

Proyecto de Ley de Crédito Inmobiliario

Principales cambios e impactos

Índice

Introducción

Novedades

Impactos para las entidades



Proyecto de Ley de Crédito Inmobiliario

Introducción

En noviembre de 2017 el Gobierno de España publicó el Proyecto de Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario con el objetivo de transponer la Directiva 2014/17/UE, reducir los gastos derivados de las modificaciones en los contratos hipotecarios y reforzar la transparencia

Contexto regulatorio

A raíz de la crisis financiera de 2008, se constata una pérdida de confianza por parte de los consumidores en el sector financiero y un incremento en las dificultades por parte de los prestatarios para hacer frente a sus préstamos hipotecarios. En este contexto, el Parlamento Europeo y el Consejo publicaron la **Directiva 2014/17/UE sobre créditos hipotecarios**, con el fin de establecer un marco jurídico adecuadamente armonizado a nivel europeo, **reforzar la transparencia** de este tipo de contratos y **establecer normas de conducta** aplicables a la actividad de prestamistas e intermediarios.

Con el objetivo de transponer la citada Directiva, el Gobierno de España publicó en noviembre de 2017 el **Proyecto de Ley (PL) reguladora de los contratos de crédito inmobiliario**. Este PL incluye además una serie de disposiciones que regulan aspectos no específicamente previstos en la normativa europea o que van más allá de su contenido, con la finalidad de reforzar determinados aspectos del régimen jurídico de contratación hipotecaria, ya sea exigiendo mayores garantías, reforzando las existentes o estableciendo una regulación clara y sencilla, con el objetivo último **de reforzar el proceso de contratación y la ejecución de este tipo de préstamos**.



Ámbito de aplicación

- **Contratos de préstamo** concedidos por personas físicas o jurídicas cuando el prestatario, fiador o garante sea una **persona física** y el contrato tenga por **objeto** la concesión de préstamos...
... con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de **uso residencial**, o
... cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre **terrenos o inmuebles construidos o por construir**, siempre que el prestatario sea un consumidor.
- **No será de aplicación** a los contratos suscritos con anterioridad a su entrada en vigor¹.



Contenidos

- **Capítulo I. Disposiciones generales** (objeto, ámbito de aplicación y carácter irrenunciable de la Ley).
- **Capítulo II. Normas de protección** del prestatario (normas de transparencia y de conducta orientadas a la concesión responsable de financiación de inmuebles).
- **Capítulo III. Régimen jurídico de los intermediarios** de crédito inmobiliario, sus **representantes y prestamistas** inmobiliarios.
- **Capítulo IV. Régimen sancionador** de los prestamistas, intermediarios de crédito y sus representantes designados.

(1) Exceptuando las disposiciones relativas al reembolso anticipado, vencimiento anticipado y préstamos en moneda extranjera.

Proyecto de Ley de Crédito Inmobiliario

Novedades (1/3)

El Proyecto de Ley introduce modificaciones en relación con los sujetos protegidos, la información básica que deberá figurar en la publicidad de los préstamos inmobiliarios, las medidas de transparencia formal y material...

Comparativa con normativa vigente

NORMATIVA VIGENTE

PROYECTO DE LEY

Información básica

- Especifica los **criterios de información exigida en las comunicaciones publicitarias** de los préstamos inmobiliarios

- Requisitos desglosados en función del **tipo de comunicación** (ej. publicidad, folleto informativo, información previa al contrato), relativos al tipo de interés, la entidad de la empresa, o las características del contrato de préstamos, entre otros.

- La publicidad debe especificar de **forma clara, concisa y destacada** la identidad del prestamista, el tipo deudor el importe total del préstamo, la TAE, y cuando proceda, la duración del contrato de préstamo, el importe de los pagos a plazos, el importe total adeudado por el prestatario, el número de pagos a plazos y una advertencia sobre el hecho de que las posibles fluctuaciones del tipo de cambio podrían afectar al importe adeudado por el prestatario.

Transparencia formal y material

- **Refuerzo de la transparencia** (requisitos de información y asesoramiento del cliente) durante la **fase contractual**

- Obligación de entregar **información precontractual**, que se concreta fundamentalmente en la entrega de **fichas normalizadas**.
- Deber genérico de **control de legalidad de los notarios**.

- Se exige la **FEIN¹** y la **FiAE²**.
- Se exige una ficha con **cláusulas especialmente sensibles**.
- **Periodo mínimo de 7 días** desde la oferta hasta la firma.
- **Control reforzado** por parte de notarios y registradores.
- El **Gobierno** puede aprobar un **contrato tipo** al que las partes pueden acogerse.

(1) Ficha Europea de Información Normalizada.
(2) Ficha de Advertencias Estandarizadas.

Proyecto de Ley de Crédito Inmobiliario

Novedades (2/3)

...las ventas vinculadas y combinadas, la retribución de los empleados de banca, la conversión de hipotecas en divisas extranjeras a euros, la conversión de hipotecas con tipo variable a hipotecas con tipo fijo...

