicio que dio origen al proceso, para que hagan valer su derecho o interés individual. Este llamamiento se hará por el Secretario judicial publicando la admisión de la demanda en medios de

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 295

comunicación con difusión en el ámbito territorial en el que se haya manifestado la lesión de aquellos derechos o intereses.

El Ministerio Fiscal será parte en estos procesos cuando el interés social lo justifique. El tribunal que conozca de alguno de estos procesos comunicará su iniciación al Ministerio Fiscal para que valore la posibilidad de su personación.”

Tres. Se añade un apartado 5 al artículo 212, que queda redactado como sigue:

“5. Las sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas, se remitirán de oficio por el órgano judicial al Registro de Condiciones Generales de la Contratación.”

Cuatro. Se modifica el apartado 1 del artículo 221, que queda redactado en los siguientes términos:

“1. Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, las sentencias dictadas a consecuencia de demandas interpuestas por asociaciones de consumidores o usuarios o por consumidores y usuarios que actúen en representación de una pluralidad indeterminada o de difícil determinación, con la legitimación a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, estarán sujetas a las siguientes reglas:

1.^a Si se hubiere pretendido una condena dineraria, de hacer, no hacer o dar cosa específica o genérica, la sentencia estimatoria determinará individualmente los consumidores y usuarios que, conforme a las leyes sobre su protección, han de entenderse beneficiados por la condena.

Cuando la determinación individual no sea posible, la sentencia establecerá los datos, características y requisitos necesarios para poder exigir el pago y, en su caso, instar la ejecución o intervenir en ella, si la instara la asociación demandante.

2.^a Si, como presupuesto de la condena o como pronunciamiento principal o único, se declarara ilícita o no conforme a la ley una determinada actividad o conducta, la sentencia determinará si, conforme a la legislación de protección a los consumidores y usuarios, la declaración ha de surtir efectos procesales no limitados a quienes hayan sido partes en el proceso correspondiente.

3.^a Si se hubieren personado consumidores o usuarios determinados, la sentencia habrá de pronunciarse expresamente sobre sus pretensiones.”

Cinco. Se modifica el artículo 552, que queda redactado como sigue:

“Artículo 552. Denegación del despacho de la ejecución. Recursos.

1. Si el tribunal entendiese que no concurren los presupuestos y requisitos legalmente exigidos para el despacho de la ejecución, dictará auto denegando el despacho de la ejecución.

El tribunal examinará de oficio todas las cláusulas incluidas en un título ejecutivo de los citados en el artículo 557.1 para determinar si alguna de dichas cláusulas puede ser calificada como abusiva. Cuando apreciare que alguna cláusula puede ser calificada como tal dará audiencia por quince días a las partes. En dicha audiencia, cada parte podrá alegar lo que a su derecho convenga acerca del carácter abusivo de la cláusula controvertida o de cualquier otra cláusula del contrato de las que fundamenten la ejecución o determinen la cuantía reclamada. Oídas las partes, el tribunal acordará lo procedente en el plazo de cinco días hábiles conforme a lo previsto en el artículo 561.1.3.^a

El auto resolutorio del incidente se pronunciará sobre todas las cláusulas controvertidas. Una vez firme, dicho auto o en su caso el que resuelva la apelación contra el mismo, produce efectos de cosa juzgada respecto de las cláusulas controvertidas, conforme a lo dispuesto en los artículos 222.1 y 4 en relación con el artículo 400.2 de esta Ley. En cuanto a la prestación de caución respecto de la apelación del citado auto será de aplicación lo previsto en el párrafo final del artículo 567.

2. El auto que deniegue el despacho de la ejecución será directamente apelable, sustanciándose la apelación sólo con el acreedor. También podrá el acreedor, a su elección, intentar recurso de reposición previo al de apelación.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 296

3. Una vez firme el auto que deniegue el despacho de la ejecución, el acreedor sólo podrá hacer valer sus derechos en el proceso ordinario correspondiente, si no obsta a éste la cosa juzgada de la sentencia o resolución firme en que se hubiese fundado la demanda de ejecución.”

Seis. Se modifica el artículo 557, que queda redactado como sigue:

“Artículo 557. Oposición a la ejecución fundada en títulos no judiciales ni arbitrales.

1. Cuando se despache ejecución por los títulos previstos en los números 4.º, 5.º, 6.º y 7.º, así como por otros documentos con fuerza ejecutiva a que se refiere el número 9.º del apartado 2 del artículo 517, el ejecutado sólo podrá oponerse a ella, en el tiempo y en la forma prevista en el artículo anterior, si se funda en alguna de las causas siguientes:

- 1.ª Pago, que pueda acreditar documentalmente.
- 2.ª Compensación de crédito líquido que resulte de documento que tenga fuerza ejecutiva.
- 3.ª Pluspetición o exceso en la computación a metálico de las deudas en especie.
- 4.ª Prescripción y caducidad.
- 5.ª Quita, espera o pacto o promesa de no pedir, que conste documentalmente.
- 6.ª Transacción, siempre que conste en documento público.
- 7.ª Que el título contenga cláusulas abusivas.
- 8.ª Que el ejecutante haya incumplido su obligación de evaluar la solvencia del prestatario, conforme a lo previsto en el artículo 9 de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, siempre que el título se encuentre comprendido en su ámbito de aplicación.

2. Cuando la oposición a la ejecución se base en la causa prevista en el ordinal octavo del apartado anterior, corresponderá a la parte ejecutante acreditar el cumplimiento de su obligación.

3. 2.—Si se formulare la oposición prevista en el apartado anterior, el Letrado de la Administración de Justicia mediante diligencia de ordenación suspenderá el curso de la ejecución.”

Siete. Se modifica el artículo 561, que queda redactado como sigue:

“Artículo 561. Auto resolutorio de la oposición por motivos de fondo.

1. Oídas las partes sobre la oposición a la ejecución no fundada en defectos procesales y, en su caso, celebrada la vista, el tribunal adoptará, mediante auto, a los solos efectos de la ejecución, alguna de las siguientes resoluciones:

1.ª Declarar procedente que la ejecución siga adelante por la cantidad que se hubiese despachado, cuando la oposición se desestimare totalmente. En caso de que la oposición se hubiese fundado en pluspetición y ésta se desestimare parcialmente, la ejecución se declarará procedente sólo por la cantidad que corresponda.

El auto que desestime totalmente la oposición condenará en las costas de ésta al ejecutado, conforme a lo dispuesto en los artículos 394 para la condena en costas en primera instancia.

2.ª Declarar que no procede la ejecución, cuando se estimare alguno de los motivos de oposición enumerados en los artículos 556 y 557 o se considerare enteramente fundada la pluspetición que se hubiere admitido conforme al artículo 558.

3.ª Cuando se apreciase el carácter abusivo de una o varias cláusulas, el auto que se dicte determinará las consecuencias de tal carácter, decretando bien la improcedencia de la ejecución, bien despachando la misma sin aplicación de aquéllas consideradas abusivas.

En particular, si se apreciase el carácter abusivo de una cláusula de intereses de demora, el auto que se dicte despachará ejecución únicamente por la cantidad que se reclame en concepto de principal e intereses ordinarios, quedando excluidos los intereses moratorios.

4.ª Cuando se apreciase que el ejecutante ha incumplido su obligación de evaluar la solvencia del prestatario, el auto que se dicte despachará ejecución únicamente por la cantidad que se reclame en concepto de principal, quedando excluidos los intereses ordinarios y moratorios, tanto los vencidos como los que puedan devengarse durante la ejecución.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 297

2. Si se estimara la oposición a la ejecución, se dejará ésta sin efecto y se mandará alzar los embargos y las medidas de garantía de la afeción que se hubieren adoptado, reintegrándose al ejecutado a la situación anterior al despacho de la ejecución, conforme a lo dispuesto en los artículos 533 y 534. También se condenará al ejecutante a pagar las costas de la oposición.

3. Contra el auto que resuelva la oposición podrá interponerse recurso de apelación, que no suspenderá el curso de la ejecución si la resolución recurrida fuera desestimatoria de la oposición.

Cuando la resolución recurrida sea estimatoria de la oposición el ejecutante podrá solicitar que se mantengan los embargos y medidas de garantía adoptadas y que se adopten las que procedan de conformidad con lo dispuesto en el artículo 697 de esta Ley, y el tribunal así lo acordará, mediante providencia, siempre que el ejecutante preste caución suficiente, que se fijará en la propia resolución, para asegurar la indemnización que pueda corresponder al ejecutado en caso de que la estimación de la oposición sea confirmada.”

Ocho. Se modifica el artículo 567, que queda redactado como sigue:

“Artículo 567. Interposición de recursos ordinarios y suspensión.

La interposición de recursos ordinarios no suspenderá, por sí misma, el curso de las actuaciones ejecutivas. Sin embargo, si el ejecutado acredita que la resolución frente a la que recurre le produce daño de difícil reparación podrá solicitar del Tribunal que despachó la ejecución la suspensión de la actuación recurrida, prestando, en las formas permitidas por esta ley, caución suficiente para responder de los perjuicios que el retraso pudiera producir.

No será necesario prestar caución cuando se trate de la apelación del auto que desestime la oposición a la ejecución directa sobre bienes hipotecados a que se refiere el artículo 695.1.4.º de esta Ley, en relación con el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.”

Nueve. El artículo 671 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 671. Subasta sin ningún postor.

Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Letrado de la Administración de Justicia, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo.

Cuando el inmueble ejecutado sea la vivienda habitual, el deudor puede solicitar una nueva tasación a su costa, que se tramitará conforme a lo dispuesto en el artículo 638 de esta Ley. En dicho supuesto, el acreedor que solicite la adjudicación de los bienes lo hará por cantidad igual a esta última tasación.”

Diez. El apartado 2.1.º del artículo 682 queda redactado como sigue:

“1.º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.”»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 298

ENMIENDA NÚM. 202

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Nueva disposición final sexta, renumerándose las siguientes en consecuencia

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición final sexta. Modificación de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

El Gobierno, a través del Ministerio de Economía, Industria y Competitividad, modificará la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, con la finalidad de incorporar, adicionalmente a las ya previstas, otras tipologías avanzadas de tasación.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 203

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Nueva disposición final séptima, renumerándose las siguientes en consecuencia

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición final séptima. Modificación de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo.

La Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo, queda modificada en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el artículo 14, que queda redactado como sigue:

“Artículo 14. Obligación de evaluar la solvencia del consumidor.

1. El prestamista, antes de que se celebre el contrato de crédito, deberá evaluar la solvencia del consumidor, sobre la base de una información suficiente obtenida por los medios adecuados a tal fin, entre ellos, la información facilitada por el consumidor, a solicitud del prestamista o intermediario en la concesión de crédito. Con igual finalidad **deberá** consultar los ficheros de solvencia patrimonial y crédito, a los que se refiere la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal, en los términos y con los requisitos y garantías previstos en dicha Ley Orgánica y su normativa de desarrollo.

Si el prestamista procede a la concesión del préstamo, deberá comunicar los siguientes datos a las oficinas privadas de información crediticia: importe original, fecha de inicio,

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 299

fecha de vencimiento, importes pendientes de pago, tipo de préstamo, garantías existentes y valor al que éstas alcanzan.

En el caso de las entidades de crédito, para la evaluación de la solvencia del consumidor se tendrán en cuenta, además, las normas específicas sobre gestión de riesgos y control interno que les son aplicables según su legislación específica.

2. Si las partes acuerdan modificar el importe total del crédito tras la celebración del contrato de crédito, el prestamista deberá actualizar la información financiera de que disponga sobre el consumidor y evaluar su solvencia antes de aumentar significativamente el importe total del crédito.

Sin perjuicio del régimen sancionador previsto en el artículo 34 de la presente ley, cuando el deudor se vea imposibilitado de devolver el préstamo por circunstancias que estaban presentes y eran previsibles en el momento de su concesión, podrá oponerse a la reclamación realizada por el prestamista alegando el incumplimiento por éste de la obligación de evaluar la solvencia.

En este caso, el juez acordará la pérdida del derecho del prestamista al cobro de los intereses remuneratorios y moratorios, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La carga de la prueba del cumplimiento de la obligación de evaluar la solvencia corresponderá al prestamista.”

Dos. Se modifica el artículo 15, que queda redactado como sigue:

“Artículo 15. Acceso a ficheros.

1. Los ficheros sobre solvencia patrimonial y crédito están sometidos a la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal, a las normas que la desarrollan y a lo establecido en este artículo.

2. Si la denegación de una solicitud de crédito se basa en la consulta de un fichero, el prestamista deberá informar al consumidor inmediata y gratuitamente de los resultados de dicha consulta, **del nombre de la base de datos consultada, del responsable de la misma, así como del derecho que le asiste de acceder y rectificar, en su caso, los datos contenidos en él.**

3. La información a que se refiere el apartado anterior no se facilitará al consumidor en los supuestos en que una ley o una norma de la Unión Europea de aplicación directa así lo prevea, o sea contrario a objetivos de orden público o de seguridad pública.

4. Los responsables de los ficheros a que se refiere este artículo deberán facilitar a los prestamistas de los demás Estados miembros de la Unión Europea el acceso a las bases de datos para la evaluación de la solvencia de los consumidores, en condiciones no discriminatorias respecto de los prestamistas españoles.”»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 204

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Nueva disposición final octava, renumerándose las siguientes en consecuencia

De adición.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Texto que se propone:

«Disposición final octava. Modificación de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

Se modifica el artículo 2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, queda redactado como sigue:

“Artículo 2. Requisitos de la subrogación.

El deudor podrá subrogar a otra entidad financiera de las mencionadas en el artículo anterior sin el consentimiento de la entidad acreedora, cuando para pagar la deuda haya tomado prestado el dinero de aquella por escritura pública, haciendo constar su propósito en ella, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.211 del Código Civil.

La entidad que esté dispuesta a subrogarse presentará al deudor una oferta vinculante en la que constarán las condiciones financieras del nuevo préstamo hipotecario.

La aceptación de la oferta por el deudor implicará su autorización para que la oferente se la notifique a la entidad acreedora y la requiera para que le entregue, en el plazo máximo de siete días naturales, certificación del importe del débito del deudor por el préstamo hipotecario en que se ha de subrogar.

La certificación deberá ser entregada con carácter obligatorio en el plazo máximo de siete días naturales por parte de la entidad acreedora.

Entregada la certificación y **durante los quince días naturales siguientes a esa fecha, la entidad acreedora podrá ofrecer al deudor una modificación de las condiciones de su préstamo, en los términos que estime convenientes. Durante ese plazo no podrá formalizarse la subrogación.**

Transcurrido el plazo de quince días sin que el deudor haya formalizado con la entidad acreedora la novación modificativa del préstamo o crédito hipotecario, podrá otorgarse la escritura de subrogación.

