



2019-02-07

---

LEC0071

*Consulta Pública Previa*

## CONSULTA PÚBLICA PREVIA

Sobre el **proyecto de Real Decreto xx/2019, de XX de XX, de desarrollo de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario**

Este real decreto desarrollará la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, transponiendo 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.º 1093/2010 (en adelante, Directiva de crédito inmobiliario), 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 transponer en su totalidad la norma europea.

Este proyecto constituye el desarrollo del contenido previsto por la ley en norma con rango de real decreto.

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

El proyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, en su estado de tramitación actual, contendría diferentes remisiones a norma reglamentaria que habilitan al Gobierno para para su desarrollo:

- ✓ La primera es la recogida, en el segundo párrafo de la letra g) del apartado 1 del artículo 14. Su contenido sería la determinación de las **especificidades de los medios telemáticos** a través de los que se realizaría la remisión de la documentación para los casos en que se previera la formalización de préstamos en escritura pública, todo esto sin perjuicio de las especificidades mínimas expresadas en este mismo párrafo mencionado.
- ✓ Dentro de la sección de normas de conducta, el artículo 19.6 habilita al



2019-02-07

Gobierno para determinar los requisitos mínimos que deberían cumplirse para la prestación de servicios de asesoramiento y que permitan, a su vez, el uso de los términos «asesoramiento independiente» y «asesor independiente».

- ✓ En lo que respecta al contenido de los contratos, en el **artículo 22** se habilita al Gobierno para introducir elementos específicos que todo contrato de préstamo inmobiliario incluido en el ámbito de aplicación de la norma ha de incorporar. Dentro del respeto a la autonomía de la voluntad, esta previsión constituye una herramienta importante en la reducción del nivel de litigiosidad en este ámbito, en la medida que permite añadir previsiones específicas de obligado cumplimiento dentro del contenido contractual decidido por las partes, en la medida que se entienda necesario.
- ✓ En lo que se refiere al **régimen de los intermediarios de crédito inmobiliario** nos encontramos dos habilitaciones reglamentarias. La primera de ellas, se recoge en el **artículo 29.3**, que se referiría a la posibilidad de establecer requisitos adicionales que los intermediarios de crédito habrían de cumplir antes de comenzar a operar y poder ser inscritos en el correspondiente registro. La segunda se referiría al importe mínimo y a las condiciones que ha de cumplir el seguro de responsabilidad civil profesional o el aval bancario con el que cada intermediario debe contar, en virtud del actual **artículo 36.2** del proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.
- ✓ Respecto al régimen de los prestamistas inmobiliarios, en el **artículo 42.1** se llamaría al desarrollo reglamentario de los requisitos mínimos a cumplir para su inscripción en el registro correspondiente, lo que sería preceptivo para la realización de las actividades de concesión o gestión de los préstamos objeto de regulación en el proyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.
- ✓ En la disposición adicional décima, se recoge que el *“Gobierno aprobará en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta norma el régimen de homologación de aquellos profesionales que puedan realizar tasaciones de conformidad con lo previsto en el artículo 13 de esta Ley”*.
- ✓ Por último, en el apartado 1 de la disposición final decimoquinta se recogerían, de forma global, diversos ámbitos de la disposición legal por parte del Gobierno.

En definitiva, la creación de un marco estable en la concesión y cumplimiento de



2019-02-07

contratos de préstamo inmobiliario, con unos estándares determinados de protección al cliente, constituye uno de los objetivos a perseguir a la hora de regular las cuestiones incluidas dentro de la habilitación al Gobierno.

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

La necesidad de aprobación de esta norma surge directamente del mandato establecido por la Directiva de crédito inmobiliario, en la medida que la regulación de algunas de las cuestiones resultan necesarias para su completa transposición, como es el caso, por ejemplo, de los requerimientos de información precontractual de la letra a) del apartado 1 de la disposición final decimoquinta.

En particular, el Real Decreto responde a la necesidad de introducir una determinación más específica del alcance y efectos de las previsiones que contendrá la futura ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario con el objetivo, entre otros, de reducir el nivel de litigiosidad relativo a estos.

