



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

XII LEGISLATURA

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 72

I. INICIATIVAS LEGISLATIVAS

PROYECTOS Y PROPOSICIONES DE LEY

**Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.
(621/000016)**

(Cong. Diputados, Serie A, núm. 12
Núm. exp. 121/000012)

ENMIENDAS

El Senador Joan Bagué Roura (GPN) y el Senador Josep Lluís Cleries i González (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan 6 enmiendas al Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Palacio del Senado, 23 de enero de 2019.—**Joan Bagué Roura y Josep Lluís Cleries i González.**

ENMIENDA NÚM. 1

**De don Joan Bagué Roura (GPN)
y de don Josep Lluís Cleries i González (GPN)**

RETIRADA

ENMIENDA NÚM. 2

**De don Joan Bagué Roura (GPN)
y de don Josep Lluís Cleries i González (GPN)**

RETIRADA

ENMIENDA NÚM. 3

**De don Joan Bagué Roura (GPN)
y de don Josep Lluís Cleries i González (GPN)**

RETIRADA

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 73

ENMIENDA NÚM. 4

De don Joan Bagué Roura (GPN)
y de don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

RETIRADA

ENMIENDA NÚM. 5

De don Joan Bagué Roura (GPN)
y de don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

RETIRADA

ENMIENDA NÚM. 6

De don Joan Bagué Roura (GPN)
y de don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

RETIRADA

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 43 enmiendas al Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Palacio del Senado, 24 de enero de 2019.—La Portavoz, **Mirella Cortès Gès**.

ENMIENDA NÚM. 7

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 5**.

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación de los apartados 1. y 2. del Artículo 5. Principios de actuación en la actividad relacionada con la concesión de préstamos inmobiliarios, quedando redactados de la siguiente manera:

«Artículo 5. 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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 74

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 sólo 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 5. 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 éste.

El artículo 5.2 de la PL, posteriormente desarrollado, 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. 8

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 5. 2.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado 2 del Artículo 5. 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

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 75

«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. 9

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 11. 2.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado 2. del Artículo 11. 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, cuyo coste en ningún caso podrá repercutirse al potencial prestatario, serán revisados periódicamente por las autoridades competentes, que mantendrán registros actualizados de dichas revisiones. La revisión de estos protocolos se supervisará por el Banco de España o autoridades competentes, conforme a los artículos 33 y 43.»

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. 10

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 11. 6.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado 6 del artículo 11. Obligación de evaluar la solvencia del potencial prestatario, que quedaría redactado en los siguientes términos:

«6. Cuando se deniegue la solicitud de préstamo, el prestamista informará 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 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 y, exceptuándose de dichos datos los sujetos a secreto de protocolo, entregará una copia del resultado, el prestamista informará también al potencial prestatario del resultado de dicha consulta y de los pormenores de la base de datos consultada, como son el nombre, el responsable, así como del derecho que le asiste de acceder y rectificar, en su caso, los datos contenidos en la misma.»

JUSTIFICACIÓN

En el párrafo siguiente se prevé que el acudir a bases de datos se hará con sujeción a la normativa de protección de datos. En el momento de su redacción se desconocía la demanda interpuesta ante la Agencia

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 76

de Protección de Datos contra ANCERT S.L. (Agencia Notarial de Certificación a la que suministran los datos de todas las escrituras todas las notarías) por el uso masivo y comercializado de datos sujetos al secreto de protocolo, así como el recurso que ante el Ministerio de Justicia se ha interpuesto por este motivo por un grupo de Notarios. Asimismo, la realización de *scoring* por parte de la referida sociedad a entidades financieras es contraria al Reglamento Notarial y a la Normativa de Protección de datos.

ENMIENDA NÚM. 11

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 14**.

ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión del Artículo 14. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.

JUSTIFICACIÓN

Entendemos que procede la eliminación completa del artículo 14, que supone 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:

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),

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 77

sino en cómo se transmite y que de hecho se transmite la misma al prestatario y que éste 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 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 ambos artículos requieren su eliminación completa.

ENMIENDA NÚM. 12

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 14. 1. b).**

ENMIENDA

De modificación.
(Subsidiaria de la enmienda anterior)

Se propone la modificación de la letra b) del Apartado 1 del Artículo 14. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios, quedando redactado de la siguiente manera:

«Artículo 14. 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 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~~

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 78

~~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.

ENMIENDA NÚM. 13

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 14. 1. c.**

ENMIENDA

De modificación.
(Subsidiaria de la enmienda anterior)

Se propone la modificación de la letra c) del Apartado 1 del Artículo 14. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios, quedando redactado de la siguiente manera:

«Artículo 14. 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. 14

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 14. 1. f.**

ENMIENDA

De modificación.
(Subsidiaria de la enmienda anterior)

Se propone la modificación de la letra f) del Apartado 1 del Artículo 14. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios, quedando redactado de la siguiente manera:

«Artículo 14. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.

...

f) 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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 79

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. 15

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 14. 1. f.**

ENMIENDA

De modificación.
(Subsidiaria de la enmienda anterior)

Se propone la modificación de la letra f) del apartado 1. del Artículo 14. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios, que quedaría con el siguiente redactado:

«Artículo 14. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.

...

f) 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 17 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. 16

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 14. 1. f.**

ENMIENDA

De modificación.
(Subsidiaria de la enmienda anterior)

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 80

Se propone la modificación de la letra f) del Apartado 1 del Artículo 14. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios, quedando redactado de la siguiente manera:

«Artículo 14. 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 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, sin perjuicio de las obligaciones de información que corresponden al prestamista contenidas en esta ley y en cualesquiera otras.

Esta documentación junto a la manifestación firmada por el prestatario, en la que declare que ha recibido la documentación y que le ha sido explicado su contenido, 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 seguros cuyas especificaciones se determinarán reglamentariamente, que deberán cumplir las siguientes exigencias mínimas: el sistema deberá permitir al Notario una comprobación fehaciente de la fecha en que se incorporaron a la aplicación, para su puesta a disposición del mismo Notario, los citados documentos firmados por el prestatario; deberá garantizar que no se ocasione ningún coste, directo o indirecto, para el cliente; y deberá quedar organizado de modo que el cliente pueda dirigirse a cualquier notario de su libre elección para que éste, con carácter previo a la firma del préstamo, extraiga la documentación para preparar y autorizar el acta y la escritura, siendo debidamente informado del derecho de elección que tiene y puede ejercitar por este medio.»

JUSTIFICACIÓN

El asesoramiento personalizado y gratuito del notario se trata de un derecho, no de una obligación.

ENMIENDA NÚM. 17 Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 14. 1. g.**

ENMIENDA

De modificación.

(Subsidiaria de la enmienda anterior)

Se propone la modificación de la letra g) del apartado 1. del Artículo 14. 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 del o los prestatarios, para que

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 81

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.

Esta documentación junto a la manifestación firmada por el prestatario, en la que declare que ha recibido la documentación y que le ha sido explicado su contenido, 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 seguros cuyas especificaciones se determinarán reglamentariamente, que deberán cumplir las siguientes exigencias mínimas: el sistema deberá permitir al Notario una comprobación fehaciente de la fecha en que se incorporaron a la aplicación, para su puesta a disposición del mismo Notario, los citados documentos firmados por el prestatario; deberá garantizar que no se ocasione ningún coste, directo o indirecto, para el cliente; y deberá quedar organizado de modo que el cliente pueda dirigirse a cualquier notario de su libre elección para que éste, con carácter previo a la firma del préstamo, extraiga la documentación para preparar y autorizar el acta y la escritura, siendo debidamente informado del derecho de elección que tiene y puede ejercitar por este medio.»

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 6.1 al prestatario.

ENMIENDA NÚM. 18

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 14. 1. g**.

ENMIENDA

De modificación.

(Subsidiaria de la enmienda anterior)

Se propone la modificación de la letra g) del Apartado 1 del Artículo 14. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios, quedando redactado de la siguiente manera:

«g) Cuando esté previsto que el préstamo se formalice en escritura pública, la advertencia al prestatario del derecho 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 facilitarse gratuita e inmediatamente al prestatario en soporte papel o cualquier otro soporte duradero, o en formato electrónico cuya autenticidad e integridad pueda ser verificada, para ser entregada por el propio prestatario o su representante, o por el prestamista, al notario elegido por el prestatario a los efectos de lo dispuesto en el artículo siguiente.»

JUSTIFICACIÓN

Del texto se destaca el envío que se hace al Notario de la documentación previa para el otorgamiento del acta. 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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 82

que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) 1093/2010, que es objeto de transposición por el presente Proyecto, se señala expresamente que dicha información se entregará al prestatario en soporte papel o en otro soporte duradero o en formato electrónico, definiéndose en la propia Directiva lo que se entiende por soporte duradero. Así el art. Artículo 13 de la Directiva señala:

«Información general

1. Los Estados miembros garantizarán que los prestamistas o, en su caso, los intermediarios de crédito vinculados o sus representantes designados faciliten 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 crédito. Además, los Estados miembros podrán disponer que faciliten información general los intermediarios de crédito no vinculados.»

No se entiende que se limiten los derechos del consumidor en relación a la entrega, la obligación de entrega lo es al consumidor y lo lógico es que el propio consumidor pueda aportar dicha información en soporte duradero por sí mismo al Notario sin tener que soportar ningún coste derivado del envío si no quiere dicha gestión o intermediación. Esta entrega se produce al consumidor en «todo» momento (no en diez días antes de la formalización, sino desde el primer momento de la oferta, ni al día siguiente, ni a la hora) por lo que tiene derecho a que sea la propia entidad financiera (prestamista) la que le suministre dicha información no sólo en formato papel, sino también en formato electrónico o en soporte duradero, para poder acceder a él desde cualquier dispositivo o solicitar cualquier consulta o duda que pueda tener a un tercero (familiar, abogado, gestor de confianza, asociación de consumidores...etc.). El concepto de soporte duradero que da la propia Directiva incide en que el propio consumidor sea el que pueda recuperar la información que se le ha transmitido personalmente y fácilmente y que le permita la reproducción idéntica de la información almacenada. Es decir, al propio consumidor directamente, no a través del notario.

Así la propia Directiva objeto de transposición se remite para la definición del concepto de soporte duradero a la Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2008, relativa a los contratos de crédito al consumo y por la que se deroga la Directiva 87/102/CEE del Consejo (Vigente hasta el 01 de Enero de 2018) en su art. 3 «m) “soporte duradero”: cualquier instrumento que permita al consumidor conservar información que se le transmita personalmente de forma que en el futuro pueda recuperarla fácilmente durante un período de tiempo adaptado a los fines de dicha información y que permita la reproducción idéntica de la información almacenada».

ENMIENDA NÚM. 19

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 14. 1. g.**

ENMIENDA

De adición.

(Subsidiaria de la enmienda anterior)

Se propone la adición de una nueva letra g) al apartado 1 del Artículo 14. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios, pasando a ser la actual letra g), letra h), que quedaría redactada como sigue:

«Artículo 14. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.

...

h) 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.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 83

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.

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. 20

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 14. 3.**

ENMIENDA

De adición.

(Subsidiaria de la enmienda anterior)

Se propone la modificación de un nuevo párrafo al apartado 3 del Artículo 14. 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 6.2 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, sólo 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 84

ENMIENDA NÚM. 21

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 14. 4.**

ENMIENDA

De modificación.

(Subsidiaria de la enmienda anterior)

Se propone la modificación del Apartado 4 del Artículo 14. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios, quedando redactado de la siguiente manera:

«Artículo 14. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.

...

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.~~ 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.

ENMIENDA NÚM. 22

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 14. 5.**

ENMIENDA

De modificación.

(Subsidiaria de la enmienda anterior)

Se propone la modificación del Apartado 5 del Artículo 14. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios, quedando redactado de la siguiente manera:

«Artículo 14. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.

...

5. 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 EURIBOR 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.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 85

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.

Portanto, debiendo ser el objetivo de la ley erradicar su uso, resulta necesario evitar su «reconocimiento» implícito y su no abusividad.

ENMIENDA NÚM. 23

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 15**.

ENMIENDA

De modificación.

Se propone introducir la siguiente modificación en los apartados 3,4,5,7 y 8 del artículo 15. Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material, así como la supresión del apartado 6 del mismo artículo, quedando redactado de la siguiente manera:

«3. El prestatario, personalmente, 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. La obligación de comparecencia 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, así como al hipotecante no deudor y al cónyuge o pareja de hecho análoga en el caso de que el inmueble hipotecado sea la vivienda habitual.

5. Si no quedara acreditado documentalmente el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones previstas en el artículo 14.1.o si no se compareciese para recibir el asesoramiento en el plazo señalado en el apartado 3, el notario no autorizará el acta ni la escritura pública de préstamo.

~~6. 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. A la escritura pública de préstamo hipotecario se acompañará el acta a que se refieren los apartados anteriores para su calificación por el Registrador de forma íntegra y conjunta de ambos documentos.

7. Tanto el acta como sus ulteriores copias donde conste la entrega y asesoramiento imparcial al prestatario serán gratuitas.

8. La actuación notarial regulada en este artículo en ningún caso eximirá al prestamista de dar al prestatario las oportunas explicaciones y aclaraciones sobre los efectos y cargas derivadas del préstamo, conforme a lo previsto en el artículo 14.2.»

JUSTIFICACIÓN

La modificación del apartado 3 tiene su justificación en que el deber de información debida sobre las posibles consecuencias de un endeudamiento lo ha de ser de forma personalísima al prestatario y en congruencia con el apartado primero del mismo artículo en el que establece que será el prestatario el que habrá de comparecer ante el notario para dicha información, no siendo coherente con el Proyecto ni con la legislación notarial que sea su representante el que comparezca al otorgamiento del acta.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 86

En la misma línea la modificación del apartado 4, ya que existen más supuestos de hipotecantes y de obligados en caso de impago que el fiador (único contemplado por el Proyecto), como son el hipotecante no deudor y el cónyuge e incluso en muchas legislaciones forales la pareja de hecho, aunque la vivienda pertenezca privativamente a uno de los cónyuges, como medida de protección de la vivienda familiar, núcleo material esencial en el proyecto de vida en común.

El apartado 5 consiste en un principio de economía documental, si no se va a autorizar la escritura de préstamo por no comparecer el deudor para recibir el asesoramiento, no tiene sentido autorizar un acta para decir que no se va a autorizar el préstamo. Los consumidores tienen un derecho de desistimiento respecto de las ofertas y desde luego pretender imputar el coste de un acta o de sus comunicaciones para decir que no se va a otorgar la escritura resulta contrario al derecho de desistimiento reconocido por la legislación civil, mercantil, de consumidores y europea.