Para ello bastará que la entidad subrogada declare en la misma escritura haber pagado a la acreedora la cantidad acreditada por ésta, por capital pendiente e intereses y comisión devengados y no satisfechos. Se incorporará a la escritura un resguardo de la operación bancaria realizada con tal finalidad **solutoria. En ningún caso, la entidad acreedora podrá negarse a recibir el pago.**

En caso **de discrepancia en cuanto a la cantidad debida**, y sin perjuicio de que la subrogación surta todos sus efectos, el juez que fuese competente para entender del procedimiento de ejecución, a petición de la entidad acreedora o de la entidad subrogada, citará a éstas, dentro del término de ocho días, a una comparecencia, y, después de oírlas, admitirá los documentos que se presenten, y acordará, dentro de los tres días, lo que estime procedente. El auto que dicte será apelable en un sólo efecto, **y el recurso se sustanciará por los trámites de apelación de los incidentes.”»**

JUSTIFICACIÓN

La norma que regula la subrogación de acreedor hipotecario es la ley 2/1994 de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios. En la redacción inicial, el deudor era el que tenía la iniciativa. Si decidía que quería irse con la hipoteca a otra parte el banco podía intentar convencerle por las buenas, pero en ningún caso tenía medios legales para impedirlo. Todo ello contribuyó a abaratar los tipos hipotecarios al fomentar la competencia entre entidades financieras. Hasta el año 2007, en el que todo cambió.

La ley 41/2007 de 7 de diciembre, reformó la ley 2/1994, y, en palabras sencillas, arrebató al deudor el derecho a decidir y se lo dio a su banco. En efecto, a partir de ese momento el deudor ya no era libre de cambiar la hipoteca de banco. Si la entidad no quiere dejarle marchar, le basta con igualar la oferta financiera y lo retiene.

Por medio de la presente enmienda, pretendemos permitir que el consumidor pueda cambiar su hipoteca de un banco a otro con facilidad, por su propia iniciativa y sin que el banco que pierde el préstamo pueda retenerle contra su voluntad.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 301

ENMIENDA NÚM. 205

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Nueva disposición final novena, renumerándose las siguientes en consecuencia

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición final novena.

El Ministerio de Justicia implementará, en coordinación con el Consejo General del Notariado y los diferentes operadores implicados, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta Ley, el desarrollo de las herramientas digitales necesarias a fin de que el procedimiento de contratación de préstamos pueda desarrollarse a través de medios telemáticos. En particular, respecto de la comparecencia ante el notario a que se refiere el artículo 13 de esta Ley, se establecerán los medios necesarios a fin de que pueda tener lugar, a elección del prestatario, mediante videoconferencia o cualquier otro medio que permita la debida identificación del compareciente.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 206

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Nueva disposición final décima, renumerándose las siguientes en consecuencia

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición final décima. Modificación del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

Uno. Se añade un artículo 21 bis al texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, dentro de un nuevo título I bis, con la rúbrica “Legitimación de los consumidores y usuarios en la defensa de intereses difusos o de determinación”, que queda redactado en los siguientes términos:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 302

“TÍTULO I bis

Legitimación de los consumidores y usuarios en la defensa de intereses difusos o de difícil determinación

Artículo 21 bis. Legitimación de los consumidores y usuarios en la defensa de intereses difusos o de difícil determinación.

Cualquier consumidor o usuario perjudicado por un hecho dañoso cuya afección o perjuicio pueda predicarse de una pluralidad de consumidores o usuarios indeterminada o de difícil determinación, podrá actuar en nombre y representación de dicho colectivo indeterminado para la defensa de estos intereses difusos, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que, por su número o localización, sea imposible o de extrema dificultad la personación de los representados.
- b) Que el perjuicio venga motivado por uno o varios hechos dañosos o por prácticas restrictivas de la competencia que sean comunes a todos ellos.
- c) Que el consumidor o los consumidores o el usuario o los usuarios que pretendan la defensa de los intereses difusos de una pluralidad de consumidores o usuarios indeterminada o de difícil determinación dispongan de la capacidad y de los recursos suficientes para ejercer adecuadamente dicha representación.
- d) Que el consumidor o los consumidores o el usuario o los usuarios articulen la reclamación respondiendo a los intereses difusos de esa pluralidad indeterminada o de difícil determinación.

El cumplimiento de dichos requisitos se acreditará por el trámite de las cuestiones incidentales previsto en los artículos 387 y siguientes de esta Ley.

Con el fin de evitar quedar sujeto a los efectos de cosa juzgada previstos en el artículo 222.3 de esta Ley, cualquier representado podrá renunciar a dicha condición mediante comunicación al juzgado competente antes del trámite de la vista oral.»

Dos. Se modifica el apartado 1 del artículo 24 al texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, que queda redactado como sigue:

“1. Las asociaciones de consumidores y usuarios constituidas conforme a lo previsto en este título y en la normativa autonómica que les resulte de aplicación, son las únicas legitimadas para actuar en nombre y representación de los intereses generales de los consumidores y usuarios, **ello sin perjuicio de lo previsto en el artículo 21 bis de esta norma.**”»

JUSTIFICACIÓN

Se adapta el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias a las modificaciones de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, propuestas en las presentes enmiendas al Proyecto de Ley.

ENMIENDA NÚM. 207

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Nueva disposición final undécima, renumerándose las siguientes en consecuencia

De adición.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 303

Texto que se propone:

«Disposición final undécima. Modificación de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación.

Se modifica el artículo 16 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 16.

Las acciones previstas en el artículo 12 podrán ser ejercitadas por las siguientes entidades:

1. Las asociaciones o corporaciones de empresarios, profesionales y agricultores que estatutariamente tengan encomendada la defensa de los intereses de sus miembros.

1 bis. Los propios consumidores y usuarios cuando defiendan intereses difusos de una pluralidad indeterminada o de difícil determinación.

2. Las Cámaras de Comercio, Industria, Servicios y Navegación.

3. Las asociaciones de consumidores y usuarios que reúnan los requisitos establecidos en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, o, en su caso, en la legislación autonómica en materia de defensa de los consumidores.

4. La Agencia Española de Consumo, Seguridad Alimentaria y Nutrición y los órganos o entidades correspondientes de las Comunidades Autónomas y de las Corporaciones locales competentes en materia de defensa de los consumidores.

5. Los colegios profesionales legalmente constituidos.

6. El Ministerio Fiscal.

7. Las entidades de otros Estados miembros de la Comunidad Europea constituidas para la protección de los intereses colectivos y de los intereses difusos de los consumidores que estén habilitadas mediante su inclusión en la lista publicada a tal fin en el ‘Diario Oficial de la Unión Europea’.

Los Jueces y Tribunales aceptarán dicha lista como prueba de la capacidad de la entidad habilitada para ser parte, sin perjuicio de examinar si la finalidad de la misma y los intereses afectados legitiman el ejercicio de la acción.

Todas las entidades citadas en este artículo podrán personarse en los procesos promovidos por otra cualquiera de ellas, si lo estiman oportuno, para la defensa de los intereses que representan.”»

JUSTIFICACIÓN

Se adapta el texto refundido de Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, a las modificaciones de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, propuestas en las presentes enmiendas al Proyecto de Ley.

A la Mesa de la Comisión de Economía, Industria y Competitividad

El Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al articulado del Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Palacio del Congreso de los Diputados, 6 de marzo de 2018.—**Rafael Antonio Hernando Fraile**, Portavoz del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 304

ENMIENDA NÚM. 208

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la incorporación de una nueva disposición final, novena, mediante la cual se modifica la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.

En consecuencia se debe modificar la numeración de las disposiciones finales del Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. De esta manera la disposición final novena se convierte en la décima y así sucesivamente.

La nueva disposición final tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final novena. Modificación de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.»

Se añade una disposición adicional a la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, en los siguientes términos:

«Disposición adicional vigésima segunda. Demandas ejecutivas iniciadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB).

Si SAREB careciera de copia con eficacia ejecutiva y no pudiera expedirse directamente a su favor con arreglo al artículo 517 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil y la legislación notarial, bastará que acompañe a la demanda ejecutiva una copia autorizada de la escritura, que podrá ser parcial, en la que conste que se expide al amparo de esta disposición y a los efectos del artículo 685 de la citada Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, junto con la pertinente certificación del Registro de la Propiedad que acredite la inscripción y la subsistencia de la hipoteca, sin perjuicio del derecho del deudor a oponerse por doble ejecución.»

JUSTIFICACIÓN

Mediante la inclusión de esta disposición adicional en la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, se clarifican las condiciones y requisitos necesarios con que SAREB puede iniciar una demanda ejecutiva a efectos de que pueda desarrollar de forma eficaz las funciones que tiene encomendadas y que su posición para la ejecución de las garantías de los activos financieros adquiridos no pueda verse perjudicada.

Dicha medida se enmarca en el objeto social singular de SAREB y en el interés público derivado de su actividad dentro del proceso de reestructuración y saneamiento del sector bancario español.

ENMIENDA NÚM. 209

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso

A la Exposición de motivos. Apartado V

De adición

Se propone la adición de un nuevo párrafo en el apartado V de la exposición de motivos, con el fin de que el mismo refleje la incorporación de una nueva disposición final novena que modifica la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 305

Además dado que se modifica la numeración de las disposiciones finales del Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, se debe igualmente modificar la parte expositiva para adaptarla a la nueva numeración del resto de disposiciones finales.

El nuevo párrafo tendrá la siguiente redacción:

«La disposición final novena modifica la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, con el fin de clarificar las condiciones y requisitos necesarios con que la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., puede iniciar una demanda ejecutiva a efectos de que pueda desarrollar de forma eficaz las funciones que tiene encomendadas, presentándose su posición para la ejecución de las garantías de los activos financieros adquiridos. Dicha medida se enmarca en el objeto social singular de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., y en el interés público derivado de su actividad dentro del proceso de reestructuración y saneamiento del sector bancario español.»

JUSTIFICACIÓN

Se propone modificar la exposición de motivos del proyecto de ley, con el fin de explicar el contenido de la nueva disposición final novena cuya inclusión se realiza mediante enmienda de adición que acompaña a esta.

ENMIENDA NÚM. 210

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Al artículo 2. Apartado 2

De modificación.

Se propone la modificación del apartado 2 del artículo 2, que pasará a tener la siguiente redacción:

«2. A los efectos de esta Ley, se entenderá por prestatario a toda persona física que sea deudor de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, para uso residencial. La obligación de comparecencia prevista en el artículo 13 y las normas de protección al prestatario prevista en la presente ley se extenderán a toda persona física que sea fiadora o garante del préstamo.»

JUSTIFICACIÓN

El apartado 2 del artículo 2 está redactado en distintos términos que el apartado 1 de este mismo artículo. Es necesario, por tanto, modificar el apartado 2 en concordancia con el 1, que es el más fiel con la redacción de la Directiva que se transpone. Además, por esta misma razón, se añade la matización de que ha de tratarse de terrenos o inmuebles para uso residencial.

Por lo que mediante esta reforma se evitarán posibles problemas interpretativos al fijar el ámbito objetivo de forma coherente entre los distintos apartados del artículo.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 306

ENMIENDA NÚM. 211

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso

Al artículo 8. Apartado 2

De modificación.

Se propone la modificación del apartado 2 del artículo 8, que pasará a tener la siguiente redacción:

«2. La información personalizada y vinculante a que se refiere este artículo se deberá dar con una antelación mínima de siete días, de acuerdo con el plazo previsto en el artículo 12.1.a), y se facilitará mediante la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), que se publicará mediante orden del Ministro de Economía, Industria y Competitividad. Dicha orden establecerá, entre otras, las especificidades que sean de aplicación para el supuesto de que la información personalizada se facilite a través de canales o formas de comercialización no presenciales.»

JUSTIFICACIÓN

La redacción actual del artículo 8.2 establece la obligación de entregar la información personalizada a través de la FEIN con antelación suficiente, pero no se concreta el plazo. Por su parte, en el artículo 12 se prevé que la FEIN deberá entregarse, como mínimo, con una antelación de siete días respecto de la firma del contrato y, además, establece el carácter vinculante de la FEIN.

Para evitar dudas interpretativas y otorgar mayor seguridad jurídica, el artículo 8.2 debe dejar claro que el plazo de 7 días es suficiente y que además la FEIN tiene carácter vinculante.

ENMIENDA NÚM. 212

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso

Al artículo 9. Apartado 3

De modificación.

Se propone la modificación del apartado 3 del artículo 9, que pasará a tener la siguiente redacción:

«3. En el supuesto de préstamos con garantía real, la evaluación de la solvencia no se basará predominantemente en el valor de la garantía real que exceda del importe del préstamo o en la hipótesis de que el valor de dicha garantía aumentará, a menos que la finalidad del contrato de préstamo sea la construcción o renovación de bienes inmuebles de uso residencial.»

JUSTIFICACIÓN

La nueva redacción que se propone permite introducir una mejora técnica, mediante la introducción del adjetivo «real» respecto del valor de la garantía para que no quede duda de que la evaluación de la solvencia no puede basarse predominantemente en el valor de la garantía real, como dice la directiva.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 307

ENMIENDA NÚM. 213

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Al artículo 15. Apartado 4

De modificación.

Se propone la modificación del segundo párrafo del apartado 4 del artículo 15, que pasará a tener la siguiente redacción:

«Como excepción a la prohibición de las prácticas de venta vinculada contenida en el apartado 1, los prestamistas o intermediarios de crédito inmobiliario podrán exigir al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario. En este caso el prestamista deberá aceptar pólizas alternativas de todos aquellos proveedores que ofrezcan unas condiciones y un nivel de prestaciones equivalentes a la que aquel hubiera propuesto, tanto en la suscripción inicial como en cada una de las renovaciones. El prestamista no podrá cobrar comisión o gasto alguno por el análisis de las pólizas alternativas que se le presenten por el prestatario; la aceptación por el prestamista de una póliza alternativa distinta de la propuesta por su parte no podrá suponer empeoramiento en las condiciones de cualquier naturaleza del préstamo.»

JUSTIFICACIÓN

El actual precepto prohíbe al prestamista empeorar en cualquier forma las condiciones del préstamo por el hecho de que esté obligado a aceptar una póliza de seguro alternativa a la que él ofrece.

ENMIENDA NÚM. 214

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Al artículo 21. Apartado 3

De modificación.

Se propone la modificación del apartado 3 del artículo 21, que pasará a tener la siguiente redacción:

«3. El prestatario tendrá derecho a una reducción del coste total del préstamo que comprenderá los intereses y los costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción. En particular, si se hubiera suscrito un contrato de seguro accesorio al de préstamo del que sea beneficiario el prestamista, ambos se extinguirán simultáneamente, salvo que el prestatario comunique expresamente a la compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia, y el prestatario tendrá derecho al extorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió. Se entenderá por seguro accesorio aquel que haya sido ofrecido por el prestamista al prestatario junto con el contrato de préstamo con la finalidad de cubrir los riesgos que pudieran afectar a su capacidad de reembolso del mismo.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 308

JUSTIFICACIÓN

La enmienda pretende evitar que se produzca la resolución automática del seguro accesorio al de préstamo inmobiliario, de forma que sea el prestatario el que decida si esa extinción se produce o no. Considera la enmienda que en determinadas ocasiones puede ser más beneficioso para el prestatario mantener la vigencia del seguro aunque se reembolse la totalidad del préstamo.

