



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

XIV LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

5 de noviembre de 2021

Núm. 198-1

Pág. 1

PROPOSICIÓN DE LEY

122/000172 Proposición de Ley para la reforma de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Presentada por el Grupo Parlamentario Plural.

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

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

Autor: Grupo Parlamentario Plural.

Proposición de Ley para la reforma de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Acuerdo:

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

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

Palacio del Congreso de los Diputados, 3 de noviembre de 2021.—P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Carlos Gutiérrez Vicén**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Parlamentario Plural, a instancia del Diputado del Bloque Nacionalista Galego (BNG) Néstor Rego Candamil, al amparo de lo dispuesto en el artículo 124 y siguientes del vigente Reglamento de la Cámara, presenta la siguiente Proposición de Ley para la reforma de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Palacio del Congreso de los Diputados, 26 de octubre de 2021.—**Néstor Rego Candamil**, Diputado.—**Míriam Nogueras i Camero**, Portavoz adjunta del Grupo Parlamentario Plural.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 198-1

5 de noviembre de 2021

Pág. 2

PROPOSICIÓN DE LEY PARA LA REFORMA DE LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

Exposición de motivos

La Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, transpuso al ordenamiento jurídico del Estado 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.

Uno de sus principales objetivos era, tal y como queda reflejado en su exposición de motivos, que «vista la experiencia hasta la fecha, y al objeto de la recuperación de la confianza de los prestatarios, introducir previsiones cuya finalidad es la de potenciar la seguridad jurídica, la transparencia y comprensión de los contratos y de las cláusulas que los componen, así como el justo equilibrio entre las partes».

Así mismo, en su Capítulo II establece 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 y con un mayor grado de confianza de los clientes en las entidades prestamistas. Para lograrlo 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, como son las referidas a los requisitos de capacitación del personal que actúa evaluando la solvencia y comercializa préstamos inmobiliarios.

El ámbito de aplicación de la Ley 5/2019, que se encuentra regulado en su artículo 2, se extiende «a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas de manera profesional», entendiéndose que se cumple esa condición cuando «el prestamista, sea persona física o jurídica, intervenga en el comprado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional o, aun de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora».

Por lo tanto, el cumplimiento del contenido de la ley es exigible a entidades bancarias y financieras, así como a las cooperativas de crédito, por dedicarse de «manera profesional» a la concesión de créditos y préstamos, sin embargo, no deberían incluirse o equipararse a las mismas las llamadas «cooperativas con sección de crédito».

A diferencia de las cooperativas de crédito, las demás cooperativas tienen un objeto social que no guarda relación alguna con la prestación «profesional» de servicios financieros (cooperativas agrarias, farmacéuticas, del mar, de transportistas, de viviendas, de consumidores y usuarios, de trabajo asociado, de servicios...). Por mandato legal, su actividad en el mercado y sus relaciones con terceros nunca pueden consistir en prestar servicios de naturaleza financiera ni, mucho menos, créditos con garantía hipotecaria, pues, en tal caso, debería haberse constituido como una cooperativa de crédito.

Por sus características intrínsecas y sociales las secciones de crédito de las cooperativas deberían quedar al margen de la aplicación de esta normativa, ya que no intervienen en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional, ni con una finalidad exclusivamente inversora. Así, la posibilidad de las cooperativas de contar con una sección de crédito queda circunscrita, por su propia normativa, exclusivamente, a los socios de la cooperativa, siendo una actividad de «autocrédito», por lo que a diferencia de lo que acontece con otras figuras societarias, el cooperativista es al mismo tiempo prestatario y prestamista del crédito concedido.

Además debe recordarse que estas entidades están sometidas, con carácter general a un distinto marco legal, el constituido por la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas del Estado, y a la Ley 5/1998, de 18 de diciembre, de Cooperativas de Galiza. Distinta actividad, distinto marco legal de referencia. Las cooperativas de crédito sí tienen la expresa consideración de intermediarios financieros y se rigen por una legislación especial, cuya competencia, en razón de la actividad que constituye su objeto social, corresponde en exclusiva al Estado, sin embargo, para el resto de cooperativas la legislación del Estado tiene solo carácter de derecho supletorio respecto de la emanada de las Comunidades Autónomas con competencias legislativas plenas en materia de cooperativas. A pesar de ello, la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, con su falta de precisión y al no dejar fuera, de forma expresa, a las cooperativas con sección de crédito, está interfiriendo en el funcionamiento y

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 198-1

5 de noviembre de 2021

Pág. 3

viabilidad de muchas cooperativas pues, en la práctica, se les está exigiendo que cumplan el contenido de la citada ley como si de una cooperativa de crédito se tratara.

Por otra parte, cabe destacar que este tratamiento indiferenciado implica una vulneración o incumplimiento de la normativa que establece la composición y funcionamiento democrático de los órganos de gobierno de las cooperativas tal como se estipula en su normativa de referencia. Al exigirse que una cooperativa con sección de crédito cumpla con el contenido de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, se está homologando los consejos de administración de las sociedades financieras con los consejos rectores de las cooperativas, imponiéndoles unos determinados requisitos de formación y conocimientos técnicos que restringiría o impediría la materialización del derecho de sufragio pasivo de las personas socias de las cooperativas.

Artículo único. La Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, queda modificada de la siguiente manera:

Uno. Se introduce un nuevo subapartado con la letra g) en el apartado 4 del artículo 2 con la siguiente redacción:

«Artículo 2. Ámbito de aplicación.

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

g) concedidos por las secciones de crédito de cooperativas a sus propios socios cooperativistas siempre que se trate de cooperativas constituidas con un objeto social distinto al de la prestación profesional de servicios financieros.»

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta ley.

Disposición final primera. Entrada en vigor.

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