La supresión completa del apartado 6 tiene su justificación en que dicha presunción es contraria a la Jurisprudencia reiterada del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, así lo expresa también con relación al valor de las actas notariales el propio Consejo General del Poder Judicial en relación a la declaración de titularidad Real en su Informe sobre el anteproyecto de ley por la que se modifica la ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo (disponible en: <http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/Consejo-General-del-Poder-Judicial/Actividad-del-CGPJ/Informes/Informe-sobre-el-Anteproyecto-de-Ley-por-la-que-se-modifica-la-Ley-10-2010-de-28-de-abril-de-prevencion-del-blanqueo-de-capitales-y-de-la-financiacion-del-terrorismo>), en el que declara en varios párrafos: «las manifestaciones responsables sobre titularidad real contenidas en las actas notariales conforme a lo dispuesto en el artículo 4 LPBC. En cuanto a la naturaleza de estas últimas, constituyen meras manifestaciones a las que no alcanza la fuerza probatoria del documento público (cfr. artículo 319.1 LEC), ni se benefician de los principios de legitimación y de fe pública registral». «Dejando al margen el hecho, no exento de polémica, de que conforme a la jurisprudencia del TJUE cabe deducir que la función notarial no supone manifestación de poder público (cfr. SSTJUE de 24 de mayo de 2011, asunto C-47/08, ECLI:EU:C:2011:334, y C-53, ECLI:EU:C:2011:338; también, STJUE de 9 de marzo de 2017, asunto C-342/15, ECLI:EU:C:2015/196)». Pretender atribuir un valor probatorio al acta notarial, cuando la jurisprudencia europea ha reiterado que no es tal aun cuando sea requisito exigido por el ordenamiento jurídico interno, supone establecer un caldo de cultivo para la cuestión prejudicial y la apertura de inseguridad jurídica por una muy deficiente técnica legislativa. Como señala el propio CGN, no cabría atribuirle otro carácter distinto a este acta más allá de recoger meras manifestaciones sin fuerza probatoria y que ningún caso debe suponer una preconstitución de prueba, que además en nada evitará el análisis judicial de transparencia para la adecuada formación del consentimiento, en caso de que se alegue por el prestatario en un procedimiento.

La modificación que se propone del nuevo apartado 6 (anterior 7) tiene su causa en que, la actual redacción del Proyecto de Ley obvia la calificación del acta por parte del Registrador. La calificación del acta es fundamental en el ámbito de la seguridad jurídico-preventiva ya que su finalidad es evitar la conflictividad judicial. Así, el limitar dicha calificación del acta, supondría extraer de la calificación la formación de la voluntad del deudor en un negocio jurídico cuya inscripción es constitutiva. Es decir, la hipoteca nace a la vida con la inscripción, y si en ese momento el Registrador no puede calificar la formación de la voluntad como elemento esencial de todo negocio jurídico de una de las partes, ello provocará un aluvión de demandas de nulidad ante los Tribunales, corriendo un grave riesgo de volver a tener sentencias del Tribunal Supremo y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea declarando la nulidad de hipotecas por haber transpuesto de una forma ineficaz la Directiva y vulnerando desde luego los derechos de los consumidores a una especial protección no sólo del contenido del contrato sino de la formación del mismo. La no aportación del acta al Registrador podrá provocar que las entidades financieras exijan su transcripción íntegra en el documento de préstamo, para protegerse de declaraciones de nulidad por este motivo constituyendo una carga económica por el cobro de cada folio en el préstamo a cargo del consumidor. Así habrá entidades que lo exijan por miedo a la nulidad posterior y habrá entidades (tras la modificación del pago del impuesto y de los gastos notariales) que decidan que no se transcriba porque el coste es por folios de la escritura de préstamo y van a ser las que paguen. Tendremos consumidores con distinta protección, a unos les podremos calificar el acta (cuando se transcriba) y a otros no, según el libre arbitrio de la entidad prestamista.

Por otro lado, el título ejecutivo es la escritura no el acta y la ejecución hipotecaria según el art. 130 de la LH «sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo». Con lo que si no es objeto de calificación registral el acta y no acceder la formación de la voluntad esencial en cualquier negocio jurídico al Registro de la Propiedad, cuando el Juez vaya a realizar la ejecución se encontrará con que el deber

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 87

de debida información no forma parte de ningún documento ejecutivo. Esto es un supuesto en el que se solicitará la nulidad claramente ya que, todas las sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de declaración de nulidad por abusivas de las cláusulas hipotecarias (cláusulas suelo, vinculaciones, amortización anticipada, multividiva, etc.) se fundamentan en la falta del deber de información debida. Si la calificación de ese documento no accede al Registro no se puede valorar a los efectos de la ejecución.

En el apartado 7 propuesto (anterior 8) se hace referencia a la gratuidad de toda la documentación que se exige para acreditar la transparencia, exigencia que se hace constar de forma clara para la protección de los consumidores y usuarios. Así, el Dictamen del Consejo de Estado del Anteproyecto de Ley de Crédito Inmobiliario accesible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=CE-D-2017-709> estableció en relación a esta carga económica: «En cuanto al análisis de las cargas administrativas, y comparando la regulación prevista con las disposiciones vigentes, se alcanzan las siguientes conclusiones: 1) respecto de la información precontractual, la novedad que supone la introducción de la Ficha Advertencias Estandarizadas (FiAE) tendrá un coste estimado de 7.500.000 euros (teniendo en cuenta que, según los datos publicados por el Consejo General del Notariado, en el año 2016 se formalizaron aproximadamente 250.000 préstamos hipotecarios sobre viviendas y que la presentación de una comunicación presencialmente tiene un coste de 30 euros); 2) no se generan cargas adicionales a las ya existentes en relación con el registro de las entidades prestamistas; 3) si bien el otorgamiento del acta notarial para acreditar el cumplimiento de los requisitos de transparencia material precontractuales es gratuito, puede resultar la necesidad de la tramitación de la misma mediante intermediarios (35 euros de coste unitario), lo que puede cuantificarse, para el número de préstamos anuales antes señalado en 8.750.000 euros».

El apartado 9 cambia en la numeración a apartado 8 como consecuencia de la supresión del apartado 6.

ENMIENDA NÚM. 24

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 15**.

ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión del Artículo 15. Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material.

JUSTIFICACIÓN

Entendemos que procede la eliminación completa del artículo 15, que supone 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:

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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 88

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 éste 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 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 ambos artículos requieren su eliminación completa.

ENMIENDA NÚM. 25
Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 15. 1.**

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 89

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado 1. del Artículo 15. 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 14.1, 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.»

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. 26

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 15. 5.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado 5. del Artículo 15. Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material, que quedaría redactado de la siguiente manera:

«5. Si no quedara acreditado documentalmente el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones previstas en el artículo 14.1 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 15.1.

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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 90

ENMIENDA NÚM. 27

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 15. 6.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado 6. del Artículo 15. Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material, que quedaría redactado de la siguiente manera:

«6. 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 15.1.

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. 28

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 15. 7.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado 7. del Artículo 15. Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material, que quedaría redactado de la siguiente manera:

«7. 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 91

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.

ENMIENDA NÚM. 29

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 17**.

ENMIENDA

De modificación.

(Subsidiaria de la enmienda anterior)

Se propone la modificación del Artículo 17. Práctica de ventas vinculadas y combinadas, quedando redactado de la siguiente manera:

«Artículo 17. 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 17. 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? ¿Qué un empleado le oferte una cosa y 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 92

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. 30

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 17**.

ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión del Artículo 17. 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? ¿Qué 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. 31

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 17. 4**.

ENMIENDA

De modificación.

(Subsidiaria de la enmienda anterior)

Se propone la modificación del apartado 4. del Artículo 17. Práctica de ventas vinculadas y combinadas, que quedaría redactado de la siguiente manera:

«4. 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 hijos o padres contrate ciertos productos financieros establecidos por orden de la persona titular del Ministro de Economía y Empresa, 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.»

JUSTIFICACIÓN

La vinculación familiar que se prevé solo tiene sentido para los parientes que efectivamente componen el núcleo familiar.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 93

ENMIENDA NÚM. 32

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 17. 4.**

ENMIENDA

De adición.

(Subsidiaria de la enmienda anterior)

Se propone la adición de un nuevo párrafo segundo al apartado 4. del Artículo 17. Práctica de ventas vinculadas y combinadas, que quedaría redactado de la siguiente manera:

«4. 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 titular del Ministro de Economía y Empresa, 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 17 correspondan a las finalidades que se pretenden.

ENMIENDA NÚM. 33

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 17. 5.**

ENMIENDA

De modificación.

(Subsidiaria de la enmienda anterior)

Se propone la modificación del apartado 5. del Artículo 17. 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.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 94

JUSTIFICACIÓN

En defensa de la transparencia en este tipo de contratos. Además, se evitan conflictos posteriores entre las partes contratantes.

ENMIENDA NÚM. 34

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 20. 3.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado 3 del Artículo 20. 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 art. 20 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. 35

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 20. 6.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado 6 del artículo 20. Préstamos inmobiliarios en moneda extranjera, que quedaría redactado de la siguiente manera:

«6. El incumplimiento de cualquiera de las exigencias y requisitos previstos en este artículo impedirá, en favor del prestatario consumidor, su inscripción en el Registro de la Propiedad y determinará 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.»

JUSTIFICACIÓN

No se comprende que si se va a recibir un asesoramiento por parte del notario y se va a otorgar un acta que compruebe la transparencia material, en la que luego no se cumplan todos los requisitos exigidos por la ley y esta misma prevea supuestos de incumplimiento. Si esto se produce lo lógico es que esa cláusula no acceda al Registro directamente.

Se modifica igualmente por coherencia con la enmienda de modificación de la disposición final octava.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 95

ENMIENDA NÚM. 36

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 22**.

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del artículo 22. Forma y contenido de los contratos, que quedaría redactado de la siguiente manera:

«Artículo 22. Forma y contenido de los contratos.

1. Los contratos de préstamo regulados en esta Ley se formalizarán en soporte papel o cualquier otro soporte duradero, o en formato electrónico cuya autenticidad e integridad pueda ser verificada. 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 accesible por el consumidor con los requisitos técnicos que reglamentariamente se determinen. 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 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 la elevación a escritura pública si no se hubiere otorgado el acta prevista en el artículo 15.3. Los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles no inscribirán ninguna escritura que se refiera a préstamos regulados por esta Ley si no se presenta en el Registro junto con el acta a que se refiere el artículo 15.6.»

JUSTIFICACIÓN

Con relación a la forma, se introducen algunos cambios por imposición de la propia Directiva objeto de transposición y normativa europea en cuanto a lo que se ha de considerar los diferentes tipos de forma. Así, la propia Directiva objeto de transposición se remite para la definición del concepto de soporte duradero a la Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2008, relativa a los contratos de crédito al consumo y por la que se deroga la Directiva 87/102/CEE del Consejo (Vigente hasta el 01 de Enero de 2018) en su art. 3 «m) “soporte duradero”: cualquier instrumento que permita al consumidor conservar información que se le transmita personalmente de forma que en el futuro pueda recuperarla fácilmente durante un período de tiempo adaptado a los fines de dicha información y que permita la reproducción idéntica de la información almacenada».

En relación al formato electrónico hay que estar a la normativa europea, en concreto al Reglamento n.º 910/2014. Este Reglamento, conocido como Reglamento eIDAS, encargado de regular la identificación electrónica y los servicios de confianza, delimita un nuevo marco jurídico para la firma electrónica en la Unión Europea. La norma no se limita a la forma electrónica, sino que también regula diversos servicios, que también son servicios de confianza, igual que la firma electrónica: establecimiento de sellos y marcas de tiempo, documentos electrónicos y servicios de entrega electrónica registrada o correo electrónico certificado, así como servicios de certificado para autenticación de sitios web.

Cabe destacar que este Reglamento —no Directiva, lo que significa que no necesita transposición en los Estados miembros y por lo tanto de aplicación directa— amplía lo dispuesto por la anterior Directiva de 1999, regulando el establecimiento de una base común para la interacción electrónica segura entre ciudadanos, empresas y autoridades públicas europeas. La intención de esta ampliación es aumentar la eficacia de los servicios públicos y privados online, potenciar el comercio electrónico en el territorio europeo y hacer que los individuos confiemos más en las transacciones electrónicas.

Es decir, en definitiva, se trata de eliminar la barrera entre países miembros, disponiendo de sistemas de identificación de ciudadanos y validez de sus firmas electrónicas que permitan operar con mayor agilidad, menor coste y ser más eficientes a nivel europeo.

Por ejemplo, se pretende que tanto personas físicas como jurídicas puedan usar su documento de identificación electrónica (eIDs) en otros países de la Unión Europea, para acceder a trámites telemáticos u online de los diferentes gobiernos (e-gov services).

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 96

Esto último también permitiría, entre otras cosas, que la prestación de asistencia sanitaria transfronteriza fuera una realidad para los europeos mediante el uso de dichos mecanismos de identificación electrónica; o que otros trámites administrativos entre empresas, personas y gobiernos de los estados de la Unión Europea pudieran hacerse de una forma más eficiente.

No debemos descuidar ni olvidar que en el seno de la Comisión Europea se trabaja actualmente en la creación de productos financieros europeos a través de entornos digitales comunes que deberían tenerse en cuenta en el presente Proyecto de Ley.

El último párrafo se modifica de forma coherente con la enmienda prevista en el artículo 15 en relación a la calificación del acta.

ENMIENDA NÚM. 37 Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 24. 1.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado 1 del Artículo 24. 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 ~~equivalgan al menos~~ 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.

i. ~~Al tres 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 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.~~

ii. ~~Al siete 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 quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.~~

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

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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 97

ENMIENDA NÚM. 38

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 25. 1.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado 1. del Artículo 25. Intereses de demora, quedando redactado de la siguiente manera:

«Artículo 23. Intereses de demora.

1. En el caso de préstamo o crédito ~~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 interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte exigible. El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y 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

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 art. 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. 39

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 25. 2.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado 2. del Artículo 25. 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.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 98

JUSTIFICACIÓN

Posteriormente a la modificación legislativa del actual art. 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 2.015, 23 de Diciembre de 2.015, 18 de Febrero de 2016 y 3 de Junio de 2.016, tanto para préstamos hipotecarios como para préstamos personales, han sentado como doctrina jurisprudencial 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 art. 114 LH establece dicho tipo de interés de demora (triplo 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 art. 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 triplo del interés legal del dinero a un préstamo hipotecario.

ENMIENDA NÚM. 40

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 28. 5**.

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado 5 del artículo 28. Gestión del registro, que quedaría redactado de la siguiente manera:

«5. El Banco de España y el Registro Mercantil serán los puntos de contacto a efectos de facilitar y agilizar la cooperación y el intercambio de información con otros Estados.»

JUSTIFICACIÓN

No se entiende que se pretenda imponer un punto único de información relativo a una especialidad de sociedades, lo cual es contrario a la normativa Europea. El Registro Mercantil se interconecta con Europa a través del BRIS (Business Registers Interconnection System) disponible en <https://ec.europa.eu/cefdigital/wiki/pages/viewpage.action?pageId=46992657> y a través de dicha plataforma se solicita información de cualquier sociedad europea, lo que es incompatible con el establecimiento de un punto único de suministro de información como pretende el Proyecto.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 99

ENMIENDA NÚM. 41

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional quinta**.

ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión de la Disposición adicional quinta. Desarrollo autonómico.

JUSTIFICACIÓN

Para garantizar que las comunidades autónomas puedan ejercer con plenitud sus competencias.

La legislación básica estatal no puede suponer que las CA 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. 42

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional octava**.

ENMIENDA

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, que quedaría redactada 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 gratuitamente copia simple y autorizada de aquella. Los registradores de la propiedad remitirán también gratuitamente y de forma telemática al prestatario nota simple 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.