ENMIENDA NÚM. 215

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

A la disposición transitoria quinta

De modificación.

Se propone la modificación de la disposición transitoria quinta, que pasará a tener la siguiente redacción:

«Disposición transitoria quinta. Ficha de Información Personalizada de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Hasta el 21 de marzo de 2019 los prestamistas podrán seguir utilizando la Ficha de Información Personalizada prevista en el artículo 22 y el anexo II de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, en lugar de la FEIN señalada en el artículo 8.2, así como la Ficha de Información Precontractual prevista en el artículo 21 y en el anexo I de dicha Orden.»

JUSTIFICACIÓN

Mediante esta enmienda se mantiene transitoriamente la vigencia de la Ficha de Información Precontractual y la Ficha de Información Personalizada prevista en la normativa vigente, de forma que los prestamistas tengan un plazo suficiente para adaptar sus procesos y la documentación que deben facilitar a los prestatarios.

A la Mesa de la Comisión de Economía, Industria y Competitividad

El Grupo Parlamentario Mixto, a instancias de Carles Campuzano i Canadés Diputado del Partit Demòcrata, y al amparo de lo previsto en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Palacio del Congreso de los Diputados, 6 de marzo de 2018—**Carles Campuzano i Canadès**, Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 309

ENMIENDA NÚM. 216

FIRMANTE:

Carles Campuzano i Canadés
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 1

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 1. Objeto.

Esta Ley tiene por objeto establecer determinadas normas de protección de las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes, de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, **incluida la obligación de llevar a cabo una evaluación de la solvencia antes de conceder el crédito.**

[...].»

JUSTIFICACIÓN

Incorporar, al igual que hace la Directiva, en el artículo 1 de la ley y como objeto de la misma, la obligación de llevar a cabo una evaluación de la solvencia, antes de conceder el crédito.

ENMIENDA NÚM. 217

FIRMANTE:

Carles Campuzano i Canadés
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 2.1

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. Esta Ley será de aplicación a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto:

a) La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial, **incluyendo aquellos elementos tales como trasteros, garajes, y cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplen una función residencial.**

b) La concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor.

También será de aplicación a la intermediación para la celebración de una de las modalidades de contrato a que se refieren las letras anteriores.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 310

JUSTIFICACIÓN

Clarificar que en la mayoría de las ocasiones la compra de una vivienda incluye también anexos tales como trasteros y garajes, que no son propiamente la vivienda pero cumplen una función residencial.

ENMIENDA NÚM. 218

FIRMANTE:

Carles Campuzano i Canadés
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 6

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 6. Tasa Anual Equivalente.

1. Se entiende por Tasa Anual Equivalente (TAE) el coste total del préstamo para el prestatario, expresado como porcentaje anual del importe total del préstamo concedido, más los costes aparejados, si ha lugar, y que corresponde, sobre una base anual, al valor actual de todos los compromisos futuros o existentes, tales como disposiciones de fondos, reembolsos y gastos, convenidos por el prestamista y el prestatario.

2. El Ministro de Economía, Industria y Competitividad establecerá la fórmula matemática, los costes y los supuestos que deben tenerse en cuenta para el cálculo la TAE, **de acuerdo con lo establecido en el anexo I de la Directiva 2014/17/UE o norma que la sustituya.»**

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 219

FIRMANTE:

Carles Campuzano i Canadés
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 8.2

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 8. Información precontractual.

2. La información personalizada a que se refiere este artículo se deberá dar con **suficiente antelación con una antelación mínima de siete días naturales** respecto al momento en que el prestatario quede vinculado por cualquier contrato u oferta de préstamo y se facilitará mediante la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), ~~que se publicará mediante orden del Ministerio de Economía, Industria y Competitividad~~ **según modelo obligatorio que consta como anexo 1 a la presente ley.** ~~Dicha orden establecerá, entre otras,~~ **Por orden ministerial se establecerán las**

especificidades que sean de aplicación para el supuesto de que la información personalizada se facilite a través de canales o formas de comercialización no presenciales.

La información precontractual contendrá como mínimo:

- a) **La identidad y dirección geográfica de quien emite la información;**
- b) **los fines para los que puede emplearse el crédito;**
- c) **las formas de garantía, cuando proceda, incluyendo la posibilidad de que esté situada en otro Estado miembro;**
- d) **la duración posible de los contratos de crédito;**
- e) **las formas de tipo deudor disponible, indicando si este es fijo o variable o una combinación de ambos, con una breve descripción de las características de los tipos fijos y variables, incluyendo sus implicaciones para el consumidor;**
- f) **cuando puedan contratarse créditos en moneda extranjera, una indicación de la misma, explicando las implicaciones que tiene para el consumidor la denominación de un crédito en moneda extranjera;**
- g) **un ejemplo representativo del importe total del crédito, del coste total del crédito para el consumidor, del importe total adeudado por el consumidor y de la TAE;**
- h) **una indicación de otros posibles costes, no incluidos en el coste total del crédito, para el consumidor que deban pagarse en relación con un contrato de crédito;**
- i) **la gama de las diversas opciones existentes para reembolsar el crédito al prestamista (incluyendo el número, la periodicidad y el importe de las cuotas de reembolso);**
- j) **cuando proceda, una declaración clara y concisa de que el cumplimiento de los términos y condiciones de los contratos de crédito no garantiza el reembolso del importe total del crédito en virtud del contrato de crédito;**
- k) **una descripción de las condiciones relacionadas directamente con el reembolso anticipado;**
- l) **una indicación de si es necesario evaluar el bien inmueble y, si procede, de quién es responsable de garantizar que se lleve a cabo la evaluación, y de si se originan costes conexos para el consumidor;**
- m) **una indicación de los servicios accesorios que el consumidor esté obligado a contratar para obtener el crédito o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas y, si ha lugar, la aclaración de que los servicios accesorios pueden contratarse con un proveedor distinto del prestamista, y**
- n) **una advertencia general sobre las posibles consecuencias de no cumplir los compromisos asociados al contrato de crédito.»**

JUSTIFICACIÓN

FEIN: La FEIN es la pieza clave de la información precontractual que establece la Directiva 2014/17: se prevé como obligatoria tanto en el contenido como en la forma en que se debe presentar al consumidor: Se establece en el anexo 2 de la Directiva que la información se debe suministrar «tal cual» y el carácter vinculante del contenido de la FEIN se establece de forma clara en el artículo 8.2 y 8.8 Directiva. Por todas estas consideraciones, se considera absolutamente imprescindible:

1. Que se mencione directamente la FEIN en el artículo 8 y que se incorpore el modelo de Directiva como anexo a la ley. De otra forma, no se respetaría el carácter de armonización de mínimos que prevé la Directiva. No es posible mantener las previsiones del texto comunitario si el contenido de la FEIN se posterga a la aprobación de un documento por orden ministerial. Y ello es así por dos motivos: en primer lugar porque el rango de la FEIN debe ser el de ley material, dada su obligatoriedad en forma y en contenido. En segundo lugar, porque el Ministerio competente carece de cualquier autonomía en la aprobación del modelo de FEIN, y debe limitarse a publicar el modelo que contempla la Directiva, por lo que una remisión a un texto ulterior y de inferior rango en estas condiciones sólo parece una maniobra de distracción. Por todo ello, la única opción posible es incorporar al FEIN como anexo a la ley que ahora se tramita.

2. Por otra parte, se incorpora al texto de este artículo el listado de informaciones mínimas que reproduce el artículo 13 Directiva 2014/17: Este listado es el que detalla la FEIN, y debe incluirse en la ley

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 312

para que se conozcan las informaciones mínimas que la ficha contiene y, en caso de conflicto, pueda verse si se cumplen y en qué grado. Es una norma de garantía del contenido de la FEIN y del espíritu que impulsa los diversos requisitos. Además, este listado aparece en el artículo 264.1 Código de Consumo de Cataluña: este texto también incorpora otros elementos informativos que no aparecen en la FEIN y que, por claridad, se prefiere reservar a otros preceptos del presente Proyecto de Ley.

ENMIENDA NÚM. 220

FIRMANTE:

Carles Campuzano i Canadés
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 11

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 11. Tasación de los bienes inmuebles.

Los inmuebles utilizados como garantía habrán de ser objeto de una tasación adecuada antes de la celebración del contrato de préstamo. La tasación se realizará por **un valorador con capacidad acreditada, persona o empresa** ~~una sociedad de tasación~~, o un servicio de tasación de una entidad de crédito regulados por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, utilizando normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente **como los Estándares de Valoración Europeos (EVS), y con** ~~de conformidad con~~ lo establecido por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.»

JUSTIFICACIÓN

«Valorador»: En el resto de países europeos, al «tasador» español se le conoce como «valorador» (valuer).

«Con capacidad acreditado»: La Directiva ordena (artículo 19.2) que «... los Estados velarán por que los tasadores internos (de las Compañías de Valoración) y externos [personas independientes de las Compañías de Valoración (...)] sean profesionalmente competentes y suficientemente independientes, (...)], y puedan establecer una tasación imparcial y objetiva». Esta condición no la cumple un Titulado Arquitecto o Ingeniero, salvo que se someta a un proceso de «acreditación», como el que TEGoVA exige a sus miembros con el distintivo REV (Recognised European Valuer) o el TRV (Tegova Residential Valuer).

«Persona o Empresa»: La Directiva y los Estándares Internacionales establecen como sujeto profesional al Valorador —persona— que trabaja por cuenta propia o ajena. En España esta realidad está negada por una legislación (Ley 2/1981 de Regulación) que deberá adaptarse, de acuerdo a los principios de la «necesidad y proporcionalidad» de la Ley de Garantía de Unidad de Mercado y la Directiva de Servicios 2006/123/CE.

«Estándares de Valoración Europeos (EVS)»: Son los citados en la Directiva 17/2014 (epígrafe 26) como referencia de lo que debe ser «... una tasación adecuada...» Están establecidos por The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) y contiene el estándar de Valor Hipotecario y del Valor para la Titulación de Garantías. Se pretendería aceptar una valoración hipotecaria realizada con el Estándar de Valoración Europeo (EVS), además de seguir haciéndose como hasta ahora.

«Una sociedad de Tasación»: Las Sociedades de Tasación es el nombre dado por el actual sistema de acreditación a la empresa que realiza valoraciones con finalidad hipotecaria (RD 775/1997). Este ni permite acreditar a las profesionales personas, ni permite que puedan trabajar empresas no españolas («nacionales»), lo que supone un impedimento en el acceso a una actividad para los profesionales-persona u empresas de la Unión que quieran trabajar en España.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 313

«De conformidad con»: Es una expresión que «jerárquicamente somete» el Estándar Internacional (de 2016) a la actual Orden Ministerial (de 2003), cuando en todo caso, se trata de que la normativa nacional se vaya adaptando al Estándar Europeo.

Adicionalmente, hay que tener en cuenta que la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, ante la reclamación presentada, al amparo del artículo 28 de la ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, contra las normas que regulan la práctica de la valoración con finalidad hipotecaria, realizó el siguiente juicio, con fecha 19 de noviembre de 2014:

1. Debería aprovecharse la trasposición de la Directiva 2014/17/UE para adaptar la regulación de las valoraciones inmobiliarias con fines hipotecarios a la LGUM, justificando cuando ello sea preciso cualquier limitación al acceso o ejercicio de la actividad con base en los principios de necesidad y proporcionalidad.

2. En particular, se debería fundamentar desde los principios de necesidad y proporcionalidad el requisito de homologación de las personas y entidades que prestan servicios de tasación de inmuebles. En caso de que esta homologación u otra barrera al acceso similar se considerase justificada, se deberá asegurar que los criterios no distingan entre personas físicas o jurídicas, estableciendo en su caso criterios objetivos que minimicen la distorsión a la competencia y se encuentren basados en la independencia y en el deber de aplicar rigurosamente normas fiables de tasación que conduzcan a tasaciones realistas y fundamentadas de los inmuebles, así como a la obligación de suministrar al cliente una documentación suficiente.

3. De la misma manera, la reserva de la actividad en la Ley Concursal tras las reformas operadas por los Reales Decreto-ley 11/2014 y 4/2014, debería fundamentarse en los citados principios de necesidad y proporcionalidad a los que se refiere el artículo 5 de la LGUM.

La Directiva también apuesta por la liberalización de este sector.

ENMIENDA NÚM. 221

FIRMANTE:

Carles Campuzano i Canadés
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 12.1 (tercer párrafo)

De modificación.

Texto que se propone:

«b) 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~~ **un límite mínimo cero** 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, [...].»

JUSTIFICACIÓN

El artículo 12.1 b) sigue permitiendo la inclusión de cláusulas suelo con la referencia a la mención de las «limitaciones a la baja a la variación del tipo de interés» en la Ficha FiAE. Debe eliminarse esta mención, ya que han sido numerosas las sentencias que han declarado nula esta cláusula, pero admitiendo que ello no debe conllevar en ningún caso a tipos de interés negativos.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 314

ENMIENDA NÚM. 222

FIRMANTE:

Carles Campuzano i Canadés
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 12.1 (último párrafo)

De modificación.

Texto que se propone:

«Esta documentación, **junto a la manifestación manuscrita y firmada por el prestatario, en la que declare que ha recibido la documentación y que le ha sido explicado su contenido y los riesgos jurídicos y económicos de la operación**, deberá remitirse también al notario elegido por el prestatario a los efectos de lo dispuesto en el artículo siguiente. La remisión de la documentación se realizará por medios telemáticos a través de la interconexión de las plataformas de los prestamistas y del Consejo General del Notariado.»

JUSTIFICACIÓN

Corresponde a la entidad prestataria o comercializadora de los préstamos, la obligación de facilitar toda la documentación e información necesaria al prestatario.

ENMIENDA NÚM. 223

FIRMANTE:

Carles Campuzano i Canadés
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 12.2

De modificación.

Texto que se propone:

«2. Solo podrán repercutirse gastos o percibirse comisiones por servicios relacionados con los préstamos que hayan sido solicitados en firme o aceptados expresamente por un prestatario o prestatario potencial y siempre que respondan a servicios efectivamente prestados o gastos habidos que puedan acreditarse.

Se considerará nula la cláusula que atribuya al prestatario de manera indiscriminada e indiferenciada la totalidad de los gastos que puedan derivarse de un préstamo con garantía real hipotecaria.

Tratándose del pago de los impuestos de la escritura de préstamo hipotecario, el pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados por la constitución del préstamo corresponde al prestatario. Por el timbre de los documentos notariales, el impuesto correspondiente a la matriz se abonará por partes iguales entre prestamista y prestatario, y el correspondiente a las copias, por quien las solicite.

Respecto de los aranceles notariales el prestatario asumirá el coste de la escritura de préstamo hipotecario y el prestamista los de las copias que se expidan por su solicitud. Corresponderá al prestamista los gastos de inscripción en el registro de la propiedad correspondiente.