### **d) Objetivos de la norma.**

Los objetivos del proyecto de real decreto parten de la concreción del alcance de las habilitaciones legales y los problemas los que se trata de hacer frente a través de ellas.

Resulta útil disponer en esta fase de valoraciones y comentarios, opinión sobre cómo deben llevarse a cabo todas las habilitaciones mencionadas en la letra b), y por ejemplo:

- ✓ qué especificidades deberían exigirse a los medios telemáticos para la remisión de la documentación teniendo en consideración el contenido mínimo establecido en el artículo 14 proyecto de ley.
- ✓ cuáles deben ser los requisitos a cumplir por parte de prestamistas e intermediarios para poder ejercer la actividad asesoramiento y que permitan el uso de los términos «asesoramiento independiente» y «asesor independiente» en línea con la habilitación al Gobierno del artículo 19.6.
- ✓ los posibles requerimientos adicionales que puedan establecerse para los intermediarios de crédito, en desarrollo del artículo 29.3 de la Ley reguladora



2019-02-07

de los contratos de crédito inmobiliario, si se considerase necesario incluirlos;

- ✓ cómo podría establecerse el importe mínimo y qué condiciones habrían de cumplir los instrumentos de garantía (seguro o aval bancario) que cubra la responsabilidad civil profesional, de manera que resulten ágiles, efectivos y proporcionen la máxima extensión posible para los perjudicados, con los costes más reducidos posibles para el tomador, todo ello dentro del ámbito del artículo 36.2 del proyecto de ley;
- ✓ qué requisitos deberían exigirse para la inscripción de los prestamistas inmobiliarios en el registro correspondiente, en virtud del artículo 42 del proyecto de ley
- ✓ qué elementos, junto con los esenciales, habrían de incorporarse al contrato de crédito inmobiliario y qué extensión o alcance podría darse a cada uno de ellos, respecto al desarrollo del artículo 22.1 y del inciso final de la letra a) del apartado 1 de la disposición final decimoquinta del proyecto de ley ;
- ✓ cómo debería elaborarse el régimen de homologación de los profesionales que puedan realizar tasaciones que se recogen en el propio proyecto de Ley.
- ✓ cuáles deberían ser las líneas generales a seguir en el suministro de la información precontractual a remitir al prestatario y el posible contenido y alcance de la asistencia a proporcionar a éstos, con el objetivo de garantizar la plena transparencia de las condiciones más relevantes del contrato, en línea con lo previsto en las letras a) y b) del apartado 1 de la disposición final decimoquinta del proyecto de Ley;
- ✓ qué tipo de información ha de suministrarse al supervisor y con qué periodicidad para que por éste pueda asegurarse el cumplimiento de las condiciones de transparencia previstas en el proyecto de ley, conforme a lo señalado en las letras a) y b) del apartado 1 de su disposición final decimoquinta;
- ✓ qué características deben concurrir en la regulación del régimen de garantías aportadas a los contratos de préstamo inmobiliario, para conseguir que éstas resulten adecuadas e independientes, en la línea señalada en la letra f) del apartado 1 de la disposición final decimoquinta de proyecto de Ley;
- ✓ qué elementos deben integrar la evaluación de la solvencia del prestatario, qué condiciones deberían exigirse y qué efectos deberían asociarse a dicha



2019-02-07

---

evaluación en los contratos de préstamo inmobiliario y, en particular, (i) cuál ha de ser el alcance de la obtención de datos del prestatario y del acceso a otras fuentes de datos, (ii) cómo ha de establecerse el acceso en condiciones de no discriminación, o (iii) cómo ha de darse adecuada atención a los ingresos de los clientes en relación con los compromisos adquiridos por el préstamo, todo ello en el marco de lo previsto en las letras e), g) y h) del apartado 1 de la disposición final decimoquinta del proyecto de Ley .

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

En la medida que el proyecto responde a habilitaciones de la ley, no parece que quepa plantearse otras soluciones alternativas.

**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)