En la escritura se hará constar una dirección de correo electrónico del prestatario para la práctica de estas remisiones y comunicaciones.”»

JUSTIFICACIÓN

Este artículo contiene una mejora técnica en cuanto a los costes de los consumidores y usuarios y de igualdad de trato de los funcionarios se cambia el término «sin coste» que utiliza el Proyecto solo para referirse a las copias notariales, por «gratuitamente» que utiliza sólo para los documentos que notifican los Registradores al prestatario.

Este artículo fue modificado y recuperado en el Congreso al Proyecto, pero introduciendo la remisión a mayores de la copia notarial «sin coste» (que no es lo mismo que gratuito) al resaltar el valor de certificación de la nota de despacho, que al ser realizada por el registrador se remitiría directamente por éste evitando costes indirectos a la dirección electrónica señalada o en la forma solicitada por el consumidor. Del valor

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 100

de certificación de esta nota de despacho deriva su valor probatorio frente a terceros y en especial frente a la parte prestamista, en caso de posibles reclamaciones, procedimientos arbitrales o actos de conciliación, evitando costes *ex post*.

Con relación a la nota simple literal de la inscripción practicada que se remite al deudor. Es deseable además acompañar una copia de la nota de despacho del documento. En la nota de despacho es donde el Registrador hace constar los fundamentos jurídicos que han motivado la exclusión de algunas cláusulas de la hipoteca por abusivas, nulas o contrarias al ordenamiento jurídico.

Es un principio de justicia material. El deudor no va a ponerse a comparar lo inscrito (según consta en la nota simple) con lo no inscrito (según consta en el título), pero sí que lo va a comprender al leer la nota de despacho en el que aparezcan las cláusulas no inscritas. De no ser así hacemos al deudor que paga de peor derecho frente al que no paga, ya que el primero pagará todas las cláusulas estipuladas y el que no paga sólo pagará por lo inscrito (porque es lo único que le pueden reclamar en el procedimiento de ejecución: los extremos del título recogidos en el asiento respectivo en el Registro de la Propiedad).

Así, hasta ahora lo que viene ocurriendo en la realidad es que al deudor que no paga, sólo le pueden reclamar lo que figura en el Registro, mientras que, al deudor que paga, le reclaman todo lo que está en la escritura (aunque no se haya inscrito y no sea exigible conforme a la normativa de protección de los consumidores, la doctrina respecto a las cláusulas abusivas, conforme a la jurisprudencia, razonamientos jurídicos todos ellos que habrán sido desarrollados y fundamentados en la nota de despacho del Registrador y a la que en la actualidad el consumidor nunca accede.) Si el consumidor tiene conocimiento de aquellas cláusulas que no se han inscrito por abusivas, podrá oponer la nulidad de las mismas frente al acreedor que le exigiera su cumplimiento (por ejemplo, comisiones más allá de las permitidas por la ley).

ENMIENDA NÚM. 43

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de una nueva Disposición adicional X. Valoración de la garantía hipotecaria, que quedaría redactada de la siguiente manera:

«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 % (I) 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).

$$(X-Y-Z) * I \quad (U/N) \quad (1/12M) = A$$

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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 101

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 dieron 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, quedó 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.

ENMIENDA NÚM. 44

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria primera**.

ENMIENDA

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 14 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 23.

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.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 102

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 DT 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 subroge 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).

ENMIENDA NÚM. 45

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria tercera. 4.**

ENMIENDA

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 del 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 2.015 (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-169/14, 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 103

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. 46 Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición derogatoria nueva**.

ENMIENDA

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».

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 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 104

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 serlo 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 105

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 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.

ENMIENDA NÚM. 47

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera. Cinco.**

ENMIENDA

De supresión.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 106

Se propone la supresión del apartado 5 de la Disposición final primera. Modificación de la Ley Hipotecaria:

«Disposición final primera. Modificación de la Ley Hipotecaria.

Cinco.— 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.”»~~

JUSTIFICACIÓN

En dicha pretendida modificación de la Ley Hipotecaria por el Proyecto se establece la misma prohibición que ya existe del artículo 84 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. Esta repetición no es casual, pretende bajo la apariencia de repetir una misma norma presuntamente protectora anular el verdadero contenido de la normativa anterior de una protección al consumidor mucho más profunda ya que establecía la obligación de calificar por el Registrador conforme a las normas interpretativas de la ley en favor del consumidor y excluye las cláusulas abusivas per se y de la posible calificación registral de las mismas.

Así el art. 258 de la Ley Hipotecaria actual en su apartado 2 establece: «2. El Registrador denegará la inscripción de aquellas cláusulas declaradas nulas de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 10 bis de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios».

Si bien la norma referida fue objeto de refundición a través 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, la remisión a dicho artículo era tenida en cuenta a la hora de calificar por los Registradores, así el 10 bis desarrolla todo lo que debe entenderse por cláusula abusiva:

Artículo 10 bis.

2. Serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas las cláusulas abusivas. La parte del contrato afectada por la nulidad se integrará con arreglo a lo dispuesto por el artículo 1.258 del Código Civil y al principio de buena fe objetiva. A estos efectos, el Juez que declare la nulidad de dichas cláusulas integrará el contrato y dispondrá de facultades moderadoras respecto de los derechos y obligaciones de las partes, cuando subsista el contrato, y de las consecuencias de su ineficacia en caso de perjuicio apreciable para el consumidor o usuario. Sólo cuando las cláusulas subsistentes determinen una situación no equitativa en la posición de las partes que no pueda ser subsanada podrá declarar la ineficacia del contrato.

Esto permite a los Registradores calificar todas las cláusulas de la hipoteca conforme a la remisión de la Ley Hipotecaria a este artículo. Esto pretende dejarse sin efecto para que no exista base jurídica para calificar las cláusulas por abusivas conforme a los listados genéricos en que puede encuadrarse una cláusula abusiva (lista gris), cercenando en perjuicio de cualquier prestatario y no sólo del consumidor un derecho básico en materia de protección del adherente.

ENMIENDA NÚM. 48
Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final séptima. Apartado nuevo.**

ENMIENDA

De adición.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 107

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 EURIBOR, 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 reclamar la 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 hipotecarios en que se pactó alguno de los otros el IRPH (bancos o cajas), ya que casi la totalidad de los préstamos

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 108

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 serlo 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 109

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.

ENMIENDA NÚM. 49

Del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER)

El Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana (GPER), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final octava**.

ENMIENDA

De modificación.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 110

Se propone la modificación de la de la Disposición final octava. 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, que quedaría con el siguiente redactado:

«La Ley Hipotecaria queda modificada como sigue:

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, 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 y el Registrador las calificará y no las incorporará a la inscripción que practique de los mismos si estas no afectaran a elementos esenciales que impidan la existencia del contrato”.

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 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 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.”~~

JUSTIFICACIÓN

La modificación del apartado primero se realiza para cohonestar la redacción que se propone con la con la normativa Europea en esta materia, ya que en esos casos, en que la falta de transparencia no afecta a elementos esenciales lo que procedería sería la inscripción de la hipoteca no la suspensión, sin perjuicio de la advertencia del registrador (en beneficio exclusivo del adherente, conforme al art. 23 LCGC y 81.2 TRLGDCU), de que el incumplimiento por el acreedor de sus deberes de transparencia puede dificultar la eficacia ejecutiva del título conforme al último párrafo de art. 1100 CC, y arts. 87.1, 85.5 TRLGDCU y apartado o) del Anexo de la Directiva 93/13/CE.

Por ello y para evitar que accediera al Registro cláusulas no transparentes (aunque no afecten a elementos esenciales) se propone que el registrador pueda calificarlas y no incorporarlas a la inscripción, evitando el perjuicio de terceros y la apariencia de legalidad de las mismas.

El apartado segundo se modifica porque la redacción que se propone es contraria con la propia Exposición de Motivos del Proyecto de Ley y restrictiva de la protección existente en la actualidad de los derechos de los consumidores y usuarios.

Así, existe contradicción puesto que en el apartado V de la Exposición de Motivos del propio Proyecto, al exponer la Disposición adicional octava de modificación del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, señala que se «prohíbe a los notarios y a los registradores 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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 111

por sentencia firma inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación». Pero luego en la modificación que hace en la propia Disposición final octava esto no es así, ya que establece esa prohibición sólo para los Registradores para inscribir, pero no para los notarios, a los que se permite autorizar documentos que contengan cláusulas abusivas. Es más, en el segundo párrafo introduce una laxitud desconocida y de peor derecho para los consumidores que la existente en la actualidad en la norma que se modifica en cuanto que se dispone en el Proyecto que: «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».

Actualmente el art. 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, dispone: «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 declaradas nulas por abusivas en sentencia inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación».

No se comprende que en el proyecto se pretenda introducir un retroceso en la protección de los consumidores y una merma en las funciones de protección del notariado permitiéndole que otorgue contratos con cláusulas prohibidas por el ordenamiento jurídico, abusivas o inscritas en un registro público y vinculante como es el de condiciones generales de la contratación.

La sola advertencia del notario al otorgar la escritura de que existen cláusulas abusivas, ya ha quedado demostrado que no es suficiente protección para el consumidor, que en el momento de la firma carece de iniciativa frente a la entidad de crédito. A pesar de que las partes insistan en su otorgamiento, como dice el artículo, el notario debería poder rechazar su incorporación basándose en el carácter nulo y contrario al ordenamiento jurídico de las cláusulas abusivas.

Dicha laxitud y regulación en perjuicio de los consumidores es contraria además al principio de tutela del favor consumidoris de todos los operadores jurídicos reiterada por el Tribunal de Justicia en numerosas ocasiones. Y desde luego es una contradicción con la propia Exposición de Motivos del Proyecto que habla de la prohibición a los notarios a autorizar contratos que contengan cláusulas abusivas.

El Senador Francisco Javier Alegre Buxeda (GPMX), el Senador Luis Crisol Lafront (GPMX), el Senador Tomás Marcos Arias (GPMX) y la Senadora Lorena Roldán Suárez (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan 8 enmiendas al Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Palacio del Senado, 24 de enero de 2019.—**Francisco Javier Alegre Buxeda, Luis Crisol Lafront, Tomás Marcos Arias y Lorena Roldán Suárez.**

ENMIENDA NÚM. 50

De don Francisco Javier Alegre Buxeda (GPMX), de don Luis Crisol Lafront (GPMX), de don Tomás Marcos Arias (GPMX) y de doña Lorena Roldán Suárez (GPMX)

El Senador Francisco Javier Alegre Buxeda (GPMX), el Senador Luis Crisol Lafront (GPMX), el Senador Tomás Marcos Arias (GPMX) y la Senadora Lorena Roldán Suárez (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 11**.

ENMIENDA

De modificación.

TEXTO QUE SE PROPONE:

«Artículo 11. 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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 112

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 11. 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, el ahorro, 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 113

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 potencial prestatario, serán revisados periódicamente por los propios prestamistas, que mantendrán registros actualizados de dichas revisiones. La revisión de estos protocolos se supervisará por el Banco de España o autoridades competentes, conforme a los artículos 33 y 43.

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, rescindir o modificar ulteriormente el contrato de préstamo, salvo que se demuestre que el prestatario ha ocultado o falsificado conscientemente la información.

Tampoco podrán los prestamistas resolver, rescindir o modificar el contrato de préstamo en detrimento del prestatario 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 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 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 entregará una copia del resultado, el prestamista informará también al potencial prestatario del resultado de dicha consulta y de los pormenores de la base de datos consultada, como son el nombre, el responsable, así como del derecho que le asiste de acceder y rectificar, en su caso, los datos contenidos en la misma.

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

El apartado octavo que se incluye por medio de la presente enmienda incorpora tres mecanismos fundamentales al fin de fortalecer (y aun de dar efecto) al resto del artículo, esto es, a la evaluación de la insolvencia, a saber: en primer lugar, la oposición del prestatario a la reclamación realizada por el prestamista, alegando el incumplimiento de la obligación de evaluar la solvencia; en segundo, la pérdida del derecho del prestamista al cobro de los intereses remuneratorios y moratorios, en caso de incumplimiento de la obligación de evaluar la solvencia; y, por último, la inversión de la carga de la prueba del cumplimiento de la obligación de evaluar la solvencia, que ahora recaería sobre el prestamista. De no preverse consecuencias más estrictas en caso de incumplimiento, el éxito de esta reforma no puede asegurarse.

ENMIENDA NÚM. 51

**De don Francisco Javier Alegre Buxeda (GPMX), de don Luis Crisol Lafront (GPMX),
de don Tomás Marcos Arias (GPMX) y de doña Lorena Roldán Suárez (GPMX)**

El Senador Francisco Javier Alegre Buxeda (GPMX), el Senador Luis Crisol Lafront (GPMX), el Senador Tomás Marcos Arias (GPMX) y la Senadora Lorena Roldán Suárez (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 17**.

ENMIENDA

De modificación.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 114

TEXTO QUE SE PROPONE:

«Artículo 17. 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.

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 17. Práctica de ventas vinculadas y combinadas.

1. Quedan prohibidas las prácticas de venta vinculada de préstamos, con las excepciones previstas en este artículo.

No obstante, la autoridad competente de conformidad con el artículo 28 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 115

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.

2. En consonancia con lo previsto en el apartado anterior, será nulo todo contrato vinculado al préstamo que, en perjuicio del prestatario, no cumpla con las exigencias previstas en este artículo. La nulidad de las cláusulas del contrato de préstamo que, en su caso, afecten a productos vinculados no determinará la nulidad del préstamo.

3. 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.

4. 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 de la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa, 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.

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 riesgo de pérdidas, especialmente en los productos de inversión, 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. Estarán permitidas, con los límites establecidos en este artículo, las ventas combinadas de préstamos.

7. 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 pérdida, 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 y
- e) de las diferencias entre la oferta combinada y la oferta de los productos por separado.»

JUSTIFICACIÓN

El régimen de las prácticas de ventas vinculadas y combinadas actualmente previsto en el Dictamen de la Ponencia remitido al Senado resulta del todo punto insuficiente para limitar los abusos que a este respecto pueden producirse, especialmente para el caso de las ventas vinculadas. Es preciso, por tanto,

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 116

regular una prohibición de ventas vinculadas que no permita que las excepciones se conviertan en la norma general.

ENMIENDA NÚM. 52

De don Francisco Javier Alegre Buxeda (GPMX), de don Luis Crisol Lafront (GPMX), de don Tomás Marcos Arias (GPMX) y de doña Lorena Roldán Suárez (GPMX)

El Senador Francisco Javier Alegre Buxeda (GPMX), el Senador Luis Crisol Lafront (GPMX), el Senador Tomás Marcos Arias (GPMX) y la Senadora Lorena Roldán Suárez (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 20**.

ENMIENDA

De modificación.

TEXTO QUE SE PROPONE:

«Artículo 20. 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 117

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 20. Préstamos inmobiliarios en moneda extranjera.

1. 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.

2. 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.

3. Los prestamistas informarán periódicamente al prestatario, en los términos y plazos que se establezcan por orden de la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa, 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.

4. 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.

5. 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), contenida en el Anexo I de esta Ley 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.