Serán de cuenta del prestamista los gastos de gestión relativos a la liquidación tributaria e inscripción en el registro de la propiedad de la escritura de préstamo hipotecario, correspondiendo al prestatario los gastos de gestión por los mismos conceptos de la escritura de compraventa cuando se ofrezca como garantía el inmueble o finca adquirido con dicho préstamo.»

JUSTIFICACIÓN

De acuerdo a la Sentencia del Tribunal Supremo del 28 de febrero en lo relativo a

«Tratándose del pago de los impuestos de la escritura de préstamo hipotecario, el pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados por la constitución del préstamo corresponde al prestatario. Por el timbre de los documentos notariales, el impuesto correspondiente a la matriz se abonará por partes iguales entre prestamista y prestatario, y el correspondiente a las copias, por quien las solicite.»

La sentencia del Pleno de la Sala la del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015, sostuvo que es nula aquella cláusula genérica en la que no hay especificación de los gastos que se cargan al consumidor. De ese modo ratificaba la Sentencia de 8 de septiembre de 2011 del Juzgado de lo mercantil n.º 9 de los de Madrid. Lo que pretendía la doctrina judicial confirmada por el Tribunal Supremo es que hubiera una distribución equitativa de los gastos. Ahora bien, el Tribunal Supremo dejó imprejuizado qué debía entenderse por tal distribución equitativa, lo que ha dado lugar a un cúmulo creciente de disputas judiciales, aun no resueltas por el Tribunal Supremo de modo definitivo, abriendo otro nuevo frente de incertidumbre judicial acerca de esta cuestión.

El Proyecto se limita a recoger el principio de que solo cabe atribuir gasto al prestatario si se está en presencia de un servicio efectivamente prestado al mismo, pero no regula distribución de gasto alguno.

Esa declaración legal es insuficiente, por lo que en aras de dotar de claridad y evitar una creciente litigiosidad, se propone una distribución equitativa de tales gastos que, además, es la que generalmente se incluye en las escrituras de préstamo hipotecario.

ENMIENDA NÚM. 224

FIRMANTE:

Carles Campuzano i Canadés
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 13.2.d)

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Por coherencia con la enmienda relativa a la modificación del último párrafo del artículo 12.1 del Proyecto. Trasladada la expresión manuscrita a la fase de comercialización, sin demérito en cuanto a lo que es objeto del Proyecto, carece de sentido su mantenimiento en la fase precontractual, máxime porque corresponderá al prestatario la exteriorización de esa manifestación que será recogida en el cuerpo del acta de información precontractual.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 316

ENMIENDA NÚM. 225

FIRMANTE:

Carles Campuzano i Canadés
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 13.3

De modificación.

Texto que se propone:

«3. El prestatario o la persona facultada para otorgar en su nombre la escritura de préstamo hipotecaria deberá comparecer ante el notario, para que este pueda extender el acta, como tarde el día anterior al de la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo.»

JUSTIFICACIÓN

Aunque no suponga una alteración sustantiva del Proyecto, para evitar que luego puedan surgir dudas interpretativas, es preciso aclarar la norma en el sentido de admitir expresamente la posibilidad de que se concluyan préstamos hipotecarios utilizando a representantes. Por ello se proclama que quién esté autorizado para concluir el préstamo hipotecario, también lo estará para el acta de información precontractual, lo que resulta lógico en aras no solo de [a celeridad del tráfico, sino para evitar rigideces innecesarias (personas extranjeras, con domicilio distinto a donde se va a autorizar la escritura, personas con movilidad reducida, etc).

Desde una perspectiva estrictamente jurídica, resulta lógico que, si se otorga un poder para concluir el préstamo hipotecario, esa persona física esté facultada también para la fase previa, sin que para ello haga falta un poder especial, pues ello encarecería de manera injustificada el préstamo con garantía real hipotecaria.

La posibilidad de representación por otro lado queda facilitada si, como figura en otra enmienda, la expresión manuscrita se suscribe en presencia de la entidad financiera. Con ello en [os tres momentos del proceso queda constancia del consentimiento adquirido en cada fase lo que facilita la posibilidad de que puedan ser distintas las personas que comparecen ante la entidad y el notario. Así se asegura que el proceso pueda continuar si surgen circunstancias imprevistas —p.ej. enfermedad de un prestatario, compromisos laborales, etc.— que dificulten su presencia al tiempo del otorgamiento del acta de información precontractual y/o de la escritura de préstamo hipotecario.

ENMIENDA NÚM. 226

FIRMANTE:

Carles Campuzano i Canadés
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 20.2

De modificación.

Texto que se propone:

«2. En la contratación de préstamos regulados por esta ley, el Notario no autorizará su elevación a la escritura pública si no se hubiere otorgado el acta prevista en el artículo 13.3. Los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles no inscribirán ninguna escritura que

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 317

se refiera a préstamos regulados por esta ley en la que no conste la reseña del acta conforme al artículo 13.6.»

JUSTIFICACIÓN

Se trata de subsanar un error técnico-jurídico de la redacción del proyecto que dice que «el Notario no autorizará su elevación a escritura pública». Es un error grave porque no se refiere a préstamos ya contratados y cuyo contrato existente deba elevarse a escritura, sino que en este caso el contrato de préstamo se formaliza ante el notario junto con la constitución de la hipoteca. Por ello el Notario debe negarse no a «elevar a escritura pública» sino a autorizar la escritura que documenta el préstamo.

ENMIENDA NÚM. 227

FIRMANTE:

Carles Campuzano i Canadés
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 21.7

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 21. Reembolso anticipado.

7. En los contratos de préstamo a tipo de interés fijo o en aquellos tramos fijos de cualquier otro préstamo, podrá establecerse contractualmente una compensación o comisión a favor del prestamista que tendrá los siguientes límites:

a) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los [10] primeros años de vigencia del contrato de préstamo o desde el día que resulta aplicable el tipo fijo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente, con el límite del **dos** por ciento del capital reembolsado anticipadamente; y

b) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo desde el fin del período señalado en la letra a) hasta el final de la vida del préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente, con el límite del **uno y medio** por ciento del capital reembolsado anticipadamente.»

JUSTIFICACIÓN

Parecen excesivos los tipos propuestos en el Proyecto de Ley, por lo que resulta necesario reducirlos al 2% y 1,5% respectivamente.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 318

ENMIENDA NÚM. 228

FIRMANTE:

Carles Campuzano i Canadés
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 22.1

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 22. Vencimiento anticipado.

1. En los contratos de préstamo cuyo prestatario, fiador o garante sea una persona física y que estén garantizados mediante hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial el prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

i. Al ~~dos~~ **ocho** 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. Al ~~cuatro~~ **diez** 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.

[...]»

JUSTIFICACIÓN

No concuerda el requisito de impago de nueve o doce plazos mensuales, para proceder al vencimiento anticipado del préstamo, con el requisito de impago del 2 o del 4 por ciento del capital concedido. Por ello se propone elevar los citados porcentajes al 8 y diez por ciento del capital concedido.

ENMIENDA NÚM. 229

FIRMANTE:

Carles Campuzano i Canadés
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 23.1

De modificación.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 319

Texto que se propone:

«Artículo 23. Intereses de demora.

1. En el caso de préstamo concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será ~~el triple~~ **como máximo el doble** del tipo de interés legal del dinero vigente a lo largo del período en el que aquel resulte exigible. Los intereses de demora sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.»

JUSTIFICACIÓN

El artículo 114 LH, tras la Ley 1/2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, establece que «Los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil». Era una redacción que pretendía evitar los intereses abusivos, aplicables a los préstamos hipotecarios que se firmaran con posterioridad al 15 de marzo del 2013. La disposición final primera del proyecto da una nueva redacción del artículo 114, que coincide sustancialmente con la anterior, excepto en que ya no se habla de «vivienda habitual», sino de «bienes inmuebles para uso residencial». Pero eso no altera los términos de la propuesta.

Las sentencias del Tribunal Supremo sobre esta cláusula (STS, del Pleno, de 22 de abril de 2015, STS, Sección Primera, de 8 de septiembre de 2015, STS, del Pleno, de 23 de diciembre de 2015, STS de 18 de febrero de 2016 y STS, del Pleno, de 3 de junio de 2016 van en esta dirección. Para evitar crear más confusión en el tema, sería bueno mantener este límite. Podría analizarse la conveniencia —desde luego en términos parlamentarios...— de reformar el artículo 114 de la ley Hipotecaria.

ENMIENDA NÚM. 230

FIRMANTE:

Carles Campuzano i Canadés
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la disposición adicional primera (primer apartado)

De modificación.

Texto que se propone:

«Disposición adicional quinta. Desarrollo autonómico.

1. El prestamista inmobiliario o el intermediario de crédito inmobiliario y el prestatario consumidor ~~podrán~~ **deberán** someter sus conflictos al arbitraje de consumo, de mutuo acuerdo o mediante adhesión de aquéllos al Sistema Arbitral del Consumo o a otros sistemas de resolución extrajudicial de conflictos **establecidos en la legislación de las Comunidades Autónomas**, que figuren en la lista que publica la Comisión Europea sobre sistemas alternativos de resolución de conflictos con consumidores y que respete los principios establecidos por la normativa europea, **antes de interponer cualquier reclamación administrativa o demanda judicial**. Los prestatarios podrán también someter unilateralmente los conflictos a los mecanismos previstos en la legislación sobre protección de los clientes de servicios financieros.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 320

JUSTIFICACIÓN

Con la tramitación del Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, el Gobierno de España va a trasponer la Directiva 2014/17/UE, sin recoger de forma expresa la legislación de las diferentes Comunidades Autónomas en materia de consumo.

En el caso de Catalunya, que dispone de la competencia exclusiva en consumo y, en consecuencia, de una legislación aplicable que desarrolla dicha competencia, hay la posibilidad que se produzca un desplazamiento de las medidas de resolución extrajudicial de conflictos y, especialmente, de la mediación obligatoria en materia de deuda hipotecaria sobre la vivienda habitual de las personas consumidoras, las cuales han resultado ser una eficiente herramienta para resolver un alto porcentaje de dichos conflictos de forma negociada y, asimismo, han evitado en gran medida la obstrucción de la vía jurisdiccional en este ámbito concreto.

Las estadísticas de Ofideute de la Generalitat evidencian el éxito de esta medida en la resolución extrajudicial de conflictos.

ENMIENDA NÚM. 231

FIRMANTE:

Carles Campuzano i Canadés
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la disposición adicional tercera

De modificación.

Texto que se propone:

«Disposición adicional quinta. Desarrollo autonómico.

1. El Banco de España y las **Administraciones públicas promoverán medidas** que apoyen la educación de los prestatarios sobre la responsabilidad en la contratación de préstamos y la gestión de deudas, en particular en relación con los contratos de préstamo inmobiliario.

2. El Banco de España elaborará y mantendrá actualizada una «Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario» y una «Guía de Acceso a la Hipoteca Inversa». Los prestamistas e intermediarios de crédito inmobiliario tendrán dichas guías a disposición de los prestatarios en la forma que se determine por el Ministro de Economía, Industria y Competitividad. **En todo caso, se incorporará una referencia al web del Banco de España en los folletos informativos.»**

JUSTIFICACIÓN

No sólo el Banco de España debe apoyar la educación financiera de los prestatarios sobre la responsabilidad de préstamos y gestión de deudas, también las administraciones públicas deben contribuir a esta educación.

ENMIENDA NÚM. 232

FIRMANTE:

Carles Campuzano i Canadés
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la disposición adicional quinta

De modificación.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 321

Texto que se propone:

«Disposición adicional quinta. Desarrollo autonómico.

Sin perjuicio del desarrollo de la legislación básica estatal que realicen las comunidades autónomas en el ejercicio de las competencias asumidas estatutariamente, la información precontractual a facilitar a los prestatarios debe ser homogénea, ~~en aras de la unidad de mercado~~, de tal forma que puedan valorar adecuadamente las diferencias entre unas ofertas y otras en todo el territorio español, por lo que la normativa autonómica deberá respetar los modelos normalizados de información que se establezcan por la normativa básica, ~~y no podrá exigir adicional documentación complementaria que pueda producir confusión en el prestatario y distorsione el objeto de la normativa básica de transparencia.~~

En las comunidades autónomas con lengua cooficial, esta información estará disponible, indistintamente, en la lengua solicitada por el prestatario.»

JUSTIFICACIÓN

La redacción de la disposición es contradictoria en sí misma, pues a la vez que reconoce a las comunidades autónomas su capacidad de desarrollo de la legislación básica estatal, niega la posibilidad que puedan desarrollar nada diferente a la legislación estatal.

Por otra parte, en los territorios con lengua cooficial, garantizar el respeto a la utilización de la lengua solicitada por cada prestatario.

ENMIENDA NÚM. 233

FIRMANTE:

Carles Campuzano i Canadés
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la disposición transitoria tercera (apartado 1)

De modificación.

Texto que se propone:

«Disposición transitoria tercera. Régimen especial en los procesos de ejecución en curso a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo.

1. En los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor de esta Ley en los que al entrar en vigor la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, hubiera transcurrido el periodo de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas **podrán** ~~dispondrán nuevamente del plazo señalado en dicho artículo para~~ formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.º del artículo 557.1 y 4.º del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.»

JUSTIFICACIÓN

Como amparo al consumidor, la existencia de una cláusula abusiva siempre debe poder ser alegada, ya que es nula de por sí misma y si es nula se debe tener por no puesta, por lo que se deben poder corregir sus efectos a pesar de la finalización del procedimiento ejecutivo.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 322

ENMIENDA NÚM. 234

FIRMANTE:

Carles Campuzano i Canadés
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la disposición final primera (apartado 2)

De modificación.

Texto que se propone:

«Disposición final primera. Modificación de la Ley Hipotecaria.

Dos. El párrafo tercero del artículo 114 queda redactado de la siguiente forma:

“En el caso de préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora **será como máximo el doble** del interés legal del dinero vigente a lo largo del periodo en el que aquel resulte exigible. El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal pendiente de pago y no podrá ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este párrafo no admitirán pacto en contrario.”»

JUSTIFICACIÓN

En concordancia de la enmienda al artículo 23.1.

El artículo 114 LH, tras la Ley 1/2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, establece que «Los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil». Era una redacción que pretendía evitar los intereses abusivos, aplicables a los préstamos hipotecarios que se firmaran con posterioridad al 15 de marzo del 2013. La disposición final primera del proyecto da una nueva redacción del artículo 114, que coincide sustancialmente con la anterior, excepto en que ya no se habla de «vivienda habitual», sino de «bienes inmuebles para uso residencial». Pero eso no altera los términos de la propuesta.

Las sentencias del Tribunal Supremo sobre esta cláusula (STS, del Pleno, de 22 de abril de 2015, STS, Sección Primera, de 8 de septiembre de 2015, STS, del Pleno, de 23 de diciembre de 2015, STS de 18 de febrero de 2016 y STS, del Pleno, de 3 de junio de 2016 van en esta dirección. Para evitar crear más confusión en el tema, sería bueno mantener este límite. Podría analizarse la conveniencia —desde luego en términos parlamentarios...— de reformar el artículo 114 de la ley Hipotecaria.