Comparativa con normativa vigente

		NORMATIVA VIGENTE	PROYECTO DE LEY
Ventas vinculadas y combinadas	<ul style="list-style-type: none">• Prohíbe las ventas vinculadas, y obliga a presupuestar las ventas combinadas por separado	<ul style="list-style-type: none">• Los prestamistas pueden ofertar a sus clientes préstamos hipotecarios que lleven vinculados inevitablemente uno o varios productos, sin ofertar el préstamo por separado.	<ul style="list-style-type: none">• Prohíbe las ventas vinculadas y habilita al Banco de España para autorizar excepciones mediante circular.• Respecto a ventas combinadas, la entidad de crédito prestamista debe presentar un presupuesto que incluya los productos adicionales y otro sin ellos.
Retribución empleados de banca	<ul style="list-style-type: none">• Restringe los incentivos de captación	<ul style="list-style-type: none">• Libertad para establecer incentivos.	<ul style="list-style-type: none">• Prohíbe los incentivos para asumir riesgos que rebasen el nivel de riesgo tolerado por el prestamista, o basados en el volumen de crédito concedido .
Conversión de moneda	<ul style="list-style-type: none">• Facilita la conversión de hipotecas en divisas extranjeras a euros	<ul style="list-style-type: none">• No se reconoce derecho a convertir en moneda nacional unilateralmente la deuda de un préstamo inmobiliario en divisas.	<ul style="list-style-type: none">• Derecho de conversión a otra moneda para prestatarios consumidores.• Posibilidad de establecer por contrato otro sistema de cobertura del riesgo de cambio para prestatarios no consumidores.
Conversión de tipo variable a fijo	<ul style="list-style-type: none">• Facilita la conversión de hipotecas variables a fijas	<ul style="list-style-type: none">• No existen incentivos para la conversión de hipotecas a tipo variable en hipotecas tipo fijo.• No existe límite para las comisiones.	<ul style="list-style-type: none">• Se incentiva la conversión de préstamos de tipo variable a tipo fijo, con una comisión menor que en el caso de reembolso anticipado.• La comisión máxima será de 0,25% del capital reembolsado anticipadamente durante los 3 primero años del contrato, y del 0% si se produce con posterioridad.

Proyecto de Ley de Crédito Inmobiliario

Novedades (3/3)

...el reembolso anticipado, la declaración de vencimiento anticipado, y el interés de demora

Comparativa con normativa vigente

	NORMATIVA VIGENTE	PROYECTO DE LEY
Reembolso anticipado	<ul style="list-style-type: none"> • Limita las comisiones aplicables por reembolso anticipado. En los préstamos a tipo variable se abaratan hasta anularse a partir de los 5 años 	<ul style="list-style-type: none"> • El prestamista no podrá cobrar ninguna comisión sobre el capital reembolsado anticipadamente salvo: <ul style="list-style-type: none"> • En préstamos a tipo variable, un máximo de un 0,5% durante los 3 primeros años o de un 0,25% durante los 5 primeros años, siendo excluyentes entre sí. • En préstamos a tipo fijo un máximo del 4% durante los 10 primeros años y posteriormente un máximo del 3%.
Vencimiento anticipado	<ul style="list-style-type: none"> • Retrasa la fecha de declaración de vencimiento anticipado 	<ul style="list-style-type: none"> • La declaración de vencimiento anticipado se producirá tras el impago de 9 cuotas o el 2% del capital en la primera mitad de vida del préstamo, o de 12 cuotas o el 4% en la segunda mitad.
Interés de demora	<ul style="list-style-type: none"> • Establece un interés de demora regulado, sin posibilidad de pacto entre las partes 	<ul style="list-style-type: none"> • El interés de demora se fija en el triple del interés legal del dinero vigente a lo largo del periodo en el que resulte exigible. • Las normas relativas al interés de demora no admiten pacto en contrario.

Proyecto de Ley de Crédito Inmobiliario

Impactos para las entidades

La entrada en vigor de la nueva Ley de Crédito Inmobiliario supondrá un incremento generalizado de los costes de las diferentes fases del ciclo de vida de los créditos hipotecarios residenciales

Impactos

Ciclo de vida de los préstamos hipotecarios con finalidad residencial concedidos a personas físicas

Fase precontractual

- **Mayores requisitos formales y de información** que deben ser cumplidos antes de la firma del contrato.
- **Incremento de la duración** mínima de la **fase precontractual**.
- Inversiones en **formación** de la red sobre los productos ofertados.
- Revisión de **incentivos** ligados al proceso de admisión.

Préstamos concedidos (general)

- Menores ingresos por **comisiones y por productos vinculados**.
- Incremento de la **conversión** de contratos de **tipo variable a fijo**.
- Revisión de la **información periódica** facilitada a los clientes con **hipotecas multidivisa**.
- Incremento de las **cancelaciones anticipadas**.

Préstamos concedidos (morosos)

- **Mayores dificultades para ejecutar la garantía**, al imponerse unos plazos mínimos para el inicio de los procesos de adjudicación.
- **Menores ingresos por intereses de demora**.