6. El incumplimiento de cualquiera de las exigencias y requisitos previstos en este artículo determinarán, en favor del prestatario consumidor, la nulidad de las cláusulas multidivisa 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.»

JUSTIFICACIÓN

De igual modo que ocurre en la enmienda anterior, la regulación aprobada en el Congreso de los Diputados sobre los préstamos inmobiliarios en moneda extranjera nos resulta insatisfactorio, especialmente

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 118

en lo que respecta al prestatario consumidor y sin conocimiento financieros. Por ello, se propone un régimen más protector del consumidor, sin que ello menoscabe en modo alguno la actividad financiera.

ENMIENDA NÚM. 53

De don Francisco Javier Alegre Buxeda (GPMX), de don Luis Crisol Lafront (GPMX), de don Tomás Marcos Arias (GPMX) y de doña Lorena Roldán Suárez (GPMX)

El Senador Francisco Javier Alegre Buxeda (GPMX), el Senador Luis Crisol Lafront (GPMX), el Senador Tomás Marcos Arias (GPMX) y la Senadora Lorena Roldán Suárez (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 25**.

ENMIENDA

De modificación.

TEXTO QUE SE PROPONE:

«Artículo 25. 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 25. Intereses de demora.

1. 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 remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte exigible. El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y 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

Nuevamente nos 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

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 119

ENMIENDA NÚM. 54

De don Francisco Javier Alegre Buxeda (GPMX), de don Luis Crisol Lafront (GPMX), de don Tomás Marcos Arias (GPMX) y de doña Lorena Roldán Suárez (GPMX)

El Senador Francisco Javier Alegre Buxeda (GPMX), el Senador Luis Crisol Lafront (GPMX), el Senador Tomás Marcos Arias (GPMX) y la Senadora Lorena Roldán Suárez (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición final cuarta. Apartado nuevo.**

ENMIENDA

De adición.

Texto que se propone:

«[...] Tres. Se modifica el artículo 16, 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 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

Facilitar el ejercicio de las acciones colectivas, con el propósito final de beneficiar a los consumidores mediante la agilización del sistema judicial, entre otros.

ENMIENDA NÚM. 55

De don Francisco Javier Alegre Buxeda (GPMX), de don Luis Crisol Lafront (GPMX), de don Tomás Marcos Arias (GPMX) y de doña Lorena Roldán Suárez (GPMX)

El Senador Francisco Javier Alegre Buxeda (GPMX), el Senador Luis Crisol Lafront (GPMX), el Senador Tomás Marcos Arias (GPMX) y la Senadora Lorena Roldán Suárez (GPMX), al amparo de lo

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 120

previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición final quinta**.

ENMIENDA

De modificación.

TEXTO QUE SE PROPONE:

«Disposición final quinta. 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 como sigue:

“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 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.”

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 121

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.

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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 122

- 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.

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 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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 123

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.”

Once. Se modifica el apartado 2 del artículo 693, 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 24 de la Ley XX/2018, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y, en su caso, el artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria.”»

TEXTO QUE SE MODIFICA:

Disposición final quinta. 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 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.»

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 693, 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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 124

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 24 de la Ley XX/2018, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y, en su caso, el artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria.»

JUSTIFICACIÓN

Facilitar el ejercicio de las acciones colectivas, con el propósito final de beneficiar a los consumidores mediante la agilización del sistema judicial, entre otros.

ENMIENDA NÚM. 56

De don Francisco Javier Alegre Buxeda (GPMX), de don Luis Crisol Lafront (GPMX), de don Tomás Marcos Arias (GPMX) y de doña Lorena Roldán Suárez (GPMX)

El Senador Francisco Javier Alegre Buxeda (GPMX), el Senador Luis Crisol Lafront (GPMX), el Senador Tomás Marcos Arias (GPMX) y la Senadora Lorena Roldán Suárez (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición final octava. Apartado nuevo.**

ENMIENDA

De adición.

De adición de unos nuevos apartados uno y dos en la disposición final octava, renumerándose los siguientes en consecuencia.

Texto que se propone:

«Uno. Se añade un artículo 21 bis, 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:

“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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 125

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, 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

Facilitar el ejercicio de las acciones colectivas, con el propósito final de beneficiar a los consumidores mediante la agilización del sistema judicial, entre otros.

ENMIENDA NÚM. 57

**De don Francisco Javier Alegre Buxeda (GPMX), de don Luis Crisol Lafront (GPMX),
de don Tomás Marcos Arias (GPMX) y de doña Lorena Roldán Suárez (GPMX)**

El Senador Francisco Javier Alegre Buxeda (GPMX), el Senador Luis Crisol Lafront (GPMX), el Senador Tomás Marcos Arias (GPMX) y la Senadora Lorena Roldán Suárez (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición final decimosexta**.

ENMIENDA

De modificación.

TEXTO QUE SE PROPONE:

«Disposición final decimosexta. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor a los tres meses 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 18, 19, 21 y el Capítulo III entrarán en vigor a los tres meses de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”.»

TEXTO QUE SE MODIFICA:

«Disposición final decimosexta. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor a los 30 días naturales 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 18, 19, 21 y el Capítulo III entrarán en vigor a los tres meses de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 126

JUSTIFICACIÓN

Facilitar a las entidades la correcta y adecuada adaptación a las nuevas exigencias reguladas en el Proyecto de Ley.

El Senador Josep Lluís Cleries i González (GPN) y la Senadora Maria Teresa Rivero Segalàs (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan 7 enmiendas al Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Palacio del Senado, 24 de enero de 2019.—**Josep Lluís Cleries i González y Maria Teresa Rivero Segalàs.**

ENMIENDA NÚM. 58

**De don Josep Lluís Cleries i González (GPN)
y de doña Maria Teresa Rivero Segalàs (GPN)**

El Senador Josep Lluís Cleries i González (GPN) y la Senadora Maria Teresa Rivero Segalàs (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición adicional primera.**

ENMIENDA

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Las comunidades autónomas tienen competencia en materia de resolución extrajudicial de litigios en materia de consumo, las cuales son vulneradas por la entidad de resolución de litigios de consumo en el sector financiero a la que hace referencia la disposición adicional primera de la Ley 7/2017 vulnera las competencias en consumo de las comunidades autónomas.

ENMIENDA NÚM. 59

**De don Josep Lluís Cleries i González (GPN)
y de doña Maria Teresa Rivero Segalàs (GPN)**

El Senador Josep Lluís Cleries i González (GPN) y la Senadora Maria Teresa Rivero Segalàs (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición adicional quinta.**

ENMIENDA

De modificación.

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.~~

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 127

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. 60

**De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)
y de doña Maria Teresa Rivero Segalàs (GPN)**

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN) y la Senadora Maria Teresa Rivero Segalàs (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria tercera. 1.**

ENMIENDA

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 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

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.ª del artículo 557.1 y 4.ª 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.

ENMIENDA NÚM. 61

**De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)
y de doña Maria Teresa Rivero Segalàs (GPN)**

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN) y la Senadora Maria Teresa Rivero Segalàs (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición final octava.**

ENMIENDA

De modificación.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 128

Texto que se propone:

Disposición final octava. 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.

«(...)

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 respectivas funciones públicas, no autorizarán ni inscribirán ~~aquellas cláusulas contenidas en los contratos~~ aquellos contratos o negocios jurídicos ~~con consumidores~~ 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.

~~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.”»~~

JUSTIFICACIÓN

Volver al redactado original del proyecto de ley. La redacción actual permite la inclusión de cláusulas contrarias a normas imperativas o prohibitivas o que 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.

ENMIENDA NÚM. 62

**De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)
y de doña Maria Teresa Rivero Segalàs (GPN)**

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN) y la Senadora Maria Teresa Rivero Segalàs (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición final doudécima**.

ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

Disposición final duodécima. 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 y Empresa. ~~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.»~~

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 129

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. 63

**De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)
y de doña Maria Teresa Rivero Segalàs (GPN)**

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN) y la Senadora Maria Teresa Rivero Segalàs (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición final decimotercera**.

ENMIENDA

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición final Decimotercera. Modificación del Reglamento Hipotecario.

El Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario queda modificado como sigue:

Uno. El artículo 224 queda modificado como sigue:

“Artículo 224.

Será título bastante para la inscripción del remate o de la adjudicación el testimonio previsto en el artículo 1514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Una vez adjudicada la finca el juez notificará de oficio para que se proceda a extender nota marginal en el registro de la propiedad en la que constará el adjudicatario y la fecha de adjudicación a los meros efectos de publicidad a terceros del fin del procedimiento.”

Dos. Se añade un nuevo artículo 233-a queda modificado como sigue:

“Artículo 233-a.

Una vez adjudicada la finca el juez notificará de oficio para que se proceda a extender la nota marginal en el registro de la propiedad en la que constará el adjudicatario y la fecha de adjudicación a los meros efectos de publicidad a terceros del fin del procedimiento.”

Tres. El artículo 236-i queda modificado como sigue:

“Artículo 236-i.

1. Verificado el remate o la adjudicación y consignado, en su caso, el precio, se procederá a la protocolización del acta y al otorgamiento de la escritura pública por el rematante o el adjudicatario y el dueño de la finca o la persona designada conforme al artículo 234.

2. En la escritura se harán constar los trámites y diligencias esenciales practicados en cumplimiento de lo establecido en los artículos anteriores y, en particular, que se practicaron las notificaciones prevenidas en los artículos 236-c y 236-d; que el importe de la venta o adjudicación fue igual o inferior al importe total garantizado por la hipoteca y, en caso de haberlo superado, que se consignó el sobrante en la forma prevista en el apartado segundo del artículo 236-k.

3. La escritura será título bastante para la inscripción a favor del rematante o adjudicatario así como para la cancelación de la inscripción de la hipoteca ejecutada y de todos los asientos de cargas, gravámenes

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 130

y derechos consignados en el Registro con posterioridad a ella. Se exceptúan aquellos asientos ordenados por la autoridad judicial de los que resulte que se halla en litigio la vigencia misma de la hipoteca.

4. Una vez adjudicada la finca el notario notificará de oficio para que se proceda a extender nota marginal en el registro de la propiedad en la que constará el adjudicatario y la fecha de adjudicación a los meros efectos de publicidad a terceros del fin del procedimiento.»»

JUSTIFICACIÓN

Actualmente muchas comunidades de propietarios no pueden cobrar la parte que corresponde de los gastos comunitarios de las viviendas que se han adjudicado a través de un sistema de ejecución hipotecario porque desconocen quien es su nuevo propietario, al no estar inscrito en el registro. La misma problemática tienen que hacer frente los ayuntamientos en el cobro del IBI, problemas que pueden ser resueltos mediante la sistemática anotación marginal en el registro de la propiedad.

ENMIENDA NÚM. 64

**De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)
y de doña Maria Teresa Rivero Segalàs (GPN)**

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN) y la Senadora Maria Teresa Rivero Segalàs (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición final decimocuarta**.

ENMIENDA

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición final Decimocuarta. Supresión de la disposición adicional primera de la Ley 7/2017.

Se suprime 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, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo.»

JUSTIFICACIÓN

Las comunidades autónomas tienen competencia en materia de resolución extrajudicial de litigios en materia de consumo, las cuales son vulneradas por la entidad de resolución de litigios de consumo en el sector financiero a la que hace referencia la disposición adicional primera de la Ley 7/2017 vulnera las competencias en consumo de las comunidades autónomas.

El Senador Carles Mulet García (GPMX) y el Senador Jordi Navarrete Pla (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan 12 enmiendas al Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Palacio del Senado, 24 de enero de 2019.—**Carles Mulet García y Jordi Navarrete Pla.**

ENMIENDA NÚM. 65

**De don Carles Mulet García (GPMX)
y de don Jordi Navarrete Pla (GPMX)**

El Senador Carles Mulet García (GPMX) y el Senador Jordi Navarrete Pla (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 14. 1. e.**

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 131

ENMIENDA

De sustitución.

Se sustituye el artículo 14.1 apartado e) i. quedando con el siguiente texto.

~~«Los gastos de tasación del inmueble corresponderán a prestatario y los de gestoría al prestamista.~~
Los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo y otros similares se considerarán inherentes a la actividad del prestamista, prohibiéndose, en ese sentido, el cobro al deudor de cualquier cantidad en concepto de comisión de apertura.»

JUSTIFICACIÓN

Del artículo 14.1. e) i.

Creemos que con esta nueva redacción deja de manera clara y concisa que bajo ningún concepto, ningún gasto asociable a la formalización del crédito puede ser imputable al prestatario.

Los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo y otros similares se considerarán inherentes a la actividad del prestamista, prohibiéndose, en ese sentido, el cobro al deudor de cualquier cantidad en concepto de comisión de apertura.

ENMIENDA NÚM. 66

**De don Carles Mulet García (GPMX)
y de don Jordi Navarrete Pla (GPMX)**

El Senador Carles Mulet García (GPMX) y el Senador Jordi Navarrete Pla (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 14. 4.**

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el artículo 14.4 quedando con el siguiente texto.

«Artículo 14.4 Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.

~~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.~~

Los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo y otros similares se considerarán inherentes a la actividad del prestamista, prohibiéndose, en ese sentido, el cobro al deudor de cualquier cantidad en concepto de comisión de apertura.»

JUSTIFICACIÓN

Del artículo 14.4.

Creemos que con esta nueva redacción deja de manera clara y concisa que bajo ningún concepto, ningún gasto asociable a la formalización del crédito puede ser imputable al prestatario.

Los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo y otros similares se considerarán inherentes a la actividad del prestamista, prohibiéndose, en ese sentido, el cobro al deudor de cualquier cantidad en concepto de comisión de apertura.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 132

ENMIENDA NÚM. 67

De don Carles Mulet García (GPMX)
y de don Jordi Navarrete Pla (GPMX)

El Senador Carles Mulet García (GPMX) y el Senador Jordi Navarrete Pla (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 15**.

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el artículo 15 quedando con el siguiente texto.

«Artículo 15. 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 14.1, 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 14.1 e impedirá mediante un control exhaustivo, la inclusión en el contrato de cláusulas abusivas como IRPH, redondeo al alza de tipos de interés, renuncia del deudor a la notificación de la cesión de su crédito, cálculo de interés 360/365, renuncia de los avalistas a los beneficios de orden, división y exclusión, y de todas aquellas declaradas abusivas por las sentencias del TJUE y del TS que han interpretado la Directiva Europea 13/1993 de protección a los consumidores. 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 14.1.

b) Las cuestiones planteadas por el prestatario y el asesoramiento prestado por el notario.

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 Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y en la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE), de manera individualizada y con referencia expresa a cada una, sin que sea suficiente una afirmación genérica. Igualmente, y en presencia del notario, el prestatario responderá a un test que tendrá por objeto concretar la documentación entregada y la información suministrada.

3. El prestatario, o quien le represente a estos efectos, 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. La obligación de comparecencia 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.

5. Si no quedara acreditado documentalmente el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones previstas en el artículo 14.1.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.

6. 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.