ENMIENDA NÚM. 235

FIRMANTE:

Carles Campuzano i Canadés
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la disposición final primera (apartado 3)

De modificación.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 323

Texto que se propone:

«Disposición final primera. Modificación de la Ley Hipotecaria.

Tres. Se añade un nuevo artículo 129 bis, con la siguiente redacción:

“Artículo 129 bis.

Tratándose de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial, perderá el deudor el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato, pudiendo ejercitarse la acción hipotecaria, si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

i. Al ~~dos~~ **ocho** 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. Al ~~cuatro~~ **diez** 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.

Las reglas contenidas en este apartado no admitirán pacto en contrario.”»

JUSTIFICACIÓN

En concordancia de la enmienda al artículo 22.1.

ENMIENDA NÚM. 236

FIRMANTE:

Carles Campuzano i Canadés
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la disposición final octava (artículo 5.4 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito)

De modificación.

Texto que se propone:

«Disposición final octava. Modificación de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

“4. Las disposiciones que en el ejercicio de sus competencias puedan dictar las Comunidades Autónomas sobre las materias contempladas en este artículo no podrán establecer un nivel de protección inferior al dispensado en las normas que apruebe el Ministro de Economía, Industria y Competitividad. Asimismo, ~~podrán establecerse con carácter básico modelos normalizados de~~

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 324

~~información que no podrán ser modificados por la normativa autonómica, en aras de la adecuada transparencia y homogeneidad de la información suministrada a los clientes de servicios o productos bancarios.”»~~

JUSTIFICACIÓN

La redacción de la disposición es contradictoria en sí misma, pues a la vez que reconoce a las comunidades autónomas su capacidad de desarrollo de la legislación básica estatal, niega la posibilidad que puedan desarrollar nada diferente a la legislación estatal.

ENMIENDA NÚM. 237

FIRMANTE:

Carles Campuzano i Canadés
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la disposición final duodécima

De modificación.

Texto que se propone:

«Disposición final duodécima. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor **a los quince días** de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”.

Al objeto de poder realizar las adaptaciones en los sistemas y procedimientos necesarios para su efectiva implantación, el contenido de los artículos 16, 17, 19 y el capítulo III entrarán en vigor a los tres meses de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”.»

JUSTIFICACIÓN

Será imposible aplicar la ley y autorizar préstamos hipotecarios el día siguiente a su publicación si conforme a la ley ha de haber un procedimiento notarial que debe iniciarse siete días antes. La paralización puede causar un grave perjuicio económico a tráfico inmobiliario y evitarlo es muy sencillo con esta enmienda. La lógica matemática exige como mínimo esos siete días y, por prudencia se proponen los quince días para que los operadores jurídicos y económicos puedan con plena eficacia.

ENMIENDA NÚM. 238

FIRMANTE:

Carles Campuzano i Canadés
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al anexo I

De adición.

Texto que se propone:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

«ANEXO I

Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN)

Parte A

El texto del presente modelo se reproducirá tal cual en la FEIN. Las indicaciones entre corchetes se sustituirán por la información correspondiente. En la parte 13 figuran las instrucciones que el prestamista o, en su caso, el intermediario de crédito deberá seguir para cumplimentar la FEIN.

Cuando se indique “si ha lugar”, el prestamista facilitará la información requerida si esta es pertinente para el contrato de crédito. Si la información no es pertinente, el prestamista suprimirá los datos correspondientes o la sección entera (por ejemplo, cuando la sección no sea aplicable). En caso de que se suprima la sección completa, la numeración de las secciones de la FEIN se adaptará en consecuencia.

La información que a continuación se indica se facilitará en un solo documento. Se utilizarán caracteres tipográficos claramente legibles. Cuando se trate de elementos de información que deban resaltarse, se emplearán negrita, sombreado o caracteres de mayor tamaño. Se indicarán de forma destacada todas las advertencias de riesgo aplicables.

Modelo FEIN.

(Texto introductorio)
<p>El presente documento se extiende para [nombre del consumidor], a [fecha del día]. Se ha elaborado basándose en la información que usted ha facilitado hasta la fecha, así como en las actuales condiciones del mercado financiero. La información que figura a continuación es válida hasta el [fecha de validez], (si ha lugar) a excepción del tipo de interés y otros gastos. Después de esa fecha, puede variar con arreglo a las condiciones del mercado. (Si ha lugar) El presente documento no conlleva para [nombre del prestamista] la obligación de concederle un préstamo.</p>
1. Prestamista
<p>[Identidad]. [Número de teléfono]. [Dirección geográfica]. (Facultativo) [Correo electrónico]. (Facultativo) [Número de fax]. (Facultativo) [Dirección de página web]. (Facultativo) [Persona o punto de contacto]. (Si ha lugar, información que indique si se están prestando o no servicios de asesoramiento:) [(Tras analizar sus necesidades y circunstancias, recomendamos que suscriba este crédito/No le recomendamos ningún crédito en concreto. Sin embargo, basándonos en sus respuestas a algunas de la preguntas, le damos información sobre este crédito para que pueda tomar su propia decisión)].</p>
2. (Si ha lugar) Intermediario de crédito [Identidad].
<p>[Número de teléfono]. [Dirección geográfica]. (Facultativo) [Correo electrónico]. (Facultativo) [Número de fax]. (Facultativo) [Dirección de página web]. (Facultativo) [Persona o punto de contacto].</p>

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 326

(Si ha lugar [información que indique si se están prestando o no servicios de asesoramiento])
[(Tras analizar sus necesidades y circunstancias, recomendamos que suscriba este crédito/No le recomendamos ningún crédito en concreto. Sin embargo, basándonos en sus respuestas a algunas de las preguntas, le proporcionamos información sobre este crédito para que pueda tomar su propia decisión)].
[Remuneración].

3. Características principales del préstamo

Importe y moneda del préstamo por conceder: [valor] [moneda].

(Si ha lugar) El presente préstamo no se expresa en [moneda nacional del prestatario].

(Si ha lugar) El valor de su préstamo en [moneda nacional del prestatario] puede variar.

(Si ha lugar) Por ejemplo, si el valor del/de la [moneda nacional del prestatario] disminuyera en un 20 % con respecto al/a la [moneda del crédito], el valor de su préstamo aumentaría a [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario]. El incremento podría ser incluso superior si el valor del/de la [moneda nacional del prestatario] disminuye en más del 20 %.

(Si ha lugar) El valor máximo de su préstamo será [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario]. (Si ha lugar) Recibirá una advertencia si el importe del crédito alcanza [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario]. (Si ha lugar) Tendrá usted ocasión de ejercer su [insértese derecho a renegociar el préstamo en moneda extranjera o derecho a convertir el préstamo en [moneda correspondiente], indicando las condiciones aplicables].

Duración del préstamo: [duración].

[Tipo de préstamo].

[Clase de tipo de interés aplicable].

Importe total a reembolsar:

Esto significa que, por cada [moneda de denominación del préstamo] que tome en préstamo, reembolsará usted.

[Importe].

(Si ha lugar) [Este préstamo/Una parte de este préstamo] es un préstamo de solo intereses. Al finalizar la vigencia del crédito, seguirá adeudando [insértese el importe del préstamo de solo intereses].

(Si ha lugar) Valor del bien inmueble que se ha tomado como hipótesis para preparar esta ficha de información:

[Insértese importe].

(Si ha lugar) Importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble [insértese el ratio préstamo-valor] o Valor mínimo del bien inmueble exigido para prestar el importe indicado [insértese importe].

(Si ha lugar) [Garantía].

4. Tipo de interés y otros gastos

La tasa anual equivalente (TAE) es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.

La TAE aplicable a su préstamo es [TAE]

Comprende:

El tipo de interés [valor en porcentaje o, si ha lugar, indicación de un tipo de referencia y del valor porcentual del margen del prestamista].

[Otros componentes de la TAE].

Costes que deben abonarse una sola vez:

(Si ha lugar) Tendrá que pagar una tasa por registrar la hipoteca [insértese el importe de la tasa si se conoce, o bien la base para su cálculo].

Costes que deben abonarse periódicamente:

(Si ha lugar) Esta TAE se calcula a partir de hipótesis sobre el tipo de interés.

(Si ha lugar) Dado que [parte de] su préstamo es un préstamo a tipo de interés variable, la TAE efectiva podría diferir de la TAE indicada si el tipo de interés de su préstamo cambia. Por ejemplo, si el tipo de interés aumentase a [situación descrita en la parte B], la TAE podría aumentar a [insértese TAE ilustrativa correspondiente a esa situación].

(Si ha lugar) Tenga en cuenta que esta TAE se calcula partiendo del supuesto de que el tipo de interés se mantiene durante toda la vigencia del contrato en el nivel fijado para el período inicial.

(Si ha lugar) Los siguientes gastos son desconocidos para el prestamista y no se incluyen por tanto en la TAE: [Gastos].

(Si ha lugar) Tendrá que pagar una tasa por registrar la hipoteca.

Asegúrese de que tiene conocimiento de todos los demás tributos y costes conexos al préstamo

5. Periodicidad y número de pagos

Periodicidad de reembolso: [periodicidad].

Número de pagos: [número].

6. Importe de cada cuota

[Importe] [moneda].

Sus ingresos pueden variar. Considere si, en caso de que disminuyan sus ingresos, seguirá pudiendo hacer frente al reembolso de sus cuotas [periodicidad].

(Si ha lugar) Dado que [este préstamo/una parte de este préstamo] es un préstamo de solo intereses, tendrá que tomar disposiciones específicas para reembolsar la cantidad de [insértese el importe del préstamo que es solo de intereses] que adeudará al finalizar la vigencia del crédito. No olvide añadir a la cuota indicada cualesquiera pagos extraordinarios que deba realizar.

(Si ha lugar) El tipo de interés de [una parte de] este préstamo es variable. Esto significa que el importe de sus cuotas puede aumentar o disminuir. Por ejemplo, si el tipo de interés aumentase a [situación descrita en la parte B], sus cuotas podrían aumentar a [insértese el importe de la cuota correspondiente a esa situación].

(Si ha lugar) El valor del importe que tiene que reembolsar en [moneda nacional del prestatario] cada [periodicidad de las cuotas] puede variar. (Si ha lugar) Sus pagos podrían incrementarse hasta [insértese el importe máximo en la moneda nacional del prestatario] cada [insértese el período]. (Si ha lugar) Por ejemplo, si el valor del/de la [moneda nacional del prestatario] disminuyera en un 20 % con respecto al/a la [moneda del crédito], tendría usted que pagar [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario] adicionales cada [insértese período]. Sus pagos podrían incrementarse en una cantidad muy superior a esta.

(Si ha lugar) El tipo de cambio utilizado para la conversión del reembolso en [moneda del crédito] a [moneda nacional del prestatario] será el publicado por [nombre del organismo encargado de la publicación del tipo de cambio] el [fecha], o se calculará el [fecha] utilizando [insértese el nombre del valor de referencia o el método de cálculo].

(Si ha lugar) [Indicaciones sobre productos de ahorro vinculados, préstamos con intereses diferidos].

7. (Si ha lugar) Tabla ilustrativa de reembolso

La siguiente tabla muestra el importe que ha de pagarse cada [periodicidad].

Las cuotas (columna [nopertinente]) son iguales a la suma de los intereses adeudados (columna [nopertinente]), si ha lugar, el capital adeudado (columna [nopertinente]) y, si ha lugar, otros costes (columna [nopertinente]). (Si ha lugar) Los costes de la columna «otros costes» corresponden a [lista de costes]. El capital pendiente (columna [nopertinente]) es igual al importe del préstamo que queda por reembolsar después de cada cuota.

[Tabla].

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 328

8. Otras obligaciones
<p>Si desea beneficiarse de las condiciones de préstamo descritas en el presente documento, el prestatario debe cumplir las obligaciones que a continuación se indican. [Obligaciones]. (Si ha lugar) Observe que las condiciones de préstamo descritas en el presente documento (incluido el tipo de interés) pueden variar en caso de incumplimiento de las citadas obligaciones. (Si ha lugar) Tenga en cuenta las consecuencias que puede tener el poner término más adelante a cualquiera de los servicios accesorios conexos al préstamo. [Consecuencias].</p>
9. Reembolso anticipado
<p>Este préstamo puede reembolsarse anticipadamente, íntegra o parcialmente. (Si ha lugar) [Condiciones]. (Si ha lugar) Comisión de reembolso anticipado: [insértese el importe o, si no es posible, el método de cálculo]. (Si ha lugar) Si decide reembolsar el préstamo anticipadamente, consúltenos a fin de determinar el nivel exacto de la comisión de reembolso anticipado en ese momento.</p>
10. Elementos de flexibilidad
<p>(Si ha lugar) [Información sobre portabilidad o subrogación] Tiene usted la posibilidad de transferir este préstamo a otro [prestamista] [o] [bien inmueble]: [Insértense las condiciones]. (Si ha lugar) Este préstamo no puede ser transferido a otro [prestamista] [o] [bien inmueble]. (Si ha lugar) Otras prestaciones: [insértese una explicación de las prestaciones adicionales enumeradas en la parte B y, de manera facultativa, cualesquiera otras prestaciones ofrecidas por el prestamista como parte del contrato de crédito que no se hayan mencionado en las secciones anteriores].</p>
11. Otros derechos del prestatario
<p>(Si ha lugar) Dispone usted de [duración del período de reflexión] a partir del [inicio del período de reflexión] para reflexionar antes de comprometerse a suscribir este préstamo. (Si ha lugar) No puede usted aceptar el contrato de crédito hasta que haya transcurrido un período de [duración del período de reflexión] a partir del momento en que el prestamista le entregue el contrato. (Si ha lugar) Durante un período de [duración del período de desistimiento] a partir de [inicio del período de disposición del crédito], el prestatario puede ejercer su derecho a cancelar el contrato de crédito. [Condiciones] [Insértese el procedimiento]. (Si ha lugar) Si durante ese período compra o vende usted una propiedad relacionada con el presente contrato de crédito, podría perder su derecho a cancelar el contrato. (Si ha lugar) Si decide usted ejercitar su derecho de desistimiento [del contrato de crédito], no olvide comprobar si quedará o no vinculado por las demás obligaciones que ha contraído en relación con el préstamo [incluidos los servicios accesorios asociados al préstamo, contemplados en la sección 8].</p>
12. Reclamaciones
<p>Si tiene una reclamación, diríjase a [insértense los datos del punto de contacto interno y la fuente de información sobre el procedimiento]. (Si ha lugar) Plazo máximo para la tramitación de la reclamación: [período de tiempo]. (Si ha lugar) [Si no resolvemos internamente la reclamación a su entera satisfacción,] puede usted dirigirse a: [insértese el nombre del organismo externo que se ocupe de las reclamaciones y recursos extrajudiciales] (si ha lugar) o ponerse en contacto con la red FIN-NET para obtener las serias del organismo equivalente en su país.</p>

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

13. Incumplimiento de los compromisos vinculados al préstamo: consecuencias para el prestatario
[Tipos de incumplimiento]. [Consecuencias financieras y/o jurídicas]. Si tiene dificultades para efectuar sus pagos [periodicidad], póngase en contacto con nosotros enseguida para estudiar posibles soluciones. (Si ha lugar) En última instancia, puede ser desposeído de su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente.
14. (Si ha lugar) Información adicional
(Si ha lugar) [Indicación de la legislación aplicable al contrato de crédito]. (Si el prestamista se propone utilizar una lengua distinta de la lengua de la FEIN) La información y la documentación contractual se facilitarán en [lengua]. Con su consentimiento, durante la vigencia del contrato de crédito, nos comunicaremos con usted en [lengua o lenguas]. [Insértese una declaración sobre el derecho del consumidor a que se le proporcione u ofrezca, según el caso, un proyecto del contrato de crédito]
15. Supervisor
El supervisor de este prestamista es [denominación y dirección electrónica de la autoridad o autoridades supervisoras]. (Si ha lugar) El supervisor de este intermediario de crédito es [denominación y dirección electrónica de la autoridad supervisora]

Parte B. Instrucciones para cumplimentar la FEIN

Para cumplimentar la FEIN se seguirán como mínimo las instrucciones que figuran a continuación. Sin embargo, los Estados miembros podrán desarrollar o precisar en mayor medida las instrucciones de cumplimentación de la FEIN.

