



2019-02-07

---

LEC0072  
*Consulta Pública Previa*

## CONSULTA PÚBLICA PREVIA

Sobre el **proyecto de Orden ECE/XX/2019, de xx de xx, reguladora de las normas de transparencia y conducta de los contratos de crédito inmobiliario.**

Esta Orden transpondrá parcialmente 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 ° 1093/2010.

De conformidad con lo previsto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la presente consulta tiene como objetivo recabar, directamente o a través de organizaciones representativas del sector, la opinión de las personas y entidades potencialmente afectadas sobre los siguientes aspectos de la futura norma señalada:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- c) Los objetivos de la norma.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Los interesados pueden realizar observaciones y comentarios en relación no sólo con las cuestiones expresamente planteadas en el apartado d) de la presente consulta, sino sobre cualesquiera otras que consideren relevantes en relación con la transposición de las Directivas.



2019-02-07

### a) Descripción de la propuesta. Antecedentes.

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.º1093/2010, introduce cambios sustanciales en la regulación de los contratos de crédito inmobiliario. El objetivo de esta norma es establecer un régimen de protección del cliente financiero y en concreto del prestatario, uniforme y común en toda la Unión Europea, que fomente la competencia entre prestamistas al operar en un mercado menos fragmentado por un gran número de regulaciones nacionales.

La Directiva 2014/17/UE se transpone en rango de ley a través de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, en tramitación parlamentaria en este momento. Además de transponer la gran mayoría del contenido de la Directiva, el proyecto de ley introduce mejoras en la contratación de los préstamos inmobiliarios fomentando la transparencia, la seguridad jurídica y el préstamo responsable.

La Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario ha de completarse con el correspondiente desarrollo reglamentario, a través de una orden ministerial y un real decreto, piezas normativas necesarias para completar en su totalidad la transposición de la norma europea.

### b) Problemas que se pretenden solucionar con la nueva norma.

Dado el actual estado de tramitación de la nueva Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, procede establecer determinados aspectos que aquella podría remitir a su aprobación mediante orden ministerial. Algunas de estas se refieren a cuestiones expresamente recogidas en la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014.

- ✓ La primera de ellas, recogida en el artículo 11 de la Directiva, se refiere a la obligación del prestamista de especificar de forma clara, concisa y destacada determinados aspectos de la **publicidad relativa a contratos de préstamo** que indiquen un tipo de interés o cualesquiera cifras relacionadas con el coste del préstamo. Esta información se precisará en la publicidad mediante un ejemplo representativo, cuyos criterios para determinarlos serían objeto de aprobación por esta orden ministerial.
- ✓ Igualmente deberían establecerse mediante orden de la Ministra de Economía y Empresa los **requisitos mínimos de conocimientos y competencia exigibles al personal** de conformidad con el artículo 9 de la Directiva.



2019-02-07

- ✓ En lo relativo a **préstamos en moneda extranjera**, el artículo 23.4 de la Directiva, establece la **obligación del prestamista de informar periódicamente** al prestatario del importe adeudado, con el incremento, en su caso, que se haya producido del mismo, del derecho de conversión en una moneda alternativa, así como las condiciones para ejercer tal conversión. Los términos y plazos para ejercer tal información serían objeto de aprobación por esta Orden Ministerial.
- ✓ Por su parte, el artículo 25.3 de la Directiva establece la posibilidad de que se establezca el **derecho del prestamista a una compensación justa y objetiva por los posibles costes directamente derivados de los reembolsos anticipados**. Esta compensación no excederá de la pérdida financiera sufrida por el prestamista. Para un adecuado cálculo de dicha compensación, procede establecer el valor de mercado del préstamo, en el momento que el prestatario haya realizado el reembolso anticipado. A tenor de lo anterior y dada la redacción actual del proyecto de Ley reguladora de contratos de crédito inmobiliario, correspondería a esta Orden Ministerial especificar los **índices o tipos de interés de referencia que podrían ser especificados en los contratos de préstamo para calcular su valor de mercado**.

Hay otros aspectos, regulados en principio por la futura Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que deberían ser objeto de desarrollo por esta Orden Ministerial:

- ✓ La determinación del contenido mínimo de la información general que en todo momento deben facilitar los prestamistas.
- ✓ Asimismo, en esta Orden Ministerial determinaría la forma en que los prestamistas tendrán a disposición de los prestatarios la “Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario” y la “Guía de Acceso a la Hipoteca Inversa”, elaboradas ambas por el Banco de España.
- ✓ La Directiva, y con ello la ley que la traspone, prohíbe las ventas vinculadas. No obstante, y como una de las excepciones que puede ser beneficiosa para el prestatario, el proyecto de ley establece que el prestamista podrá vincular un préstamo a que aquel, su cónyuge, o un pariente por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado de parentesco, contrate ciertos productos financieros, que deberían ser establecidos por esta Orden Ministerial (Todo ello en desarrollo del artículo 12.2 de la Directiva, y siempre que los mismos sirvan de soporte operativo o de garantía a las operaciones de un préstamo, según recoge el proyecto de ley).