~~7. En la escritura pública de préstamo el notario autorizante insertará una reseña identificativa del acta a la que se refieren los apartados anteriores.~~ La escritura pública del préstamo hipotecario ira acompañada del acta a que se refieren los apartados anteriores, de forma integral, para su calificación, por parte del Registrador, afirmando el notario en la escritura del préstamo hipotecario, bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto. ~~En dicha reseña se expresará el número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización, así~~

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 133

~~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.~~

8. El acta donde conste la entrega y asesoramiento imparcial al prestatario no generará coste arancelario alguno.

9. La actuación notarial regulada en este artículo en ningún caso eximirá al prestamista de dar al prestatario las oportunas explicaciones y aclaraciones sobre los efectos y cargas derivadas del préstamo, conforme a lo previsto en el artículo 14.2.»

JUSTIFICACIÓN

Del artículo 15.2.

Las cláusulas abusivas finalmente con el texto salido del Congreso no se eliminan de forma clara, contundente y explícita haciendo que sea más difícil que los tribunales les obliguen a los prestatarios a hacer reembolsos como los derivados de las cláusulas suelo y de los gastos hipotecarios, que les han costado cientos de millones de euros, dejando sin efecto las sanciones a los bancos que dejen de incorporarlas. En definitiva, no se puede consentir que, bajo la capa de formalismo en el cumplimiento de los derechos de las personas consumidoras hayan cláusulas abusivas camufladas ahora con la pátina de legalidad.

Por ello queremos incluir el impedimento mediante un control exhaustivo, la inclusión en el contrato de cláusulas abusivas como IRPH, redondeo al alza de tipos de interés, renuncia del deudor a la notificación de la cesión de su crédito, cálculo de interés 360/365, renuncia de los avalistas a los beneficios de orden, división y exclusión, y de todas aquellas declaradas abusivas por las sentencias del TJUE y del TS que han interpretado la Directiva Europea 13/1993 de protección a los consumidores.

Del artículo 15.7.

Es necesario que el acta previa notarial se acompañe al título notarial de contratación de la hipoteca, y no una simple reseña, para que sea objeto de calificación por parte del Registrador para su posible inscripción/constitución. No basta con una mera reseña de la misma por parte del Notario de haberse practicado. El contenido concreto del acta afecta a la formación del contrato y se configura esta etapa del deber de debida información como determinante del mismo. Es un retroceso en la seguridad jurídica sustraerlo de la calificación del Registrado en todos los extremos de la misma, y además esta actuación no supone ningún coste añadido.

Es claro que el contenido de tal acta no es un mero deber de debida información precontractual, sino que entra de lleno en la esfera de la contratación formal de la hipoteca que ha de ser objeto de calificación.

ENMIENDA NÚM. 68

De don Carles Mulet García (GPMX)
y de don Jordi Navarrete Pla (GPMX)

El Senador Carles Mulet García (GPMX) y el Senador Jordi Navarrete Pla (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 17**.

ENMIENDA

De sustitución.

Se sustituye el artículo 17.1 y 17.2 quedando con el siguiente texto.

~~«1. Quedan prohibidas las prácticas de venta vinculada de préstamos, con las excepciones previstas en este artículo. No obstante, la autoridad competente de conformidad con el artículo 28 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, 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.~~

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 134

~~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. Quedan prohibidas las prácticas de venta vinculadas y combinadas de préstamos, sin excepciones.
2. En consonancia con lo previsto en el apartado anterior, será nulo todo contrato vinculado al préstamo que, en perjuicio del prestatario, no cumpla con las exigencias previstas en este artículo. La nulidad de las cláusulas del contrato de préstamo que, en su caso, afecten a productos vinculados no determinará la nulidad del préstamo.~~

2. En consonancia con lo previsto en el apartado anterior, será nulo todo contrato vinculado al préstamo, así como las ventas combinadas de los mismos.»

JUSTIFICACIÓN

Gastos de tasación. A raíz de la polémica sobre quien debía pagar el IAJD (Impuesto de Actos Jurídicos Documentados) y sobre todo tras el Decreto-Ley del Gobierno que lo atribuyó a los Bancos, se introdujo en este Proyecto, la obligación de los prestatarios de abonar los gastos de tasación y junto con el criterio del TS sobre que los gastos quien debe pagarlos la parte que se vea beneficiada. La tasación de la vivienda beneficia al banco más que al deudor, porque en base a ella se regula el montante del crédito y le permite la adjudicación de la vivienda (por un 60 o 70 %) en caso de impago.

Por todo ello proponemos este texto alternativo.

ENMIENDA NÚM. 69

De don Carles Mulet García (GPMX)
y de don Jordi Navarrete Pla (GPMX)

El Senador Carles Mulet García (GPMX) y el Senador Jordi Navarrete Pla (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 22. 2.**

ENMIENDA

De sustitución.

Se sustituye el artículo 22.2 quedando con el siguiente texto.

~~«2. En la contratación de préstamos regulados por esta Ley, el Notario no autorizará la escritura pública si no se hubiere otorgado el acta prevista en el artículo 15.3. 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 15.7.~~

2. En la contratación de préstamos regulados por esta Ley, el Notario no autorizará su elevación a escritura pública si no se hubiere otorgado el acta prevista en el artículo 15.3. Los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes mueble no inscribirán ninguna escritura que se refiera a préstamos regulados por esta Ley si no se acompaña a la escritura la referida acta.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica y coherencia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 70

De don Carles Mulet García (GPMX)
y de don Jordi Navarrete Pla (GPMX)

El Senador Carles Mulet García (GPMX) y el Senador Jordi Navarrete Pla (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 23. 3.**

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 135

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el artículo 23.3 quedando con el siguiente texto.

«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, se extinguirá el contrato de seguro accesorio al de préstamo del que sea beneficiario el prestamista, salvo que el prestatario comunique expresamente a la compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia y designe para ello un nuevo beneficiario, teniendo derecho el prestatario 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

Mejora técnica y coherencia con enmiendas anteriores.

Ya que con el texto original se abría la puerta trasera para que las entidades prestamistas pudieran ejercer algún tipo de presión para la contratación «voluntaria» de algún tipo de seguro que «oficialmente» no serían contratos vinculados unos con otros.

ENMIENDA NÚM. 71

**De don Carles Mulet García (GPMX)
y de don Jordi Navarrete Pla (GPMX)**

El Senador Carles Mulet García (GPMX) y el Senador Jordi Navarrete Pla (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 24**.

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el artículo 24.1 b) i y ii quedando con el siguiente texto.

«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 tres por ciento de la cuantía del capital concedido~~ Al diez 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 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.

ii. ~~Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido~~ 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 quince plazos

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 136

mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.»

JUSTIFICACIÓN

La introducción de un número de cuotas impagadas equivalentes a un 10 % del préstamo, tal como existe en los países europeos de nuestro entorno.

ENMIENDA NÚM. 72

**De don Carles Mulet García (GPMX)
y de don Jordi Navarrete Pla (GPMX)**

El Senador Carles Mulet García (GPMX) y el Senador Jordi Navarrete Pla (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 24**.

ENMIENDA

De supresión.

Se elimina el artículo 24.2 quedando con el siguiente texto.

«2. ~~Las reglas contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario.~~»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

Vemos como, con este texto, se impide la posibilidad de que el prestamista y el prestatario puedan llegar a un acuerdo mejor para las partes, siempre y cuando, se cumplan con la no aplicación de cláusulas abusivas, y otros preceptos objeto de la presente modificación de la Ley del Crédito Inmobiliario.

ENMIENDA NÚM. 73

**De don Carles Mulet García (GPMX)
y de don Jordi Navarrete Pla (GPMX)**

El Senador Carles Mulet García (GPMX) y el Senador Jordi Navarrete Pla (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 25**.
Apartado nuevo.

ENMIENDA

De adición.

Se añade un punto 3 al artículo 25 con el siguiente texto.

«3. El interés de demora será igual al interés remuneratorio o al interés legal del dinero, sin añadidos»

JUSTIFICACIÓN

Presentamos este apartado nuevo para que en el interés de demora solamente se pueda aplicar, la sentencia del Tribunal Supremo 671/2018 del Pleno de la Sala Civil de 28-11-2018, en la cual se pronuncia exclusivamente por la aplicación del interés remuneratorio del préstamo, sin porcentajes añadidos.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 137

ENMIENDA NÚM. 74

De don Carles Mulet García (GPMX)
y de don Jordi Navarrete Pla (GPMX)

El Senador Carles Mulet García (GPMX) y el Senador Jordi Navarrete Pla (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición adicional primera**.

ENMIENDA

De adición.

Adición al punto 1 de la Disposición Adicional Primera con el siguiente texto.

«1 bis. La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones; ahora bien en los préstamos hipotecarios, la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor quedarán limitadas al importe del bien hipotecado, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor.»

JUSTIFICACIÓN

No cabe desconocer el carácter público de la inscripción registral y, por tanto, el acceso de la transmisión de una finca hipotecada al Registro, en tanto conlleva el cambio de titularidad del dominio y la presunción de existencia y veracidad de dicha titularidad, no puede desconocerse por el acreedor, ya que ésta es perfectamente accesible por aquel y aún menos se justifica el desconocimiento si se pretende la ejecución hipotecaria, ya que la inscripción es constitutiva del derecho de hipoteca.

ENMIENDA NÚM. 75

De don Carles Mulet García (GPMX)
y de don Jordi Navarrete Pla (GPMX)

El Senador Carles Mulet García (GPMX) y el Senador Jordi Navarrete Pla (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

ENMIENDA

De adición.

Adición del párrafo tercero del artículo 114 de la Ley Hipotecaria quedando con el siguiente texto.

«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 remuneratorio más tres puntos porcentuales~~ igual al interés remuneratorio o al interés legal del dinero, a lo largo del período en el que aquel resulte exigible. El interés de demora solo podrá devengarse sobre el principal vencido y 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. Salvo que establezca un interés de demora más bajo al referido en este párrafo».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica y en coherencia con enmiendas anteriores.

No tiene sentido que la Ley establezca como obligatorio un interés de demora y no permita su negociación a la baja en beneficio del prestatario.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 138

ENMIENDA NÚM. 76

De don Carles Mulet García (GPMX)
y de don Jordi Navarrete Pla (GPMX)

El Senador Carles Mulet García (GPMX) y el Senador Jordi Navarrete Pla (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición final quinta. Apartado nuevo.**

ENMIENDA

De adición.

Adición de punto 3 a la disposición adicional quinta quedando con el siguiente texto.

«Tres. El apartado 1 del artículo 685 queda redactado de la manera siguiente:

La demanda ejecutiva deberá dirigirse frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes. Se entenderá acreditada la adquisición si la misma ha sido objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.»

JUSTIFICACIÓN

No cabe desconocer el carácter público de la inscripción registral y, por tanto, el acceso de la transmisión de una finca hipotecada al Registro, en tanto conlleva el cambio de titularidad del dominio y la presunción de existencia y veracidad de dicha titularidad, no puede desconocerse por el acreedor, ya que ésta es perfectamente accesible por aquel y aún menos se justifica el desconocimiento si se pretende la ejecución hipotecaria, ya que la inscripción es constitutiva del derecho de hipoteca.

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 56 enmiendas al Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Palacio del Senado, 24 de enero de 2019.—El Portavoz, **Ramón María Espinar Merino.**

ENMIENDA NÚM. 77

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo. I.**

ENMIENDA

De sustitución.

Sustituir todo el Apartado I de la Exposición de motivos por el siguiente texto:

«I

La falta de planificación de las políticas públicas de vivienda en los últimos 10 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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 139

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 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.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 78

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo. IV.**

ENMIENDA

De sustitución.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 140

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 tuvieran— 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 socioeconómica, 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 art. 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.

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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 142

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 éste a convertir, en su caso, el préstamo a una moneda alternativa.

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 prestamos 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 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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 143

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 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 Art. 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 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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 144

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 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 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.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 79

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 1**.

ENMIENDA

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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 145

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) 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.»

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 art. 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 art. 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 art.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. 80 Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 2**.

ENMIENDA

De sustitución.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 146

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 descubiert 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 hipotecaria 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 art. 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 147

ENMIENDA NÚM. 81

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 3**.

ENMIENDA

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 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. 82

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 6. 1. g**.

ENMIENDA

De sustitución.

Sustituir el apartado g del Artículo 6, 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 148

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. 83

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 11**.

ENMIENDA

De sustitución.

Sustituir el Artículo 11 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 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 149

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 na la 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 las 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.

ENMIENDA NÚM. 84

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 12. Apartado nuevo.**

ENMIENDA

De adición.

Añadir un nuevos apartados al Artículo 12 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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 150

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. 85

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 13**.

ENMIENDA

De sustitución.

Sustituir el Artículo 13 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 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 utilizar 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 151

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, 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 y 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 trabajadores 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.

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 subprime.

Otro de los elementos característicos de la crisis que viene atravesando la economía española ha sido la sobretasación 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 152

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. 86

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 15**.

ENMIENDA

De supresión.

Se elimina por completo el Artículo 15.

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 bancaria 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. 87

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 16**.

ENMIENDA

De sustitución.

Sustituir todo el Artículo 16 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 153

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. 88

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 17**.

ENMIENDA

De sustitución.

Sustituir todo el Artículo 17 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 vinculados o las

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 154

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, 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

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 anteproyecto lo que pretenden es dar carta de naturaleza a esta posibilidad, al contemplar que la contratación

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 155

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. 89

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 18. 1. Letra nueva.**

ENMIENDA

De adición.

Añadir al punto 1 del artículo 18, 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. 90

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 19. Apartado nuevo.**

ENMIENDA

De adición.

Añadir un nuevo apartado 8 al final de apartado 7 del Artículo 19, 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

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 156

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. 91

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 19.**

ENMIENDA

De adición.

Añadir un nuevo Artículo 19 bis a continuación del Artículo 19, que queda redactado como sigue:

«Artículo 19 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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 157

elemento coactivo para contratación de otros productos. El diferencial deberá ser explicado por qué se aplica.

ENMIENDA NÚM. 92

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 20**.

ENMIENDA

De sustitución.

Sustituir todo el Artículo 20 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 pudiese 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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 158

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. 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 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. 93

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 22**.

ENMIENDA

De sustitución.

Sustituir todo el Artículo 22 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 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 159

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.

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 ésta 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 pudiese 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 pudiese ocasionarle.

ENMIENDA NÚM. 94

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 22**.

ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo Artículo 22 bis a continuación del Artículo 22, con el siguiente texto:

«Artículo 22 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.
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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 160

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. 95

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 23**.

ENMIENDA

De sustitución.

Sustituir todo el Artículo 23 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.

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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 161

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. 96

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 23**.

ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo Artículo 23 bis a continuación del Artículo 23, con el siguiente texto:

«Artículo 23 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.

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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 162

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. 97

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 23**.

ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo Artículo 23 tris a continuación del Artículo 23, con el siguiente texto:

«Artículo 23 tris. 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 adquirientes 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.»

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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 163

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. 98

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 24**.

ENMIENDA

De sustitución.

Sustituir todo el Artículo 24 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.

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.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 164

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 C-179/17).

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. 99

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 25**.

ENMIENDA

De sustitución.

Sustituir todo el Artículo 25 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.»

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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 165

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 art. 114.3 lh 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:

- 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 «abusiva» 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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 166

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. 100

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Capítulo II. Sección nueva.**

ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva Sección XX, al final de la Sección 1.^a del Capítulo II, con el siguiente contenido:

«Sección XX. 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.