Sección "Texto introductorio".

1. La fecha de validez figurará debidamente destacada. A los efectos de esta sección, se entiende por "fecha de validez" el plazo hasta el cual la información contenida en la FEIN, el tipo de interés, por ejemplo, se mantendrá inalterada y será de aplicación en caso de que el prestamista decida otorgar el crédito dentro de ese plazo. Si la determinación del tipo de interés y otros gastos aplicables depende del resultado de la venta de bonos u obligaciones subyacentes, el tipo de interés y otros gastos finales podrían diferir de los indicados. Únicamente en dicho supuesto, se indicará que la fecha de validez no se aplicará al tipo de interés y otros gastos, mediante la mención siguiente: "a excepción del tipo de interés y otros gastos".

Sección "1. Prestamista".

1. La identidad, el número de teléfono y la dirección geográfica del prestamista corresponderán a las señas de contacto que el consumidor pueda utilizar para la correspondencia ulterior.

2. La indicación de la dirección de correo electrónico, el número de fax, la dirección de la página web y la persona o punto de contacto es facultativa.

3. De conformidad con el artículo 3 de la Directiva 2002/65/CE, si la operación se ofrece a distancia, el prestamista indicará, en su caso, el nombre y la dirección geográfica de su representante en el Estado miembro de residencia del consumidor. La indicación del número de teléfono, la dirección de correo electrónico y la dirección de página web del representante del proveedor de crédito es facultativa.

4. Cuando la sección 2 no sea de aplicación, el prestamista informará al consumidor de si se le están prestando o no servicios de asesoramiento y en qué condiciones, empleando la formulación indicada en la parte A.

(Si ha lugar) Sección "2. Intermediario de crédito".

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Si quien facilita al consumidor la información sobre el producto es un intermediario de crédito, este deberá incluir los siguientes datos:

1. La identidad, el número de teléfono y la dirección geográfica del intermediario de crédito corresponderán a las señas de contacto que el consumidor pueda utilizar para la correspondencia ulterior.
2. La indicación de la dirección de correo electrónico, el número de fax, la dirección de la página web y la persona o punto de contacto es facultativa.
3. El intermediario de crédito informará al consumidor de si se le están prestando o no servicios de asesoramiento y en qué condiciones, empleando la formulación indicada en la parte A.
4. Explicación de la forma en que se remunera al intermediario de crédito. Si el intermediario percibe una comisión del prestamista, se indicará el importe de la comisión y, si es distinto del indicado en la sección 1, el nombre del prestamista.

Sección "3. Características principales del préstamo".

1. En esta sección se explicarán claramente las principales características del crédito, en particular el valor y la moneda y los riesgos potenciales asociados al tipo de interés, incluidos los mencionados en la sección 8, y la estructura de amortización.

2. Cuando la moneda del crédito sea distinta de la moneda nacional del consumidor, el prestamista indicará que el consumidor recibirá regularmente advertencias, como mínimo cuando el tipo de cambio registre una fluctuación superior al 20 %; mencionará asimismo, si ha lugar, el derecho del consumidor a convertir la moneda del contrato de crédito o la posibilidad de renegociar las condiciones aplicables, y cualesquiera otros mecanismos a los que pueda acogerse el consumidor para limitar su exposición al riesgo de tipo de cambio. Si los contratos de crédito contienen disposiciones destinadas a limitar el riesgo de tipo de cambio a que está expuesto el consumidor, el prestamista indicará el importe máximo que deba reembolsar el consumidor, si ha lugar. Si los contratos de crédito no contienen disposiciones destinadas a limitar el riesgo de tipo de cambio a que está expuesto el consumidor, a una fluctuación del tipo de cambio inferior al 20 %, el prestamista indicará una ilustración del efecto que tendría en el valor del préstamo una disminución del 20 % del valor de la moneda nacional del consumidor frente a la moneda del crédito.

3. La duración del crédito se expresará en años o meses, según resulte más pertinente. Si la duración del crédito pudiera variar durante la vigencia del contrato, el prestamista explicará cuándo y en qué circunstancias ello puede ocurrir. Si el contrato de crédito es de duración indefinida, por ejemplo en el caso de una tarjeta de crédito con garantía, el prestamista lo indicará claramente.

4. Se indicará claramente el tipo de crédito ofrecido (por ejemplo, crédito hipotecario, préstamo vivienda, tarjeta de crédito con garantía). En la descripción de la clase de crédito se indicará claramente de qué forma se reembolsarán el capital y los intereses durante la vigencia del crédito (esto es, la estructura de amortización), precisando expresa mente si el contrato de crédito se refiere al reembolso del capital o a un préstamo de solo intereses, o a una combinación de ambas cosas.

5. Si el crédito es, en todo o en parte, un crédito de solo intereses, se incluirá de modo destacado al final de esta sección una declaración que lo indique con claridad, empleando la formulación indicada en la parte A.

6. En esta sección se explicará si el tipo deudor es fijo o variable y, en su caso, los períodos durante los cuales será fijo, así como la periodicidad de las revisiones posteriores y la existencia de límites a la variabilidad del tipo de interés, ya sean máximos o mínimos.

Asimismo, se explicará la fórmula utilizada para revisar el tipo deudor y sus diversos componentes (como el tipo de referencia o el diferencial de tipos de interés). El prestamista indicará, por ejemplo mediante la dirección de una página web, dónde hallar información adicional sobre los índices o los tipos utilizados en la fórmula (como el euríbor o el tipo de referencia del banco central).

7. Si se aplican diferentes tipos de deudores en diferentes circunstancias, la información antes mencionada se facilitará respecto de todos los tipos aplicables.

8. El "importe total a reembolsar" corresponde al importe total adeudado por el consumidor. Se expresará como [a suma del importe del crédito y el coste total del crédito para el consumidor. Si el tipo deudor no es fijo para toda la duración del contrato, se destacará que el importe es indicativo y que puede variar, en particular en función de la variación del tipo deudor.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

9. Si el crédito va a estar garantizado mediante una hipoteca sobre el bien inmueble u otra garantía comparable, o mediante un derecho relativo a un bien inmueble, el prestamista así lo señalará a la atención del consumidor. Si ha lugar, el prestamista también indicará el valor del inmueble u otra garantía que se ha tomado como hipótesis para preparar la ficha de información.

10. El prestamista indicará, si ha lugar:

- a) El “importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble”, que representará el ratio préstamo-valor; este ratio irá acompañado de un ejemplo en valor absoluto del importe máximo que puede tomarse en préstamo para un determinado valor de un bien inmueble, o
- b) el “valor mínimo del bien inmueble exigido por el prestamista para prestar el importe indicado”.

11. Cuando los créditos tengan varios tramos a diferentes tipos (por ejemplo, préstamos que tengan de manera coincidente tipos en parte fijos y en parte variables), esta característica se precisará al indicar el tipo de crédito, y la información exigida se facilitará respecto de cada tramo del crédito.

Sección “4. Tipo de interés y otros gastos”.

1. La referencia al “tipo de interés” corresponde al tipo o tipos deudores.
2. El tipo de interés se mencionará en forma porcentual. Si el tipo de interés es variable y se basa en un tipo de referencia, el prestamista podrá, si lo desea, indicar el tipo de interés mediante un tipo de referencia y un valor porcentual que represente el diferencial del prestamista. Estará obligado a indicar, en cambio, el valor del tipo de referencia vigente el día en que extienda la FEIN.

Si el tipo de interés es variable, la información incluirá: a) las hipótesis empleadas para el cálculo de la TAE; b) si procede, los límites aplicables al alza o a la baja; y c) una advertencia que indique que la variación del tipo puede afectar al nivel efectivo de la TAE. Para llamar la atención del consumidor, la advertencia se resaltará utilizando caracteres tipográficos de mayor tamaño y figurará de manera destacada en el cuerpo principal de la FEIN. La advertencia irá acompañada de un ejemplo ilustrativo sobre la TAE. Si la variación del tipo deudor tiene un límite al alza, se supondrá en el ejemplo que el tipo deudor aumenta en la primera ocasión en que tal aumento sea posible al nivel máximo previsto en el contrato de crédito. Si no hay límites al alza, el ejemplo ilustrará la TAE al tipo deudor más elevado de los últimos veinte años como mínimo, o, si solo se dispone de los datos subyacentes utilizados para el cálculo del tipo deudor para un período inferior a veinte años, del período más largo para el cual tales datos estén disponibles, sobre la base del máximo valor de cualquier tipo de referencia externo empleado para el cálculo del tipo deudor si ha lugar o el máximo valor de un tipo de referencia especificado por una autoridad competente o por la ABE en caso de que el prestamista no utilice un tipo de referencia externo. Este requisito no se aplicará a los contratos de crédito en los que el tipo deudor sea fijo durante un período inicial pertinente, de varios años, y pueda fijarse luego para otro período mediante negociación entre el prestamista y el consumidor. Para los contratos de crédito en los que el tipo deudor sea fijo durante un período inicial pertinente, de varios años, y pueda fijarse luego para otro período mediante negociación entre el prestamista y el consumidor, la información incluirá una advertencia que indique que la TAE se calcula sobre la base del tipo deudor aplicable durante el período inicial. La advertencia irá acompañada de otra TAE ilustrativa, calculada de conformidad con el artículo 17, apartado 4. Cuando los créditos tengan varios tramos a diferentes tipos (por ejemplo, préstamos que tengan de manera coincidente tipos en parte fijos y en parte variables), la información exigida se facilitará respecto de cada tramo del crédito.

3. En el apartado “Otros componentes de la TAE” se enumerarán todos los demás gastos integrados en la TAE, incluidos los que deben abonarse una sola vez, como las comisiones de administración, y los gastos recurrentes, como las comisiones de administración anuales. El prestamista enumerará cada uno de los gastos por categoría (gastos que deben abonarse una sola vez, gastos que han de pagarse regularmente y que están incluidos en las cuotas y gastos que han de pagarse regularmente pero que no están incluidos en las cuotas), indicando su importe, el destinatario y la fecha de pago. No será necesario incluir los costes derivados del incumplimiento de las obligaciones contractuales. Si el importe se desconoce, el prestamista dará una indicación de su cuantía, si es posible, y, si no es posible, indicará la forma en que se calculará, especificando que el importe mencionado es meramente indicativo. En caso de que no se incluyan en la TAE

ciertos gastos por ser desconocidos para el prestamista, deberá destacarse esta circunstancia. Cuando el consumidor haya informado al prestamista de uno o más componentes de su crédito preferido, como por ejemplo la duración del contrato de crédito y el importe total del crédito, el prestamista deberá utilizar dichos componentes cuando sea posible. Si el contrato de crédito prevé diferentes formas de disposición de fondos con diferentes gastos o tipos deudores, y el prestamista utiliza los supuestos mencionados en el anexo I, parte II, deberá indicar que, para ese tipo de contrato de crédito, la TAE podría ser más elevada con otros mecanismos de disposición de fondos. Si para el cálculo de la TAE se utilizan las condiciones de disposición de fondos, el prestamista destacará los gastos asociados a otros mecanismos de disposición de fondos que no correspondan necesariamente a los utilizados para el cálculo de la TAE.

4. Cuando se adeude una tasa por el registro de la hipoteca o una garantía equivalente, se informará de ello en esta sección, indicando el importe si se conoce o, si se desconoce, el método para determinarlo. Si las tasas se conocen y se incluyen en la TAE, la existencia y el importe de las tasas se enumerarán en la rúbrica "Costes que deben abonarse una sola vez". Si el prestamista desconoce el importe de las tasas y no las ha incluido por tanto en la TAE, la existencia de tasas se mencionará claramente en la lista de costes que el prestamista desconoce. En todo caso, se utilizará la formulación normalizada recogida en la parte A en la rúbrica pertinente.

Sección "5. Periodicidad y número de pagos".

1. Si los pagos deben realizarse de forma periódica, se indicará la periodicidad (por ejemplo, mensualmente). Si la periodicidad de los pagos no va a ser constante, ello deberá explicarse claramente al consumidor.

2. El número de pagos indicado abarcará todo el período de vigencia del crédito.

Sección "6. Importe de cada cuota".

1. Se indicará claramente la moneda en que vaya expresado el crédito y la moneda de las cuotas.

2. Si el importe de las cuotas puede variar durante la vigencia del crédito, el prestamista especificará el período durante el cual el importe inicial de la cuota se mantendrá sin cambios, y cuándo y con qué periodicidad variará posteriormente.

3. Si el crédito es, en todo o en parte, un crédito de solo intereses, se incluirá de modo destacado al final de esta sección una declaración que lo indique con claridad, empleando la formulación indicada en la parte A.

Si el consumidor está obligado a suscribir un producto de ahorro vinculado como condición para la concesión de un crédito de solo intereses con garantía hipotecaria u otra garantía comparable, se indicarán el importe y la frecuencia de cualesquiera pagos asociados a este producto.

