



El Gobierno reforzará la protección al consumidor y la transparencia en los préstamos inmobiliarios

17 de febrero de 2017.- El Consejo de Ministros ha analizado hoy un informe sobre el Anteproyecto de Ley Reguladora (APL) de los Contratos de Crédito Inmobiliario cuyo objetivo es reforzar la protección al consumidor y mejorar la transparencia en los préstamos inmobiliarios. El anteproyecto establece, entre otras medidas, la obligación de entregar al consumidor una ficha normalizada con las características del contrato, la prohibición de las ventas vinculadas y pone límites a las comisiones por cancelación anticipada. Existirá además la obligación de informar sobre determinadas cláusulas y los riesgos asociados, de los escenarios posibles en contratos a tipos de interés variable y de los gastos desglosados asociados a la firma del contrato. En un reglamento posterior se aprobará un modelo estándar de contrato para uso voluntario. Se refuerza, por último, el control de legalidad que ejercen notarios y registradores en la fase de contratación para un asesoramiento más amplio al consumidor.

El APL tiene como objetivo la transposición al ordenamiento jurídico español de la Directiva 2014/17/UE de 14 de febrero cuyo objetivo es profundizar en la creación de un mercado europeo de productos financieros minoristas. Para ello se establecen unas condiciones armonizadas respecto de los créditos y préstamos con garantía hipotecaria o destinadas a uso residencial. La norma española extiende el nivel de protección de la Directiva al autónomo.

En un primer bloque, la norma analizada por el Consejo de Ministros fija las pautas de conducta que han de seguirse en el proceso de elaboración, promoción, comercialización y contratación de préstamos

Esta información puede ser usada en parte o en su integridad sin necesidad de citar fuentes

inmobiliarios. En concreto, se establece la obligación del prestamista de entregar al prestatario una ficha normalizada con todas las características del préstamo antes de contratarlo (Ficha Europea de Información Normalizada o FEIN), que tendrá carácter de oferta vinculante durante un plazo de siete días. El personal que evalúa la solvencia y comercializa préstamos inmobiliarios deberá tener un nivel de capacitación que asegure que el prestatario recibe una información adecuada y ajustada a sus necesidades por parte del prestamista.

Se prohíben además las ventas vinculadas aunque se permiten las ventas combinadas; es decir aquellas en las que se ofrece el préstamo por separado o en un paquete. Se establece además el derecho del prestatario a reembolsar, con carácter general, todo o parte del préstamo sin más comisiones o compensaciones al prestamista que la pérdida financiera durante un período y unos porcentajes máximos previstos legalmente.

Por otra parte, se regula 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 de cobertura y protección frente al riesgo de cambio. Y se regula por último la figura de los intermediarios de préstamos inmobiliarios, que pueden actuar el régimen de libre prestación de servicios en la UE, o los prestamistas inmobiliarios distintos de entidades financieras.

En un segundo bloque el APL introduce medidas de transparencia en la fase de contratación. Así, junto con la ficha normalizada de información precontractual (FEIN), se entregará al prestatario una Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE) en la que se informará de la existencia de las cláusulas o elementos relevantes (cláusulas suelo, posibilidad de vencimiento anticipado, distribución de gastos asociados a la concesión del préstamo y préstamos en divisas) y los riesgos asociados a las mismas. Además, en el caso de tratarse de un préstamo a tipo de interés variable, se establece por ley la obligación del prestamista de entregar al prestatario un documento separado con una referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer por el cliente en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés.

En el proyecto de contrato el prestatario dispondrá de información desglosada de todos los gastos asociados a la firma del contrato y se

dispondrá de un modelo de contrato de préstamo inmobiliario, regulado en norma reglamentaria, que las entidades y los consumidores podrán utilizar de forma voluntaria.

Un tercer bloque se refiere a la fase de contratación y al papel que juegan en ella notarios y registradores. Se refuerza el control de legalidad realizado por notarios y registradores sobre el contenido del contrato, de manera que no se autorizará la escritura si el prestamista no acredita, en particular, que se ha entregado la información precontractual siete días antes al prestatario. En estos siete días, el notario asesorará al prestatario sobre el proyecto de contrato de préstamo inmobiliario y, en particular, sobre las cláusulas contractuales en él contenidas. Dicho asesoramiento, junto con la expresión manuscrita del prestatario manifestando que se le ha remitido la documentación precontractual y que comprende y acepta su contenido, se documentará en un acta notarial que no tendrá coste para el prestatario.

CORREO ELECTRÓNICO

prensa.mineco@mineco.es

Esta información puede ser usada en parte o en su integridad sin necesidad de citar fuentes

www.mineco.gob.es

Pº de la Castellana, 162
28071 - MADRID
TEL: 91 6037918-20-21