2019-02-07

### c) Necesidad y oportunidad de su aprobación.

La necesidad de aprobación de esta norma surge directamente del mandato establecido por la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, siendo obligada su transposición en nuestro ordenamiento jurídico interno, al menos en aquellos aspectos que son transposición directa de la misma.

En particular, la Orden Ministerial responde a la necesidad de introducir o mejorar algunas previsiones relativas a la transparencia y conducta aplicables a la contratación de créditos inmobiliarios.

### d) Objetivos de la norma.

Mediante esta futura Orden Ministerial se pretende establecer el desarrollo de los requisitos de transparencia, que buscan la garantía de que los usuarios de los contratos de crédito inmobiliario disponen de información suficiente y comprensible para poder decidir la contratación de aquellos de los mismos que más se adapten a sus necesidades e intereses.

Junto a lo anterior, se busca establecer aquellos requisitos de conducta necesarios para que el producto ofrecido por los prestamistas pueda ser ofrecido con las mejores garantías por parte del prestatario, mejorando la calidad de la información ofrecida, y el detalle y comprensión de las características del producto.

En cuanto a los **requisitos de transparencia**, como ya se ha adelantado, se referirían a los siguientes aspectos:

- ✓ Criterios para determinar un ejemplo representativo que precise los aspectos de la publicidad relativa a contratos de préstamo que indiquen un tipo de interés o cualesquiera cifras relacionadas con el coste del préstamo, que el prestamista debe especificar de forma clara, concisa y destacada.
- ✓ Los términos y plazos para informar periódicamente al prestatario del importe adeudado, con el incremento, en su caso, que se haya producido del mismo, del derecho de conversión en una moneda alternativa, así como las condiciones para ejercer tal conversión, en los préstamos en moneda extranjera.
- ✓ La determinación del índice o tipo de interés de referencia que se establecerá para calcular el valor de mercado del préstamo, que se aplicará al plazo restante hasta la siguiente revisión, para la compensación al prestamista por posibles costes derivados de reembolsos anticipados
- ✓ Establecer el contenido mínimo de la información general que en todo momento deben facilitar los prestamistas.



2019-02-07

- ✓ Establecer la forma en que los prestamistas tendrán a disposición de los prestatarios la “Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario” y la “Guía de Acceso a la Hipoteca Inversa”, elaboradas ambas por el Banco de España.
- ✓ Establecer los productos financieros, de soporte operativo o de garantía, a los que el prestamista podrá vincular la concesión de un préstamo, y que pueden ser contratados por el prestatario, su cónyuge, o un pariente por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado de parentesco.

En cuanto a los **requisitos de conducta**:

- ✓ Establecer los requisitos mínimos de conocimientos y competencia exigibles al personal, de conformidad con el artículo 9 y el Anexo III de la Directiva.

Por otro lado, en el proyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario se introduciría, en su disposición final decimoquinta, una cláusula genérica, en relación a algunas obligaciones ya señaladas, al remitir a un posible desarrollo por Orden Ministerial determinados aspectos, tales como:

- El contenido específico de la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE).
- Los principios y criterios a los que debe sujetarse la actividad publicitaria de los préstamos, y las modalidades de control administrativo sobre la misma, con la finalidad de que esta resulte clara, suficiente, objetiva y no engañosa.
- La consideración de diferentes escenarios de evolución de los tipos en los préstamos a interés variable, las posibilidades de cobertura frente a tales variaciones y todo ello teniendo además en cuenta el uso o no de índices oficiales de referencia.

#### **e) Posibles soluciones alternativas, regulatorias y no regulatorias.**

El proyecto de Orden Ministerial completa, junto con la propia ley y el real decreto de desarrollo, la transposición al ordenamiento jurídico español de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014. En consecuencia, no existe alternativa a la regulación propuesta, al menos, en aquellos aspectos que son transposición directa de la misma. En todo caso, respecto del rango normativo, es la propia ley de crédito inmobiliario la que establece las materias cuyo desarrollo ha de realizarse mediante Orden Ministerial.

**Plazo de duración de la consulta pública:** hasta el 22 de febrero de 2019.

**Dirección de correo donde dirigir las observaciones:** [audiencia@tesoro.mineco.es](mailto:audiencia@tesoro.mineco.es)