4. Si el tipo de interés es variable, la información incluirá también la indicación correspondiente, utilizando la formulación indicada en la parte A, y un ejemplo que ilustre el importe máximo de las cuotas. Si hay un límite al alza, el ejemplo mostrará también el importe al que ascenderían las cuotas de aumentar el tipo de interés hasta el nivel máximo. Si no hay límite al alza, la ilustración de la situación correspondiente a la hipótesis más pesimista mostrará el importe de las cuotas al tipo deudor más elevado de los últimos veinte años, sobre la base del máximo valor de cualquier tipo de referencia externo que se utilice para el cálculo del tipo deudor, si ha lugar, o, si solo se dispone de los datos subyacentes utilizados para el cálculo del tipo deudor para un período inferior a veinte años, del período más largo para el cual tales datos estén disponibles, sobre la base del máximo valor de cualquier tipo de referencia externo empleado para el cálculo del tipo deudor si ha lugar, o el máximo valor de un tipo de referencia especificado por una autoridad competente o por la ABE en caso de que el prestamista no utilice un tipo de referencia externo. El requisito de ofrecer un ejemplo ilustrativo no se aplicará a los contratos de crédito en los que el tipo deudor sea fijo durante un período inicial pertinente, de varios años, y pueda fijarse luego para otro período mediante negociación entre el prestamista y el consumidor. Cuando los créditos tengan varios tramos a diferentes tipos (por ejemplo, préstamos que tengan de manera coincidente tipos en parte fijos y en parte variables), la información exigida se facilitará respecto de cada tramo del crédito y del crédito en su conjunto.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

5. (Si ha lugar) Si la moneda del crédito no es la moneda nacional del consumidor, o si el crédito está indexado a una moneda distinta de la moneda nacional del consumidor, el prestamista incluirá un ejemplo numérico que indique claramente de qué modo las variaciones del tipo de cambio correspondiente afectarán al importe de las cuotas, empleando la formulación indicada en la parte A. Dicho ejemplo se basará en la hipótesis de una reducción del 20% del valor de la moneda nacional del consumidor, e irá acompañada de una declaración destacada de que las cuotas podrían registrar un incremento superior al importe indicado en el ejemplo. Si se aplica un límite al alza que limite el incremento inferior al 20%, se indicará en lugar de lo anterior el valor máximo de los pagos en la moneda del consumidor, y se omitirá la declaración relativa a la posibilidad de que se registren incrementos superiores.

6. Si el crédito es en todo o en parte un crédito a tipo variable y es de aplicación el punto 3, para la ilustración contemplada en el punto 5 se tomará como hipótesis el importe de la cuota a que se refiere el punto 1.

7. Si la moneda utilizada para el pago de las cuotas es distinta de la moneda del crédito, o si el importe de cada cuota expresado en la moneda nacional del consumidor depende del importe correspondiente en una moneda diferente, se indicará en esta sección la fecha de cálculo del tipo de cambio aplicable y se precisará bien el tipo de cambio, bien la base sobre la cual se calculará este y la periodicidad de su revisión. Si ha lugar, dicha indicación incluirá el nombre del organismo encargado de publicar el tipo de cambio.

8. Cuando el crédito sea un crédito con intereses diferidos en el que los intereses adeudados no se reembolsen en su totalidad mediante las cuotas sino que se añadan al importe total del crédito pendiente, se incluirá una explicación del modo y el momento en que los intereses diferidos se añadirán al préstamo en forma de importe en efectivo, y de las consecuencias para el consumidor respecto de la deuda restante.

Sección "7. Tabla ilustrativa de reembolso".

1. Esta sección se incluirá cuando el crédito sea un crédito con intereses diferidos en el que los intereses adeudados no se reembolsen en su totalidad mediante las cuotas sino que se añadan al importe pendiente del crédito o cuando el tipo deudor sea fijo durante la vigencia del contrato de crédito. Los Estados miembros podrán disponer que la tabla ilustrativa de amortización sea obligatoria también en otros casos. Si el consumidor tiene derecho a recibir una tabla de amortizaciones revisada, se indicará esta circunstancia junto con las condiciones en las que el consumidor puede acogerse a tal derecho.

2. Los Estados miembros podrán exigir que, si el tipo de interés pudiera variar durante la vigencia del crédito, el prestamista indique el período durante el cual se mantendrá sin cambios el tipo de interés inicial.

3. La tabla que ha de insertarse en esta sección contendrá las siguientes columnas: "calendario de reembolso" (por ejemplo, primer mes, segundo mes, tercer mes), "importe de la cuota", "intereses a abonar en cada cuota", "otros costes incluidos en la cuota" (si procede), "capital reembolsado en cada cuota" y "capital pendiente después de cada cuota".

4. La información sobre el primer año de reembolso se facilitará por cuota, con inclusión de un subtotal para cada una de las columnas al final del primer año. En lo que atañe a los restantes años, la información podrá facilitarse para el conjunto del año. Al final de la tabla figurará una línea para el total general, que reflejará los importes totales de cada columna. Se destacará claramente el coste del crédito abonado por el consumidor (esto es, el importe total de la columna "importe de la cuota"), identificándolo como tal.

5. Si el tipo de interés está sujeto a revisión y se desconoce el importe de la cuota tras cada revisión, el prestamista podrá indicar en la tabla de amortización el mismo importe de cuota para toda la duración del crédito. En este caso, el prestamista lo señalará a la atención del consumidor, diferenciando para ello visualmente los importes conocidos de los hipotéticos (por ejemplo, utilizando caracteres tipográficos, bordes o sombreado diferentes). Se incluirá también un texto claramente legible que explique en relación con qué períodos pueden variar los importes recogidos en la tabla, y por qué razón.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Sección "8. Otras obligaciones".

1. En esta sección, el prestamista indicará las obligaciones pertinentes, tales como la obligatoriedad de asegurar el bien, contratar un seguro de vida, domiciliar la nómina o adquirir otro producto o servicio. Para cada obligación, el prestamista especificará frente a quién se asume esta y en qué plazo debe satisfacerse.

2. El prestamista especificará la duración de la obligación (por ejemplo, hasta el final del contrato de crédito). El prestamista especificará, para cada obligación, todos los costes que deba pagar el consumidor y que no estén incluidos en la TAE.

3. El prestamista deberá indicar si, para obtener el crédito en los términos establecidos, son obligatorios para el consumidor servicios accesorios y, en caso afirmativo, si el consumidor está obligado a adquirirlos al proveedor preferido del prestamista o puede adquirirlos a un proveedor de su elección. Si esta posibilidad está supeditada a la condición de que los servicios accesorios reúnan unas características mínimas, el prestamista describirá esas características en esta sección.

Cuando el contrato de crédito se combine con otros productos, el prestamista deberá indicar las características principales de esos otros productos y establecer claramente si el consumidor tiene derecho a rescindir por separado el contrato de crédito o los productos combinados, así como las condiciones y las consecuencias de dicha rescisión, y, si ha lugar, las consecuencias que pueda tener la rescisión de los servicios accesorios exigidos en relación con el contrato de crédito.

Sección "9. Reembolso anticipado".

1. El prestamista indicará en qué condiciones puede el consumidor reembolsar anticipadamente el crédito, total o parcialmente.

2. En la rúbrica relativa a la comisión de reembolso anticipado, el prestamista señalará a la atención del consumidor todas las comisiones u otros gastos que este deba abonarle como compensación en el momento del reembolso anticipado y, si es posible, indicará su importe. Cuando el importe de la compensación dependa de diversos factores, como el importe reembolsado o el tipo de interés vigente en el momento de efectuar el pago anticipado, el prestamista indicará la forma de cálculo de la compensación e indicará cuál podría ser su importe máximo o, si este se desconoce, dará un ejemplo ilustrativo con el fin de mostrar al consumidor el importe de la compensación según distintas hipótesis posibles.

Sección "10. Elementos de flexibilidad".

1. Si ha lugar, el prestamista explicará la posibilidad de transferir el crédito a otro prestamista o bien inmueble y las condiciones en que puede ejercerse esta opción.

2. (Si ha lugar) Otras prestaciones: Si el producto tiene alguna de las prestaciones enumeradas en el punto 5, en esta sección se enumerarán tales prestaciones y se facilitará una breve explicación de: las circunstancias en que el consumidor puede hacer uso de la prestación; todas las condiciones asociadas a la prestación; si la prestación del crédito con garantía hipotecaria u otra garantía comparable implica que el consumidor pierde las protecciones legales o de otro tipo asociadas habitualmente a la prestación; y la empresa responsable de la prestación (si no es el prestamista).

3. Si la prestación incluye un crédito adicional, en esta sección se deberá explicar al consumidor: el importe total del crédito (incluido el crédito con garantía hipotecaria u otra garantía comparable); si el crédito adicional está o no garantizado; los tipos de interés correspondientes; y si está o no regulado. El prestamista deberá incluir en la evaluación inicial de la solvencia el importe de este tipo de créditos adicionales o bien, si no lo ha hecho, deberá precisar en esta sección que la posibilidad de disponer de este importe adicional está supeditada a una nueva evaluación de la capacidad del consumidor para reembolsar el préstamo.

4. Si la prestación implica un instrumento de ahorro, se deberá explicar el tipo de interés correspondiente.

5. Las prestaciones adicionales posibles son: "pagos superiores o inferiores a lo estipulado" [pagar más o menos de lo correspondiente a la cuota normalmente exigida con arreglo a la estructura de amortización]; "suspensión del pago de las cuotas" [períodos durante los cuales el consumidor no está obligado a efectuar pagos]; "renovación del préstamo de cantidades ya reembolsadas" [posibilidad de que el consumidor vuelva a tomar prestados fondos de los que ya ha dispuesto y que

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

ha reembolsado]; “préstamos adicionales sin necesidad de nueva aprobación”; “préstamos adicionales, garantizados o no garantizados” [de conformidad con el anterior punto 3]; “tarjeta de crédito”; “cuenta corriente vinculada”; y “cuenta de ahorro vinculada”.

6. El prestamista podrá incluir cualesquiera otras prestaciones que ofrezca como parte del contrato de crédito no mencionadas en las secciones anteriores.

Sección “11. Otros derechos del prestatario”.

1. El prestamista aclarará el derecho o derechos existentes, por ejemplo, el derecho de desistimiento o reflexión y, si ha lugar, otros derechos como la portabilidad (incluida la subrogación), especificará las condiciones en las que se podrá ejercer ese derecho o derechos, el procedimiento que tendrá que seguir el consumidor para ello, entre otras cosas la dirección a la que deberá remitir la notificación de desistimiento, y los correspondientes gastos (en su caso).

2. Si el consumidor dispone de un período de reflexión o de un derecho de desistimiento, así se mencionará expresa mente.

3. De conformidad con el artículo 3 de la Directiva 2002/65/CE, si la operación se ofrece a distancia, se informará al consumidor de si existe o no derecho de desistimiento.

Sección “12. Reclamaciones”.

1. En esta sección se indicará el punto de contacto interno [nombre del departamento correspondiente] y una forma de dirigirse a él para presentar una reclamación [dirección geográfica] o [número de teléfono] o una persona de contacto [datos de contacto]; se incluirá también un enlace al procedimiento de contacto en la página correspondiente de un sitio web o una fuente de información similar.

2. Se indicará el nombre del organismo externo pertinente encargado de las reclamaciones y recursos extrajudiciales y, si el acceso a este organismo está supeditado a la reclamación previa por el procedimiento de reclamación interno, se precisará esta circunstancia utilizando la formulación indicada en la parte A.

3. En el caso de los contratos de crédito con consumidores residentes en otro Estado miembro, el prestamista informará de la existencia de la red FIN-NET (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

Sección “13. Incumplimiento de los compromisos vinculados al préstamo: consecuencias para el prestatario”.

1. Si el incumplimiento de alguna de las obligaciones que incumben al consumidor en relación con el crédito puede acarrearle consecuencias financieras o jurídicas, el prestamista describirá en esta sección los principales supuestos posibles (por ejemplo, pagos atrasados/impago o incumplimiento de las obligaciones especificadas en la sección 8 “Otras obligaciones”), e indicará dónde puede obtenerse más información al respecto.

2. El prestamista especificará de forma clara y fácilmente comprensible las sanciones o las consecuencias a que puede dar lugar cada uno de estos supuestos. Se expresarán de forma destacada las consecuencias graves.

3. Si el bien inmueble utilizado como garantía del crédito puede ser devuelto o transferido al acreedor en caso de que el consumidor no efectúe sus pagos puntualmente, se incluirá en esta sección la indicación correspondiente, utilizando la formulación indicada en la parte A.

Sección “14. Información adicional”.

1. En el caso de las ventas a distancia, se incluirá en esta sección toda cláusula que estipule la legislación aplicable al contrato de crédito y/o el tribunal competente.

2. Cuando el prestamista tenga intención de ponerse en contacto con el consumidor durante la vigencia del contrato en un idioma distinto del idioma de la FEIN, deberá hacerse mención de esta circunstancia indicando el idioma que se vaya a utilizar. Esta posibilidad se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3, apartado 1, punto 3, letra g), de la Directiva 2002/65/CE.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

3. El prestamista o intermediario de crédito indicará que el consumidor tiene derecho a que se le proporcione u ofrezca, según el caso, un ejemplar del proyecto de contrato de crédito como mínimo en el momento en que le haya hecho una oferta que vincule al prestamista.

Sección "15. Supervisor".

1. Se indicará aquí la autoridad o autoridades encargadas de la supervisión de la fase precontractual del préstamo.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda al artículo 8.2.

FEIN: La FEIN es la pieza clave de la información precontractual que establece la Directiva 2014/17: se prevé como obligatoria tanto en el contenido como en la forma en que se debe presentar al consumidor: Se establece en el anexo 2 de la Directiva que la información se debe suministrar «tal cual» y el carácter vinculante del contenido de la FEIN se establece de forma clara en el artículo 8.2 y 8.8 Directiva. Por todas estas consideraciones, se considera absolutamente imprescindible:

Que se mencione directamente la FEIN en el artículo 8 y que se incorpore el modelo de Directiva como anexo a la ley. De otra forma, no se respetaría el carácter de armonización de mínimos que prevé la Directiva. No es posible mantener las previsiones del texto comunitario si el contenido de la FEIN se posterga a la aprobación de un documento por orden ministerial. Y ello es así por dos motivos: en primer lugar porque el rango de la FEIN debe ser el de ley material, dada su obligatoriedad en forma y en contenido. En segundo lugar, porque el Ministerio competente carece de cualquier autonomía en la aprobación del modelo de FEIN, y debe limitarse a publicar el modelo que contempla la Directiva, por lo que una remisión a un texto ulterior y de inferior rango en estas condiciones sólo parece una maniobra de distracción. Por todo ello, la única opción posible es incorporar al FEIN como anexo a la ley que ahora se tramita.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 337

ÍNDICE DE ENMIENDAS AL ARTICULADO

A la Exposición de motivos

- Enmienda núm. 16, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, párrafo I.
- Enmienda núm. 17, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, párrafo II.
- Enmienda núm. 126, del G.P. Socialista, párrafo II.
- Enmienda núm. 18, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, párrafo III.
- Enmienda núm. 19, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, párrafo IV.
- Enmienda núm. 182, del G.P. Ciudadanos, párrafo IV, párrafos séptimo y octavo.
- Enmienda núm. 20, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, párrafo V.
- Enmienda núm. 209, del G.P. Popular, párrafo V, párrafo nuevo.

Capítulo I

Artículo 1

- Enmienda núm. 21, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 88, del G.P. Socialista, párrafo primero.
- Enmienda núm. 216, del Sr. Campuzano i Canadés (GMx), párrafo primero.
- Enmienda núm. 89, del G.P. Socialista, párrafo nuevo.
- Enmienda núm. 127, del G.P. Esquerra Republicana, párrafo nuevo.