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.

Art. 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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 167

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 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 168

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.

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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 169

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 económico 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 ésta 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.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 170

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 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. 101

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Capítulo II. Sección nueva.**

ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva Sección XX al final de la Sección 2.ª del Capítulo II, con el siguiente contenido:

«Sección XX. 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 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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 171

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 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 titulización del préstamo hipotecario o desde la solicitud de información realizada por el deudor hipotecario, fiadores o hipotecantes no deudores.

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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 172

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.»

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 art. 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 art. 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» (Art. 10 bis en la redacción vigente al tiempo del planteamiento del proceso).

ENMIENDA NÚM. 102

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 44**.

ENMIENDA

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 resultados 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 art. 41 b) de la Directiva.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 173

ENMIENDA NÚM. 103

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 46**.

ENMIENDA

De sustitución.

Sustituir todo el Artículo 46 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 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.

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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 174

l) la inclusión de los avalistas como copropietarios de la vivienda que se adquiriera 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.

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.

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

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 175

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.

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. 104

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 47. 1.**

ENMIENDA

De sustitución.

Sustituir el apartado 1 del Artículo 47, con el siguiente texto:

«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.

Sin perjuicio de las sanciones impuestas conforme al párrafo anterior, el Banco de España podrá privar de la condición de prestamista durante un periodo 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 176

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. 105

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 47. Apartado nuevo.**

ENMIENDA

De adición.

Añadir un apartado 6 al final del apartado 5 del Artículo 47, con el siguiente texto:

«6. 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.»

JUSTIFICACIÓN

Deben establecerse cuáles son las contraprestaciones que el incumplimiento de dicha normativa debe ir aparejadas en beneficio del prestatario.

ENMIENDA NÚM. 106

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 48.**

ENMIENDA

De sustitución.

Sustituir todo el Artículo 48 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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 177

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 competencial 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. 107

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional primera**.

ENMIENDA

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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 178

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.»

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. 108

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional quinta**.

ENMIENDA

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.

ENMIENDA NÚM. 109

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional séptima**.

ENMIENDA

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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 179

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. 110

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional octava**.

ENMIENDA

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 transitorio, los asuntos que correspondan a los tribunales civiles se sustanciarán siempre por éstos con arreglo a las normas procesales vigentes, que nunca serán retroactivas».

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 Cambiaria 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 180

ENMIENDA NÚM. 111

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria primera**.

ENMIENDA

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.

ENMIENDA NÚM. 112

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria tercera**.

ENMIENDA

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 1/13, 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 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 181

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 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 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 DT 4.^a de la Ley 1/13, reducir el plazo a 10 días para instar incidente extraordinario de oposición no parece adecuado máxime cuando se ha tardado 2 años y 4 meses en transponer dicha sentencia en tanto en la Ley 1/13 se expulsa directamente a los lanzados (DT 1.^a).

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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 182

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 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.

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 DT 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 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. 113

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria nueva**.

ENMIENDA

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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 183

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.

ENMIENDA NÚM. 114

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria nueva**.

ENMIENDA

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 art. 8 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 184

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 art. 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 art. 27.1 de la misma norma sujeta al impuesto de actos jurídicos documentados los documentos notariales, indicando el art. 28 que será sujeto pasivo del impuesto 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.

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 art. 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.

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. 115

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición derogatoria nueva**.

ENMIENDA

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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 185

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. 116

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición derogatoria nueva**.

ENMIENDA

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 vayan 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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 186

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.

ENMIENDA NÚM. 117

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición derogatoria nueva**.

ENMIENDA

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 jurisprudencial 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 RDL 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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 187

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 y a la igualdad de acceso a la justicia de ambas partes, que ahora cae a favor de la parte prestadora.

ENMIENDA NÚM. 118

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición derogatoria nueva**.

ENMIENDA

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 EURIBOR, 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 EURIBOR mediante la fórmula del Euribor 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.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 188

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 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, 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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 189

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.»

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 serlo 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 29.12.2017, 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,

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 190

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 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. 119

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición derogatoria nueva**.

ENMIENDA

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

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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 191

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, 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.»

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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 192

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 serlo 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 29.12.2017, 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 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

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 193

ENMIENDA NÚM. 120

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición derogatoria nueva**.

ENMIENDA

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

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 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 194

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.»

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 serlo 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 29.12.2017, siendo obligatorio en todos sus elementos y directamente aplicable en todos los Estados miembros.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 195

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 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. 121

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

ENMIENDA

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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 196

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. 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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 197

sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.”»

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. 122

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final quinta**.

ENMIENDA

De sustitución.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 198

Sustituir toda la Disposición final quinta. 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.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.”

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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 199

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 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.

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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 200

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 aquellas 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 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 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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 201

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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 202

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 comuniquen 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.”

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 203

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, 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 3.º 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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 204

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.

- 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 le 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 cumplían 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 205

- 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.

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 afección que se hubieran 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 206

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.

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. 1.º 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 pudiese 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 por

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 207

la parte ejecutada a los efectos de que no constituya una liquidación unilateral ajena a toda participación de la parte.

- 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 Morcillo 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 n.º 19009/04, apartado 50, y Rousk c. Suecia, demanda n.º 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 55.º 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. 1.º:

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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 208

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.

- 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 C-169/14, 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 forzados 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 N.º 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 n.º 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 n.º 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 209

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.

[...]

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. 123

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final decimotercera**.

ENMIENDA

De sustitución.

Sustituir toda la Disposición final décimo tercera. 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 art. 149.1.13 CE, de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica o el art. 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. 124

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final decimoquinta**.

ENMIENDA

De adición.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 210

Se añaden dos nuevos apartados a la Disposición final decimoquinta. Desarrollo reglamentario, a continuación del apartado dos, con el siguiente texto:

«4. 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.»

5. 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.

ENMIENDA NÚM. 125

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

ENMIENDA

De adición.

Añadir una nueva Disposición final XX, a continuación de la Disposición final decimocuarta, 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.”

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 211

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 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 212

ENMIENDA NÚM. 126

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

ENMIENDA

De adición.

Añadir una nueva Disposición final XX, a continuación de la Disposición final decimocuarta, 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:

Uno. Se añade un nuevo artículo 1535.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. 127

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

ENMIENDA

De adición.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 213

Añadir una nueva Disposición final XX, a continuación de la Disposición final decimocuarta, 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.”»

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. 128

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

ENMIENDA

De adición.

Añadir una nueva Disposición final XX, a continuación de la Disposición final decimocuarta, con el siguiente texto:

«Disposición final octava XX. Modificación del Decreto 2 junio 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.”»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 214

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. 129

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

ENMIENDA

De adición.

Añadir una nueva Disposición final XX, a continuación de la Disposición final decimocuarta, 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.

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:

“Art. 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 asentarlos 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 ss LEC).

ENMIENDA NÚM. 130

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

ENMIENDA

De adición.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 215

Añadir una nueva Disposición final XX, a continuación de la Disposición final decimocuarta, 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 ss LEC).

ENMIENDA NÚM. 131

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

ENMIENDA

De adición.

Añadir una nueva Disposición final XX, a continuación de la Disposición final decimotercera. 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/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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 216

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 recatar 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. 132

Del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Anexo II (nuevo)**.

ENMIENDA

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 EURIBOR AMORTIGUADO (EA)

Llamaremos EURIBOR 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 Euribor. Es decir, el concepto de *Euribor 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 de la hipoteca, entonces escribiremos:

$$EA_1$$

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 Euribor 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 Euribor amortiguado: la media (EM) y la desviación absoluta (diferencia entre el valor del Euribor en un mes y la media del período).

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 217

Obramos de este modo porque en el contexto financiero se mide la estabilidad de un valor mediante dos herramientas matemáticas harto conocidas:

- Media aritmética (popularmente llamada «promedio»).
- 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:

- Calcúlese la media aritmética de los valores del Euribor en el período de tiempo que corresponda: desde la fecha de constitución hasta la actualidad.
- Réstese el Euribor de cada mes y la media aritmética general del Euribor (es decir, el número calculado en el apartado anterior). Dicha resta es la desviación de aquel mes respecto de la media.
- Calcúlese la mitad de dicha desviación para cada mes.
- El valor el EURIBOR AMORTIGUADO (EA) de cada mes será el resultado de sumar la media aritmética general del Euribor 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	EURIBOR 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 Euribor.
EM	Euribor Medio, es decir, el valor medio del Euribor para el período entre la constitución de hipoteca y la actualidad.
E_i	Euribor del mes en curso, es decir, el valor que presentó el Euribor 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.

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 9 enmiendas al Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Palacio del Senado, 24 de enero de 2019.—La Portavoz Adjunta, **Begoña Nasarre Oliva**.

ENMIENDA NÚM. 133
Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo. V**.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 218

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el párrafo décimo del apartado V del Preamble, que pasa a tener el siguiente tenor literal:

«La disposición final décima modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos con el fin de convertir el código de buenas prácticas en un mecanismo permanente y obligatorio para todas las entidades adheridas que permita a todos los deudores más vulnerables en situación de impago acceder a las opciones de alivio de la deuda contenidas en el mismo.»

JUSTIFICACIÓN

Se adapta el preámbulo en relación lo establecido en la disposición final décima y la regulación actual del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo. Esta disposición únicamente hace el código permanente, porque el carácter obligatorio no cambia; se mantiene el sistema de adhesión voluntaria del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo. Ello es coherente también con la disposición adicional undécima de este proyecto de ley, que establece el sistema de adhesión al nuevo Código, que se presupone realizada salvo que se comunique lo contrario.

ENMIENDA NÚM. 134

Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 19. 6.**

ENMIENDA

De modificación.

Del apartado 6 del artículo 19:

«La prestación de servicios de asesoramiento requerirá el cumplimiento de los requisitos que se establezcan por el Gobierno mediante real decreto. 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.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. Para mantener la coherencia con el resto de habilitaciones al Gobierno a lo largo del proyecto

ENMIENDA NÚM. 135

Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 47. 4.**

ENMIENDA

De supresión.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 219

Se propone la eliminación del artículo 47.4 y la consiguiente reenumeración del apartado 5 de este artículo, que pasaría a ser el 4.

JUSTIFICACIÓN

Enmienda de carácter técnico para ajustar la redacción de la ley al régimen sancionador incluido en la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, por el Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y otras medidas urgentes en materia financiera.

ENMIENDA NÚM. 136

Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional tercera**.

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado 1 de la disposición adicional tercera, que queda redactada como sigue:

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

JUSTIFICACIÓN

Debe mencionarse al Ministerio de Economía y Empresa en la medida que el artículo 4.1 g) del Real Decreto 1046/2018 de estructura le atribuye la competencia sobre «El impulso y coordinación de las actuaciones de promoción de la educación y la capacitación financieras, así como de la representación española en la Red Internacional de Educación Financiera de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE)».

ENMIENDA NÚM. 137

Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional duodécima**.

ENMIENDA

De modificación.

En la Disposición adicional duodécima donde dice, «Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales» sustituir por «normativa de protección de datos personales».

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 220

JUSTIFICACIÓN

Se trata de la Disposición adicional duodécima que hace referencia a la consulta del historial crediticio de los clientes de crédito. En la disposición se referencia explícitamente a «la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales». Sin embargo, dicha ley no hace mención al historial crediticio, haciendo referencia únicamente a los datos negativos. Para resolverlo bastaría decir en su lugar: «normativa de protección de datos personales». De esa forma, quedaría subsanada la incongruencia que, entre otras, haría complicada la aplicación de esta disposición adicional, con su consiguiente perjuicio para consumidores y operadores. Además, esta redacción quedaría alineada con la del artículo 12 del Proyecto de Ley.

ENMIENDA NÚM. 138

Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria primera**.

ENMIENDA

De modificación.

Disposición transitoria primera. Contratos preexistentes.

1. Esta Ley no será de aplicación a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a su entrada en vigor.

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 14 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 23.

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

MOTIVACIÓN

Aún declarada nula la cláusula de que el incumplimiento por 1 vencimiento, los bancos están ejecutando las hipotecas en base a la previsión del artículo 693.2 de la LEC «el vencimiento total en caso de falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses,». Los bancos alegan que no lo hacen en base al contrato, sino a una previsión legal. Esto planteó dudas y es la razón por la que el TS planteó la cuestión prejudicial para que se pronunciara el TJUE sobre la acomodación del 693.2 LEC a la Directiva 93/13/CEE.

El informe del abogado general (que dice, en síntesis, que si la cláusula de vencimiento anticipado es nula el título perderá fuerza ejecutiva y no podrá darse por vencido aplicando una disposición legal que prevea el vencimiento anticipado al margen de la cláusula), pero esto no está garantizado que sea lo que va a decir el TJUE. En caso de que el TJUE se pronuncie en sentido contrario al abogado general (es decir, si considera que la disposición legal puede tener por vencido el préstamo al margen de la cláusula), los procedimientos anteriores a la reforma quedarán peor parados que los posteriores ya que el artículo 693.2 de la LEC establece el vencimiento con el impago de 3 cuotas, aunque la cláusula haya sido declarada nula. El TJUE se pronunciará en febrero.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 221

Es verdad que la previsión de la transitoria, «que contengan resulte más favorable para el deudor» el Tribunal Supremo, cuando planteó la cuestión prejudicial, lo hizo defendiendo que dar por vencido el préstamo era «más favorable» para el deudor moroso. No obstante, se considera necesario concretar que será el deudor quien determine qué previsión le resulta más favorable.

ENMIENDA NÚM. 139

Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado Cinco de las Disposición final primera. Modificación de la Ley Hipotecaria el cual quedaría redactado de la siguiente forma:

Cinco. 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, de acuerdo con su jurisprudencia consolidada o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

La expresión «en sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia» es confusa ya que salvo la dictada en el recurso de casación en interés de ley, una sentencia no tiene valor de jurisprudencia, — como es sabido—, sino la reiteración de sentencias en un mismo sentido.

ENMIENDA NÚM. 140

Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final quinta. Uno**.

ENMIENDA

De sustitución.

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

1. Se añade un apartado 4 del artículo 521, que quedaría redactado como sigue:

«4. 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, para su inscripción.»

JUSTIFICACIÓN

La modificación propuesta del artículo 212.5 de la LEC únicamente ordena la remisión de la sentencia mediante el correspondiente Oficio sin que de ello se derive la expedición del mandamiento para su inscripción, por lo que por la sola aplicación de este precepto no modifica la situación actual (art. 521.2).

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 222

Si lo que se pretende es que todas las sentencias, sin necesidad de petición de parte, accedan al Registro, como se desprende de lo dispuesto en la Disposición final cuarta. Modificación de la Ley 7/1998 de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, en particular en el último inciso, que establece la remisión de oficio de las sentencias dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas, en relación con lo dispuesto en el artículo 22, vigente, del citado texto legal, que ordena al «el Secretario judicial dirigirá mandamiento al titular del Registro de Condiciones Generales de la Contratación para la inscripción de la sentencia en el mismo», el tratamiento procesal correcto es de la ejecución de la sentencia y no, como se propone, el de la publicidad.