Artículo 2

- Enmienda núm. 22, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 90, del G.P. Socialista, apartados 1 y 2.
- Enmienda núm. 183, del G.P. Ciudadanos, apartados 1 y 2.
- Enmienda núm. 217, del Sr. Campuzano i Canadés (GMx), apartado 1, letra a).
- Enmienda núm. 210, del G.P. Popular, apartado 2.
- Enmienda núm. 128, del G.P. Esquerra Republicana, apartado nuevo.

Artículo 3

- Enmienda núm. 23, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 91, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 129, del G.P. Esquerra Republicana.

Capítulo II

Sección 1.ª

Artículo 4

- Enmienda núm. 184, del G.P. Ciudadanos.
- Enmienda núm. 130, del G.P. Esquerra Republicana, apartados 1 y 2.
- Enmienda núm. 131, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 2.

Artículo 5

- Enmienda núm. 93, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 24, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, apartado 1, letra nueva.

Artículo 6

- Enmienda núm. 25, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 218, del Sr. Campuzano i Canadés (GMx), apartado 2.
- Enmienda núm. 95, del G.P. Socialista, apartado 2 y nuevos.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 338

Artículo 7

- Enmienda núm. 96, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 132, del G.P. Esquerra Republicana.

Artículo 8

- Enmienda núm. 97, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 2, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 1.
- Enmienda núm. 133, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 1.
- Enmienda núm. 3, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 2.
- Enmienda núm. 134, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 2.
- Enmienda núm. 185, del G.P. Ciudadanos, apartado 2.
- Enmienda núm. 211, del G.P. Popular, apartado 2.
- Enmienda núm. 219, del Sr. Campuzano i Canadés (GMx), apartado 2.
- Enmienda núm. 27, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, apartados 2 y nuevo.

Artículo 9

- Enmienda núm. 29, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 186, del G.P. Ciudadanos.
- Enmienda núm. 98, del G.P. Socialista, apartado 2.
- Enmienda núm. 135, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 2.
- Enmienda núm. 212, del G.P. Popular, apartado 3.
- Enmienda núm. 99, del G.P. Socialista, apartado 4.
- Enmienda núm. 4, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado nuevo.
- Enmienda núm. 136, del G.P. Esquerra Republicana, apartado nuevo.

Artículo 10

- Enmienda núm. 187, del G.P. Ciudadanos.
- Enmienda núm. 30, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, apartado nuevo.
- Enmienda núm. 100, del G.P. Socialista, apartado nuevo.

Artículo 11

- Enmienda núm. 31, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 101, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 137, del G.P. Esquerra Republicana.
- Enmienda núm. 220, del Sr. Campuzano i Canadés (GMx).

Artículo 12

- Enmienda núm. 138, del G.P. Esquerra Republicana.
- Enmienda núm. 32, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 188, del G.P. Ciudadanos.
- Enmienda núm. 5, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 1.a).
- Enmienda núm. 139, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 1.a).
- Enmienda núm. 140, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 1.a).
- Enmienda núm. 6, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 1.a).
- Enmienda núm. 141, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 1.b).
- Enmienda núm. 221, del Sr. Campuzano i Canadés (GMx), apartado 1.b).
- Enmienda núm. 142, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 1.c).
- Enmienda núm. 7, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 1.d).
- Enmienda núm. 143, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 1.d).
- Enmienda núm. 144, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 1.d).
- Enmienda núm. 145, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 1.d).

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 339

- Enmienda núm. 146, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 1.e).
- Enmienda núm. 147, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 1.e).
- Enmienda núm. 149, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 1.f).
- Enmienda núm. 150, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 1.f).
- Enmienda núm. 8, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 1, letra nueva.
- Enmienda núm. 148, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 1, letra nueva.
- Enmienda núm. 222, del Sr. Campuzano i Canadés (GMx), apartado 1, párrafo último.
- Enmienda núm. 102, del G.P. Socialista, apartados 2 y 3.
- Enmienda núm. 151, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 2, párrafo nuevo.
- Enmienda núm. 152, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 2, párrafos nuevos.
- Enmienda núm. 223, del Sr. Campuzano i Canadés (GMx), apartado 2, párrafos nuevos.
- Enmienda núm. 153, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 3.
- Enmienda núm. 154, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 4.

Artículo 13

- Enmienda núm. 33, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 138, del G.P. Esquerra Republicana.
- Enmienda núm. 103, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 189, del G.P. Ciudadanos.
- Enmienda núm. 155, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 1.
- Enmienda núm. 9, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 2.d).
- Enmienda núm. 156, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 2.d).
- Enmienda núm. 224, del Sr. Campuzano i Canadés (GMx), apartado 2.d).
- Enmienda núm. 10, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 3.
- Enmienda núm. 157, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 3.
- Enmienda núm. 225, del Sr. Campuzano i Canadés (GMx), apartado 3.
- Enmienda núm. 158, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 4.
- Enmienda núm. 159, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 5.
- Enmienda núm. 160, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 6.
- Enmienda núm. 161, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 7.

Sección nueva

- Enmienda núm. 34, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, artículos nuevos.

Sección 2.^a

Artículo 14

- Enmienda núm. 37, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 104, del G.P. Socialista.

Artículo 15

- Enmienda núm. 162, del G.P. Esquerra Republicana.
- Enmienda núm. 38, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 105, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 163, del G.P. Esquerra Republicana.
- Enmienda núm. 190, del G.P. Ciudadanos.
- Enmienda núm. 11, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 3.
- Enmienda núm. 164, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 3.
- Enmienda núm. 165, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 3.
- Enmienda núm. 12, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 4.
- Enmienda núm. 13, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 4.
- Enmienda núm. 213, del G.P. Popular, apartado 4.
- Enmienda núm. 166, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 5.
- Enmienda núm. 167, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 6.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 340

Artículo 16

- Enmienda núm. 39, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, apartado 1, letra nueva.

Artículo 17

- Enmienda núm. 40, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, apartado nuevo.

Artículo 18

- Enmienda núm. 42, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 191, del G.P. Ciudadanos.
- Enmienda núm. 106, del G.P. Socialista, apartados 1 y nuevo.
- Enmienda núm. 168, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 3.

Artículo 19

- Sin enmiendas.

Sección nueva

- Enmienda núm. 43, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, artículos nuevos.

Sección 3.^a

Artículo 20

- Enmienda núm. 44, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 107, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 169, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 2.
- Enmienda núm. 226, del Sr. Campuzano i Canadés (GMx), apartado 2.

Artículo 21

- Enmienda núm. 46, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 192, del G.P. Ciudadanos, apartado 2.
- Enmienda núm. 14, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 3.
- Enmienda núm. 214, del G.P. Popular, apartado 3.
- Enmienda núm. 108, del G.P. Socialista, apartados 4, 5, 6, 7 y 8.
- Enmienda núm. 227, del Sr. Campuzano i Canadés (GMx), apartado 7.

Artículo 22

- Enmienda núm. 49, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 109, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 193, del G.P. Ciudadanos.
- Enmienda núm. 170, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 1.
- Enmienda núm. 228, del Sr. Campuzano i Canadés (GMx), apartado 1.
- Enmienda núm. 15, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 1.c).

Artículo 23

- Enmienda núm. 50, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 194, del G.P. Ciudadanos.
- Enmienda núm. 110, del G.P. Socialista, apartado 1.
- Enmienda núm. 171, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 1.
- Enmienda núm. 172, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 1.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

— Enmienda núm. 229, del Sr. Campuzano i Canadés (GMx), apartado 1.

— Enmienda núm. 173, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 2.

Capítulo III

Sección 1.ª

Artículo 24

— Enmienda núm. 111, del G.P. Socialista.

Artículo 25

— Sin enmiendas.

Sección 2.ª

Artículo 26

— Sin enmiendas.

Artículo 27

— Sin enmiendas.

Artículo 28

— Sin enmiendas.

Artículo 29

— Sin enmiendas.

Artículo 30

— Sin enmiendas.

Artículo 31

— Sin enmiendas.

Artículo 32

— Sin enmiendas.

Artículo 33

— Sin enmiendas.

Artículo 34

— Sin enmiendas.

Artículo 35

— Enmienda núm. 112, del G.P. Socialista, apartado 1.

Artículo 36

— Sin enmiendas.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Sección 3.^a

Artículo 37

— Sin enmiendas.

Artículo 38

— Sin enmiendas.

Artículo 39

— Sin enmiendas.

Artículo 40

— Sin enmiendas.

Artículo 41

— Sin enmiendas.

Sección 4.^a

Artículo 42

— Sin enmiendas.

Artículo 43

— Sin enmiendas.

Capítulo IV

Artículo 44

— Enmienda núm. 51, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.

Artículo 45

— Enmienda núm. 53, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.

Artículo 46

- Enmienda núm. 54, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, apartado 1.
- Enmienda núm. 55, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, apartado nuevo.
- Enmienda núm. 113, del G.P. Socialista, apartado nuevo.

Artículo 47

- Enmienda núm. 56, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 197, del G.P. Ciudadanos, apartados 3 y 4.

Artículos nuevos

- Enmienda núm. 92, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 94, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 41, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 45, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 47, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 48, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 195, del G.P. Ciudadanos.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 343

- Enmienda núm. 196, del G.P. Ciudadanos.
- Enmienda núm. 52, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 57, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.

Disposición adicional primera

- Enmienda núm. 58, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 230, del Sr. Campuzano i Canadés (GMx), apartado 1.

Disposición adicional segunda

- Sin enmiendas.

Disposición adicional tercera

- Enmienda núm. 59, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 231, del Sr. Campuzano i Canadés (GMx).
- Enmienda núm. 115, del G.P. Socialista, apartado 1.

Disposición adicional cuarta

- Enmienda núm. 60, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.

Disposición adicional quinta

- Enmienda núm. 174, del G.P. Esquerra Republicana.
- Enmienda núm. 61, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 232, del Sr. Campuzano i Canadés (GMx).

Disposición adicional sexta

- Sin enmiendas.

Disposición adicional séptima

- Enmienda núm. 62, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.

Disposición adicional octava

- Enmienda núm. 63, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 116, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 175, del G.P. Esquerra Republicana.

Disposición adicional novena

- Enmienda núm. 64, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.

Disposiciones adicionales nuevas

- Enmienda núm. 65, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 114, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 176, del G.P. Esquerra Republicana.

Disposición transitoria primera

- Enmienda núm. 66, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 177, del G.P. Esquerra Republicana.
- Enmienda núm. 117, del G.P. Socialista, apartado 4.

Disposición transitoria segunda

- Sin enmiendas.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 344

Disposición transitoria tercera

- Enmienda núm. 67, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 233, del Sr. Campuzano i Canadés (GMx), apartado 1.
- Enmienda núm. 178, del G.P. Esquerra Republicana, apartado 4.

Disposición transitoria cuarta

- Enmienda núm. 118, del G.P. Socialista.

Disposición transitoria quinta

- Enmienda núm. 215, del G. P. Popular.

Disposiciones transitorias nuevas

- Enmienda núm. 35, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 68, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.

Disposición derogatoria única

- Enmienda núm. 198, del G.P. Ciudadanos.
- Enmienda núm. 181, del G.P. Esquerra Republicana, párrafo nuevo.
- Enmienda núm. 199, del G.P. Ciudadanos, apartado nuevo.

Disposiciones derogatorias nuevas

- Enmienda núm. 36, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 69, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 70, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 71, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 72, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 73, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.

Disposición final primera (modificación de la Ley Hipotecaria)

- Enmienda núm. 75, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 119, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 234, del Sr. Campuzano i Canadés (GMx), apartado dos (art. 114, párrafo tercero).
- Enmienda núm. 200, del G.P. Ciudadanos, apartado dos bis (nuevo) [art. 129.2.a)].
- Enmienda núm. 235, del Sr. Campuzano i Canadés (GMx), apartado tres (art. 129 bis).

Disposición final segunda (modificación de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación)

- Enmienda núm. 76, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (art. 11.4).
- Enmienda núm. 120, del G.P. Socialista, apartado nuevo (arts. 5.5 y 11.4).
- Enmienda núm. 207, del G.P. Ciudadanos, (art. 16).

Disposición final tercera (modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil)

- Enmienda núm. 77, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 201, del G.P. Ciudadanos.

Disposición final cuarta (modificación de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social)

- Sin enmiendas.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 345

Disposición final quinta (la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero)

— Sin enmiendas.

Disposición final sexta (modificación del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre)

— Enmienda núm. 121, del G.P. Socialista.

— Enmienda núm. 206, del G.P. Ciudadanos (art. 24.1 y artículo nuevo).

Disposición final séptima (Modificación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito)

— Sin enmiendas.

Disposición final octava (modificación de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito)

— Enmienda núm. 122, del G.P. Socialista (art. 5).

— Enmienda núm. 236, del Sr. Campuzano i Canadés (GMx) (art. 5.4).

— Enmienda núm. 78, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, apartados nuevos (arts. 90 y 103).

Disposición final novena

— Enmienda núm. 85, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.

Disposición final décima

— Sin enmiendas.

Disposición final undécima

— Enmienda núm. 87, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, apartados nuevos.

Disposición final duodécima

— Enmienda núm. 180, del G.P. Esquerra Republicana.

— Enmienda núm. 237, del Sr. Campuzano i Canadés (GMx).

Disposiciones finales nuevas

— Enmienda núm. 86, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.

— Enmienda núm. 179, del G.P. Esquerra Republicana.

— Enmienda núm. 205, del G.P. Ciudadanos.

— Enmienda núm. 80, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, Real Decreto de 24 de julio de 1889 (art. 606 y artículo nuevo).

— Enmienda núm. 82, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, Decreto de 2 de junio de 1944 (art. 147).

— Enmienda núm. 81, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, Ley 19/1992 (artículo nuevo).

— Enmienda núm. 83, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, Real Decreto Legislativo 1/1993 (artículo nuevo).

— Enmienda núm. 204, del G.P. Ciudadanos, Ley 2/1994 (artículo 2).

— Enmienda núm. 84, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, Real Decreto 828/1995 (art. 68).

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 12-3

23 de marzo de 2018

Pág. 346

- Enmienda núm. 123, del G.P. Socialista, Ley 22/2003 (art. 242 bis).
- Enmienda núm. 79, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, Ley 22/2003 (arts. 90.4, 176 bis 6, 178 bis y disposición final nueva).
- Enmienda núm. 202, del G.P. Ciudadanos, Orden ECO/805/2003.
- Enmienda núm. 203, del G.P. Ciudadanos, Ley 16/2011 (arts. 14 y 15).
- Enmienda núm. 208, del G.P. Popular, Ley 9/2012 (disposición adicional nueva).

Anexos nuevos

- Enmienda núm. 26, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 28, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 74, del G.P. Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.
- Enmienda núm. 124, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 125, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 238, del Sr. Campuzano i Canadés (GMx).

cve: BOCG-12-A-12-3