Se propone por tanto de clarificar los términos de la ejecución de una sentencia declarativa, y en consecuencia la ubicación correcta está en el artículo 521, encuadrado en el libro dedicado a la ejecución. Traslado el precepto propuesto al artículo 521 y añadiendo, a mayor abundamiento, que la remisión se hace a los efectos de su inscripción, se asegura el efecto pretendido que por otro lado se completa con el artículo 22 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación que, como en todos los casos de inscripción, articula para ello la expedición del Mandamiento dirigido al Registrador, sin el cual éste no procedería a la inscripción.

ENMIENDA NÚM. 141 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final octava. Dos.**

ENMIENDA

De supresión de la Disposición final octava.2

JUSTIFICACIÓN

Con la redacción original de este proyecto de ley, el Notario no puede negarse a la inclusión de una cláusula abusiva, y por tanto nula, en una escritura, lo que desprotege al consumidor que necesitará impugnarla en los Tribunales para que esa nulidad sea declarada.

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 6 enmiendas al Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Palacio del Senado, 24 de enero de 2019.—El Portavoz, **Ignacio Cosidó Gutiérrez.**

ENMIENDA NÚM. 142 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 15. 6.**

ENMIENDA

De supresión.

Suprimir el apartado 6 del artículo 15.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 223

JUSTIFICACIÓN

La supresión completa del apartado 6 tiene su justificación en que dicha presunción es contraria a la Jurisprudencia reiterada del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Así lo expresa también con relación al valor de las actas notariales el propio Consejo General del Poder Judicial: «En cuanto a la naturaleza de las actas notariales estas constituyen meras manifestaciones a las que no alcanza la fuerza probatoria del documento público».

Pretender atribuir un valor probatorio al acta notarial, cuando la jurisprudencia europea ha reiterado que no es tal aun cuando sea requisito exigido por el ordenamiento jurídico interno, supone establecer un caldo de cultivo para la cuestión prejudicial y la apertura de inseguridad jurídica.

ENMIENDA NÚM. 143

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 15. 7.**

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el apartado 7 del artículo 15.

«7. A la escritura pública de préstamo hipotecario se acompañará el acta a que se refieren los apartados anteriores para su calificación por el Registrador de forma íntegra y conjunta de ambos documentos.»

JUSTIFICACIÓN

La actual redacción del Proyecto de Ley obvia la calificación del acta por parte del Registrador, pues el notario se limitará a hacer constar que se ha otorgado el acta pero dicho documento permanecerá oculto al control de legalidad del registrador.

En la hipoteca, al igual que en otros derechos reales, el registrador realiza un control de legalidad para el cual es necesario conocer la adecuada formación de la voluntad de las partes, si bien en este caso de dicho control se sustrae un elemento de gran importancia a la hora de apreciar esa formación de voluntad en el deudor, de modo que esta ley de manera indirecta reduce la protección del consumidor.

ENMIENDA NÚM. 144

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 22. 2.**

ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el artículo 22.2 con la siguiente redacción:

«2. En la contratación de préstamos regulados por esta Ley, el Notario no autorizará la elevación a escritura pública si no se hubiere otorgado el acta prevista en el artículo 15.3. Los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles no inscribirán ninguna escritura que se refiera a préstamos regulados por esta Ley si no se presenta en el Registro junto con el acta a que se refiere el artículo 15.6.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 224

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la redacción dada al artículo 15.7 y la supresión del artículo 15.6.

ENMIENDA NÚM. 145 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

ENMIENDA

De adición.

Disposición adicional nueva. Crédito verde como medida de apoyo y fomento en eficiencia energética y uso de fuentes de energía renovable en edificios.

Se crea la figura del Crédito Verde como medida adicional de estímulo para la canalización de capital privado en la financiación de proyectos de inversión en eficiencia energética, ahorro de agua y uso y almacenamiento de energías de fuente renovable en cualquier tipología de edificio y en atención al interés general e impacto que tales proyectos tienen sobre la lucha contra el cambio climático y el bienestar social.

1. Será el Crédito Verde la garantía real establecida sobre un bien susceptible de ser inscrito en un registro de la propiedad que se otorgue en garantía para el repago de una financiación relacionada con un Proyecto Cualificado y exclusivamente por el importe destinado al mismo, si fuera el caso de que forma parte de un paquete de financiación más extenso que comprende la adquisición, construcción o reforma del inmueble o conjunto de inmuebles.

2. «Proyecto Cualificado» significa (i) la instalación o modificación de una Mejora Cualificada en el terreno o la edificación, que genera ahorros medibles en gasto energético y/o agua calculados sobre una Base de Coste energético y agua, y es llevada a cabo por un Contratista Cualificado, así como (ii) la financiación de una Mejora Cualificada a través de un contrato de compra de energía a largo plazo o (iii) en edificios en construcción, aquellas inversiones necesarias para obtener la más alta calificación en su certificado de eficiencia energética.

3. «Mejora Cualificada» significa una mejora permanente de un inmueble que sirve para reducir el consumo o la demanda de agua o energía, calculada sobre su Base de Coste energético y agua, incluyendo productos, dispositivos o conjuntos interactivos de productos o dispositivos del lado del cliente que usan tecnología energética y o fuentes renovables para generar o almacenar electricidad, aportar energía térmica, regular la temperatura o servir de aislamiento.

4. «Base de Coste energético y agua», será la media mensual ponderada del consumo y coste efectivamente incurrido en los últimos cinco años del edificio o de edificios similares en la misma zona. Las compañías eléctricas, de gas y comercializadoras deberán facilitar a las entidades administradoras de programas PACE los datos relativos a tales medias.

5. «Contratista Cualificado», El contratista o sus subcontratistas deberán cumplir los siguientes estándares:

a) Tener la experiencia y todas las cualificaciones técnicas, recursos, personal y financieros necesarios y suficientes para planear, ejecutar y responder de las responsabilidades asumidas en el Proyecto Cualificado.

b) Estar al corriente y contar con todas las licencias, registros y certificaciones requeridas por la normativa para el desarrollo de su fin social y del Proyecto Cualificado.

c) Estar al corriente de todas sus obligaciones fiscales y laborales y contar y estar al corriente en el pago de las comisiones y primas de las garantías y seguros necesarios o convenientes en relación a la ejecución de Proyectos Cualificados.

d) Tener aprobado y vigente un código ético relativo a sus políticas de captación de clientes, transparencia y profesionalidad en la ejecución de sus proyectos, controles en la contratación de material,

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 225

equipos y subcontratistas, medidas anticorrupción y en general todos aquellos otros aspectos recomendados por la asociación profesional de su sector.

6. El Crédito Verde gozará de los privilegios de los créditos refaccionarios en cuanto a la posibilidad de su anotación preventiva telemática en el registro de la propiedad sin necesidad de otorgamiento de escritura pública y se podrá solicitar la conversión de la anotación en inscripción definitiva con efectos ejecutivos desde la fecha de su anotación preventiva, en cualquier momento durante la vigencia de la financiación, a instancias del prestamista, y dicha conversión estará exenta del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

7. La anotación preventiva del Crédito Verde deberá venir acompañada, para ser admitida en los registros, de una certificación de una entidad de verificación acreditada por el IDEA sobre la idoneidad del Proyecto Cualificado a efectos de los parámetros que se establezcan reglamentariamente.

8. Los Créditos Verdes, por el fin de utilidad pública que persiguen, gozarán de preferencia y prelación en su ejecución frente a cualesquiera otras cargas no tributarias establecidas sobre ese inmueble.

JUSTIFICACIÓN

Se crea la figura del Crédito Verde como medida adicional de estímulo para la canalización de capital privado en la financiación de proyectos de inversión en eficiencia energética, ahorro de agua y uso y almacenamiento de energías de fuente renovable en cualquier tipología de edificio y en atención al interés general e impacto que tales proyectos tienen sobre la lucha contra el cambio climático y el bienestar social.

ENMIENDA NÚM. 146

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera. Apartado nuevo.**

ENMIENDA

De adición.

Disposición final primera. Modificación de la Ley Hipotecaria.

Se añade un nuevo apartado.

Uno Bis. Se modifica el artículo 94 de la Ley Hipotecaria con la siguiente redacción:

Para convertir en inscripción de hipoteca la anotación derivada de un Crédito Verde se otorgará escritura pública por el importe a esa fecha del saldo vivo de la financiación de la que trae causa, más sus intereses ordinarios, de demora, comisiones y gastos. Esta inscripción, en aras del interés público, estará exenta del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

JUSTIFICACIÓN

Como medida adicional a la nueva figura que se crea del Crédito Verde se establece que esté exenta del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

ENMIENDA NÚM. 147

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final segunda.**

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 226

ENMIENDA

De modificación.

Disposición Final Segunda. Modificación del Texto Refundido de la Ley 1/1993, de 24 de septiembre, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

«1. Se da una nueva redacción al artículo 29 del Texto Refundido de la ley del Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

Artículo 29.

Será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan.

Cuando se trate de escritura de préstamo o crédito con garantía hipotecaria, se considerará sujeto pasivo al prestamista que para el caso de primera vivienda el tipo impositivo aplicable será igual a cero.

2. Se añade un párrafo final al artículo 45 del Texto Refundido de la Ley del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Artículo 45.

III. Los beneficios fiscales y exenciones concedidos por esta u otras leyes en la modalidad de cuota variable de documentos notariales del impuesto sobre actos jurídicos documentados no serán aplicables en las operaciones en las que sujeto pasivo se determine en función del párrafo segundo del artículo 29 del Texto Refundido, salvo que se dispusiese expresamente otra cosa.»

JUSTIFICACIÓN

Se establece un tipo impositivo cero al prestamista en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, cuando se trate de préstamos para la primera vivienda.

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 11 enmiendas al Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Palacio del Senado, 24 de enero de 2019.—El Portavoz, **Ignacio Cosidó Gutiérrez**.

ENMIENDA NÚM. 148

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

ENMIENDA

De supresión.

Art.61. Derogado.

JUSTIFICACIÓN

Se suprimen las exigencias de acuerdo con los demás acreedores que hacían esta figura inviable en la práctica, ya que se ahora se pretende no que goce de una preferencia sobre créditos cargas anteriores,

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 227

lo que exigiría la conformidad de los acreedores anteriores en el importe de la mejora, requisito que impedía en la práctica que se utilizara esta figura, y se opta por dotarle únicamente de la preferencia que le corresponda en el momento de su anotación en el registro sin que perjudique a los demás acreedores. Ya que los sistemas de tasación y valoración permiten determinar la obligación y la garantía perfectamente al tiempo de la anotación.

ENMIENDA NÚM. 149

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

ENMIENDA

De supresión.

Art.62. Derogado.

JUSTIFICACIÓN

Se suprimen las exigencias de acuerdo con los demás acreedores que hacían esta figura inviable en la práctica, ya que se ahora se pretende no que goce de una preferencia sobre créditos cargas anteriores, lo que exigiría la conformidad de los acreedores anteriores en el importe de la mejora, requisito que impedía en la práctica que se utilizara esta figura, y se opta por dotarle únicamente de la preferencia que le corresponda en el momento de su anotación en el registro sin que perjudique a los demás acreedores. Ya que los sistemas de tasación y valoración permiten determinar la obligación y la garantía perfectamente al tiempo de la anotación.

ENMIENDA NÚM. 150

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera. Apartado nuevo**.

ENMIENDA

De adición.

La Ley Hipotecaria queda modificada como sigue:

Art. 42. Se añade un apartado octavo bis con la siguiente redacción:

«El acreedor del crédito para un proyecto de eficiencia energética y uso de fuentes de energías renovables a realizar sobre el inmueble objeto de garantía.»

JUSTIFICACIÓN

Introducción de la figura en la relación de anotaciones preventivas a continuación del crédito reaccionario.

ENMIENDA NÚM. 151

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera. Apartado nuevo**.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 228

ENMIENDA

De adición.

Art. 44. Nueva redacción:

«El acreedor que obtenga anotación a su favor en los casos de los números segundo, tercero, cuarto y octavo bis del artículo cuarenta y dos, tendrá para el cobro de su crédito la preferencia establecida en el artículo 1.923 del Código Civil.»

JUSTIFICACIÓN

Se añade a la relación de anotaciones como la de embargo o demanda que no resulta del art. 1923 CC y a la que se le da la misma preferencia en él establecida.

ENMIENDA NÚM. 152

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera. Apartado nuevo.**

ENMIENDA

De adición.

Art. 55. Se suprime parte del mismo referida a los créditos refaccionarios quedando con la siguiente redacción:

«La anotación preventiva de los legados no se decretará judicialmente sin audiencia previa y sumaria de los que puedan tener interés en contradecirla.»

JUSTIFICACIÓN

Se suprimen las exigencias de audiencia previa de otros interesados, cuando se decreta judicialmente ya que como se señala más adelante la necesidad de acuerdo o conformidad de terceros la hacía inviable en la práctica. Y es una necesidad superada en la actualidad por la existencia de sistemas de valoración y tasación que no existían en la época de la redacción de la LH.

ENMIENDA NÚM. 153

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera. Apartado nuevo.**

ENMIENDA

De adición.

Art. 59. Se modifica para incluir el nuevo supuesto con la siguiente redacción:

«El acreedor refaccionario y el acreedor del crédito para un proyecto de eficiencia energética y uso de fuentes de energías renovables, podrá exigir anotación sobre la finca por las cantidades que, de una vez o sucesivamente, anticipare, presentando el documento privado de contrato celebrado con el deudor,

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 229

pudiendo adoptar el formato electrónico accesible por el consumidor con los requisitos técnicos exigidos en la Ley. En ellos se harán constar, además de los elementos esenciales del contrato, los datos y los elementos que se determinen en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

Esta anotación surtirá todos los efectos de la hipoteca, respecto al crédito refaccionario, así como respecto del crédito para un proyecto de eficiencia energética y uso de fuentes de energías renovables a realizar sobre el inmueble objeto de garantía.»

JUSTIFICACIÓN

Se da la posibilidad de que el documento en el que conste el crédito sea documento electrónico de acuerdo con la L 59/2003 y las leyes 39/2015 y la ley 40/2015. Se extiende la posibilidad de conversión de la anotación en hipoteca igual que sucede con el crédito refaccionario.

ENMIENDA NÚM. 154

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera. Apartado nuevo.**

ENMIENDA

De adición.

Art.60. Se propone una nueva redacción:

En los títulos en cuya virtud se pida la anotación de créditos refaccionarios o de créditos para un proyecto de eficiencia energética y uso de fuentes de energías renovables se expresará el importe de dicho crédito, y si no fuera líquido, al menos el importe máximo del mismo.

JUSTIFICACIÓN

Por razones de seguridad jurídica es necesario que en el Registro conste al menos el importe máximo garantizado por la anotación del crédito, evitando cargas ocultas.

ENMIENDA NÚM. 155

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera. Apartado nuevo.**

ENMIENDA

De adición.

Art.63. Nueva redacción:

«El valor de tasación que se diere a la finca refaccionada o dada en garantía de un crédito para un proyecto de eficiencia energética y uso de fuentes de energías renovables a realizar sobre el inmueble, se hará constar en la anotación del crédito, así como un domicilio a los efectos del procedimiento judicial sumario de los artículo 681 y siguientes de la LEC.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 230

JUSTIFICACIÓN

Se le da una nueva redacción como consecuencia de los mecanismos actuales existentes de valoración que no existían al tiempo de la creación de la figura del crédito refaccionario.

ENMIENDA NÚM. 156

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera. Apartado nuevo.**

ENMIENDA

De adición.

Art.64. Se modifica en coherencia con el artículo anterior, quedando con la siguiente redacción:

«El acreedor refaccionario o del crédito para un proyecto de eficiencia energética y uso de fuentes de energías renovables, tendrá sobre la finca objeto de la refacción los mismos derechos que el acreedor hipotecario desde la fecha de la respectiva anotación preventiva, que determinará el correspondiente rango hipotecario.

Las personas a cuyo favor estuvieren constituidos derechos reales sobre la finca refaccionada, conservarán su derecho de preferencia respecto al acreedor refaccionario o del crédito para un proyecto de eficiencia energética y uso de fuentes de energías renovables.»

JUSTIFICACIÓN

La virtualidad del crédito refaccionario y en este caso de la nueva hipoteca verde es gozar de preferencia por las cantidades invertidas en la mejora de la finca y en la mejora de la eficiencia energética y uso de los recursos. Pero como se ha señalado sólo respecto de la preferencia que le corresponda en el momento de su anotación sin la necesidad de acuerdo de los demás acreedores preferentes en cuanto a aumento de valor por mejoras que convertían la figura en ineficaz en la práctica.

ENMIENDA NÚM. 157

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera. Apartado nuevo.**

ENMIENDA

De adición.

Art. 86. Se añade un último párrafo quedando con la siguiente redacción.

«Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos. La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado.

Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo, las anotaciones preventivas de crédito para un proyecto de eficiencia energética y uso de fuentes de energías renovables a realizar sobre el inmueble objeto de

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 231

garantía, cuya caducidad se computará desde la fecha en que, a tenor de lo consignado en el Registro, debiera haber quedado satisfecho el crédito garantizado.»

JUSTIFICACIÓN

Se exceptúa de la caducidad de 4 años estas anotaciones por cuanto el plazo de ejecución puede variar según la entidad del proyecto llevado a cabo.

ENMIENDA NÚM. 158

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera. Apartado nuevo.**

ENMIENDA

De adición.

Art. 95. Modificación:

Las cuestiones que se susciten entre el acreedor y el deudor sobre la liquidación del crédito refaccionario o del crédito para un proyecto de eficiencia energética y uso de fuentes de energías renovables sobre la constitución de la hipoteca en estos casos, se decidirán en juicio ordinario. Mientras éste se sustancie y termine, subsistirá la anotación preventiva y producirá todos sus efectos.

JUSTIFICACIÓN

Se añade también en este artículo la referencia a estos créditos concedidos para un proyecto de mejora de la eficiencia energética y de uso de fuentes de energías renovables.

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 9 enmiendas al Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Palacio del Senado, 24 de enero de 2019.—El Portavoz, **Ignacio Cosidó Gutiérrez.**

ENMIENDA NÚM. 159

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo. IV.**

ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el párrafo séptimo del apartado IV de la Exposición de Motivos del Proyecto.

JUSTIFICACIÓN

Por coherencia normativa con la supresión del apartado 6 del artículo 15. No puede preconstituir prueba en contra del consumidor el acta de información previa.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 232

ENMIENDA NÚM. 160

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 15. 3.**

ENMIENDA

De modificación.

«3. El prestatario, personalmente, 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

La modificación del apartado 3 tiene su justificación en que el deber de información debida sobre las posibles consecuencias de un endeudamiento lo ha de ser de forma personalísima al prestatario y en congruencia con el apartado primero del mismo artículo en el que establece que será el prestatario el que habrá de comparecer ante el notario para dicha información, no siendo coherente con el Proyecto ni con la legislación notarial que sea su representante el que comparezca al otorgamiento del acta.

ENMIENDA NÚM. 161

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 15. 4.**

ENMIENDA

De modificación.

4. La obligación de comparecencia 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, así como al hipotecante no deudor y al cónyuge o pareja de hecho análoga en el caso de que el inmueble hipotecado sea la vivienda habitual.

JUSTIFICACIÓN

En la misma línea la modificación del apartado 4, ya que existen más supuestos de hipotecantes y de obligados en caso de impago que el fiador (único contemplado por el Proyecto), como son el hipotecante no deudor y el cónyuge e incluso en muchas legislaciones forales la pareja de hecho, aunque la vivienda pertenezca privativamente a uno de los cónyuges, como medida de protección de la vivienda familiar, núcleo material esencial en el proyecto de vida en común.

ENMIENDA NÚM. 162

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 15. 5.**

ENMIENDA

De modificación.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 233

5. Si no quedara acreditado documentalmente el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones previstas en el artículo 14.1.o si no se compareciese para recibir el asesoramiento en el plazo señalado en el apartado 3, el notario no autorizará el acta ni la escritura pública de préstamo.

JUSTIFICACIÓN

El apartado 5 consiste en un principio de economía documental, si no se va a autorizar la escritura de préstamo por no comparecer el deudor para recibir el asesoramiento, no tiene sentido autorizar un acta para decir que no se va a autorizar el préstamo. Los consumidores tienen un derecho de desistimiento respecto de las ofertas y desde luego pretender imputar el coste de un acta o de sus comunicaciones para decir que no se va a otorgar la escritura resulta contrario al derecho de desistimiento reconocido por la legislación civil, mercantil, de consumidores y europea.

ENMIENDA NÚM. 163

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 15. 7.**

ENMIENDA

De modificación.

7. Tanto el acta como sus ulteriores copias donde conste la entrega y asesoramiento imparcial al prestatario serán gratuitas.

JUSTIFICACIÓN

La modificación que se propone del nuevo apartado 6 (anterior 7) tiene su causa en que, la actual redacción del Proyecto de Ley obvia la calificación del acta por parte del Registrador. La calificación del acta es fundamental en el ámbito de la seguridad jurídico-preventiva ya que su finalidad es evitar la conflictividad judicial. Así, el limitar dicha calificación del acta, supondría extraer de la calificación la formación de la voluntad del deudor en un negocio jurídico cuya inscripción es constitutiva. Es decir, la hipoteca nace a la vida con la inscripción, y si en ese momento el Registrador no puede calificar la formación de la voluntad como elemento esencial de todo negocio jurídico de una de las partes, ello provocará un aluvión de demandas de nulidad ante los Tribunales, corriendo un grave riesgo de volver a tener sentencias del Tribunal Supremo y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea declarando la nulidad de hipotecas por haber transpuesto de una forma ineficaz la Directiva y vulnerando desde luego los derechos de los consumidores a una especial protección no sólo del contenido del contrato sino de la formación del mismo. La no aportación del acta al Registrador podrá provocar que las entidades financieras exijan su transcripción íntegra en el documento de préstamo, para protegerse de declaraciones de nulidad por este motivo constituyendo una carga económica por el cobro de cada folio en el préstamo a cargo del consumidor. Así habrá entidades que lo exijan por miedo a la nulidad posterior y habrá entidades (tras la modificación del pago del impuesto y de los gastos notariales) que decidan que no se transcriba porque el coste es por folios de la escritura de préstamo y van a ser las que paguen. Tendremos consumidores con distinta protección, a unos les podremos calificar el acta (cuando se transcriba) y a otros no, según el libre arbitrio de la entidad prestamista.

Por otro lado, el título ejecutivo es la escritura no el acta y la ejecución hipotecaria según el art. 130 de la LH «sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo». Con lo que si no es objeto de calificación registral el acta y no acceder la formación de la voluntad esencial en cualquier negocio jurídico al Registro de la Propiedad, cuando el Juez vaya a realizar la ejecución se encontrará con que el deber de debida información no forma parte de ningún documento ejecutivo. Esto es un supuesto en el que se solicitará la nulidad claramente ya que, todas las sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de declaración de nulidad por abusivas de las cláusulas hipotecarias (cláusulas suelo, vinculaciones,

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 234

amortización anticipada, multidivisa..etc) se fundamentan en la falta del deber de información debida. Si la calificación de ese documento no accede al Registro no se puede valorar a los efectos de la ejecución.

ENMIENDA NÚM. 164

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 15. 8.**

ENMIENDA

De modificación.

8. La actuación notarial regulada en este artículo en ningún caso eximirá al prestamista de dar al prestatario las oportunas explicaciones y aclaraciones sobre los efectos y cargas derivadas del préstamo, conforme a lo previsto en el artículo 14.2.

JUSTIFICACIÓN

En el apartado 7 propuesto (anterior 8) se hace referencia a la gratuidad de toda la documentación que se exige para acreditar la transparencia, exigencia que se hace constar de forma clara para la protección de los consumidores y usuarios. Así, el Dictamen del Consejo de Estado del Anteproyecto de Ley de Crédito Inmobiliario accesible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=CE-D-2017-709> estableció en relación a esta carga económica: «En cuanto al análisis de las cargas administrativas, y comparando la regulación prevista con las disposiciones vigentes, se alcanzan las siguientes conclusiones: 1) respecto de la información precontractual, la novedad que supone la introducción de la Ficha Advertencias Estandarizadas (FiAE) tendrá un coste estimado de 7.500.000 euros (teniendo en cuenta que, según los datos publicados por el Consejo General del Notariado, en el año 2016 se formalizaron aproximadamente 250.000 préstamos hipotecarios sobre viviendas y que la presentación de una comunicación presencialmente tiene un coste de 30 euros); 2) no se generan cargas adicionales a las ya existentes en relación con el registro de las entidades prestamistas; 3) si bien el otorgamiento del acta notarial para acreditar el cumplimiento de los requisitos de transparencia material precontractuales es gratuito, puede resultar la necesidad de la tramitación de la misma mediante intermediarios (35 euros de coste unitario), lo que puede cuantificarse, para el número de préstamos anuales antes señalado) en 8.750.000 euros».

ENMIENDA NÚM. 165

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 17. 3.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

3. 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 por lo

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 235

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.

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 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 17 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 una 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 periodo, 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.

ENMIENDA NÚM. 166

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional duodécima**.

ENMIENDA

De modificación.

Disposición adicional duodécima. Información en materia de contratos de crédito al consumo.

En los mismos términos que los indicados en el artículo 12 de la presente Ley y de conformidad con lo dispuesto en la legislación de protección de datos personales, los prestamistas podrán consultar el historial crediticio del cliente o deudor y, en caso de conceder el crédito o préstamo, comunicar a las entidades privadas de información crediticia los datos que correspondan, todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 14 y 15 de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo, y del artículo 29 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica puesto que la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre no hace referencia a los ficheros positivos.

ENMIENDA NÚM. 167

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final decimosexta**.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 236

ENMIENDA

De modificación.

Se propone modificar la Disposición final decimosexta, al siguiente tenor:

La presente Ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Por su parte, los artículos 14 y 15 no entrarán en vigor hasta el desarrollo reglamentario de las especificaciones de los medios telemáticos que deberán utilizarse para la remisión de la documentación al notario.

JUSTIFICACIÓN

El nuevo régimen legal requiere que las entidades acometan modificaciones en sus sistemas operativos que no pueden implementarse en 30 días. El plazo mínimo para que las entidades puedan cumplir las nuevas exigencias es de 3 meses, un plazo de adaptación menor a éste provocará la paralización del mercado hipotecario, que ya ha sufrido una importante ralentización por las últimas sentencias judiciales.

Por lo que se refiere al acta notarial, el desarrollo reglamentario de los requisitos de los medios telemáticos es esencial para garantizar que la documentación se envíe de manera que asegure la recepción por el notario y el cumplimiento de las entidades de las nuevas obligaciones. Por tanto, su entrada en vigor debería posponerse a dicho desarrollo. Además, el acta notarial no deriva de la transposición de la Directiva y, por tanto, el margen para su entrada en vigor es mayor.

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula una enmienda al Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Palacio del Senado, 24 de enero de 2019.—El Portavoz, **Ignacio Cosidó Gutiérrez**.

ENMIENDA NÚM. 168

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 13**.

ENMIENDA

De modificación.

Artículo 13. Tasación de los bienes inmuebles.

Los inmuebles aportados en 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, servicio de tasación de una entidad de crédito regulados por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, y profesional homologado conforme al Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo y a la disposición adicional décima de esta Ley, independiente del prestamista o del intermediario de crédito inmobiliario, utilizando normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente, 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

Se trata de seguir dotando a las tasaciones hipotecarias de seguridad de una especial seguridad frente al resto de valoraciones con el fin de dar estabilidad al sector financiero.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 237

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula una enmienda al Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Palacio del Senado, 24 de enero de 2019.—El Portavoz, **Ignacio Cosidó Gutiérrez**.

ENMIENDA NÚM. 169

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 23. 7.**

ENMIENDA

De modificación.

Se propone modificar el apartado 7 del art. 23, al siguiente tenor:

«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 4 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 3 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.»

JUSTIFICACIÓN

La reducción de las comisiones por reembolso anticipado acordadas en el Congreso resulta especialmente grave para los préstamos a tipo fijo, por lo que se propone recuperar los límites previstos en la versión inicial del Proyecto de Ley.

El art. 25 de la Directiva 2014/17/UE limita la compensación a obtener por el prestamista al importe de la pérdida financiera que éste pudiese experimentar por la finalización prematura de la operación en caso de reembolso anticipado. Pero a diferencia de la Directiva, el legislador español limita esa compensación por pérdida financiera a determinadas cantidades que resultan de aplicar al importe de préstamo pendiente porcentajes fijos, que varían en función del concreto momento de la vida del préstamo.

Es cierto que la Directiva permite tales limitaciones, pero es sólo una opción, y no lo es menos que el uso que el legislador está haciendo de esta posibilidad, por lo reducido de las concretas cuantías, deja al sector bancario español en peor condición que al de otros Estados Miembros, en algunos de los cuales el reembolso anticipado por la sola voluntad del deudor no cabe, exigiendo la concurrencia de un interés legítimo.

Hay que hacer un énfasis especial en que se trata de recuperar una pérdida, que debe ser acreditada por el prestamista, con lo que estas limitaciones rompen, en perjuicio de una parte, el equilibrio contractual que debe regir toda relación civil o mercantil. Y si bien la limitación de la cantidad con la que resarcirse de una pérdida cierta es poco razonable, por más que la Directiva dé esta opción a los Estados, menos razonable lo será en la medida en que los porcentajes sean muy reducidos, como es el caso.

Por ello el mantenimiento de los límites introducidos en el Congreso daría lugar a efectos económicos indeseados, particularmente en el ámbito de los préstamos a tipo fijo, en los que el riesgo de los tipos

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 331

29 de enero de 2019

Pág. 238

de interés y su evolución y el largo plazo de este tipo de préstamos obliga a las entidades de crédito, por una elemental prudencia en la gestión, a cubrir el riesgo de esa parte de su balance, cobertura cuya cancelación implica costes elevados. Si esos costes no pueden ser recuperados del cliente que reembolsa antes del plazo previsto más que en esos reducidos porcentajes, el efecto que se producirá será el de la inviabilidad a futuro de las operaciones a tipo fijo. En ese contexto, el deseable objetivo manifestado por las autoridades económicas de asimilar la composición de la cartera hipotecaria española a la de países de nuestro entorno, con una presencia más importante de créditos a tipo fijo, será imposible de alcanzar.

cve: BOCG_D_12_331_2506