

## Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (actualmente, diciembre 2017, en trámite parlamentario)

**Esta Ley será de aplicación a todos prestatarios que sean personas físicas y posean un préstamo con garantía hipotecaria. Las disposiciones de esta Ley tienen carácter imperativo, no admitirán pacto en contrario.**

<p><i>Información básica que deberá figurar en la publicidad de los préstamos inmobiliarios</i></p>	<p>Toda publicidad deberá especificar de forma clara, concisa y destacada:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) La identidad del prestamista</li><li>b) El tipo deudor, indicando si es fijo, variable o una combinación de ambos, junto con información sobre los gastos incluidos, en su caso, en el coste total del préstamo para el prestatario</li><li>c) El importe total del préstamo</li><li>d) La Tasa anual equivalente</li><li>e) 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.</li></ul>
<p><i>Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios</i></p>	<p>Se deberá entregar al prestatario con una antelación mínima de siete días naturales respecto al momento de la firma del contrato, la siguiente documentación:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) la FEIN (Ficha Europea de Información Normalizada) y la FiAE (Ficha de Advertencias Estandarizadas).</li><li>c) en caso de préstamo a tipo de interés variable, un documento separado con una referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés.</li><li>d) copia del proyecto de contrato, que incluirá, de forma desglosada, la totalidad de los gastos asociados a la firma del contrato, especificando los gastos estimados que corresponden al notario, al registro, al impuesto de transmisiones patrimoniales y a la gestoría.</li><li>e) cuando el prestamista requiera al prestatario una póliza de seguro, así como la suscripción de un seguro de daños, deberá entregar al prestatario por escrito las condiciones de las garantías del seguro que exige.</li><li>f) la advertencia al prestatario de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que elija, sobre el contenido y las consecuencias de la información contenida en la documentación que se entrega.</li></ul>
<p><i>Venta de productos vinculados al préstamo hipotecario</i></p>	<p>Venta vinculada: toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios diferenciados cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario por separado.</p> <p>Quedan prohibidas las prácticas de venta vinculada de préstamos, con las excepciones que pueda establecer el Banco de España.</p> <p>En las ventas vinculadas el prestamista informará al prestatario de manera expresa y comprensible:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) que se está contratando un producto vinculado,</li><li>b) del beneficio que supone para el prestatario su contratación,</li><li>d) de los efectos que la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos vinculados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios vinculados.</li></ul>

<p><b><i>Venta de productos combinados al préstamo hipotecario</i></b></p>	<p>Venta combinada: toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios financieros diferenciados, en particular otro préstamo sin garantía hipotecaria, cuando el contrato de préstamo o crédito se ofrezca también al prestatario por separado.</p> <p>Las prácticas de ventas combinadas de préstamos podrán realizarse sin más.</p> <p>En las prácticas combinadas, el prestamista realizará la oferta de los productos de forma combinada y por separado, de modo que el cliente pueda advertir las diferencias entre una oferta y otra. Antes de la contratación de un producto combinado, el prestamista informará al prestatario de manera expresa y comprensible:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) que se está contratando un producto combinado,</li> <li>b) del beneficio que supone para el prestatario su contratación,</li> <li>c) de la parte del coste total que corresponde a cada uno de productos o servicios,</li> <li>d) de los efectos que la no contratación individual o la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos combinados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios combinados, y</li> <li>e) de las diferencias entre la oferta combinada y la oferta de los productos por separado.</li> </ul>
<p><b><i>Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material ante el notario</i></b></p>	<p>El prestatario habrá de comparecer ante el notario por él elegido a efectos de obtener presencialmente el asesoramiento descrito en los siguientes apartados. El notario verificará la documentación y hará constar en un acta notarial previa al día de la formalización del préstamo hipotecario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) El cumplimiento de los plazos legalmente previstos de puesta a disposición del prestatario de los documentos.</li> <li>b) Las cuestiones planteadas por el prestatario y el asesoramiento prestado por el notario. Deberán recogerse las pruebas realizadas por el prestatario de entendimiento de diversos ejemplos de aplicación práctica de las cláusulas financieras, en diversos escenarios de coyuntura económica, en especial de las relativas a tipos de interés y en su caso de los instrumentos de cobertura de riesgos financieros suscritos.</li> <li>c) El notario deberá informar individualizadamente, haciéndolo constar en el acta, que ha prestado asesoramiento relativo a las cláusulas específicas recogidas en la FEIN y en la FiAE, de manera individualizada y con referencia expresa a cada una. Igualmente, y en presencia del notario, el prestatario responderá a un test que tendrá por objeto concretar la documentación entregada y la información suministrada.</li> <li>d) La manifestación manuscrita y firmada por el prestatario, en la que declare que ha recibido, con una antelación mínima de siete días, los documentos, así como que comprende y acepta su contenido y que entiende los riesgos jurídicos y económicos de la operación.</li> </ul> <p>El prestatario deberá comparecer ante el notario, para que este pueda extender el acta, como tarde el día anterior al de la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo.</p> <p>Si no quedara acreditado documentalmente el cumplimiento en tiempo y forma estas obligaciones o si no se compareciese para recibir el asesoramiento en el plazo señalado, el notario expresará en el acta esta circunstancia y no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo.</p> <p>El acta no generará coste alguno.</p>

<b>Reembolso anticipado</b>	<p>El prestatario podrá en cualquier momento anterior a la expiración del contrato reembolsar de forma anticipada total o parcialmente la cantidad adeudada. Cuando el prestatario manifestase su voluntad de reembolsar anticipadamente el préstamo, el prestamista le facilitará la información necesaria para evaluar esta opción. En dicha información se cuantificarán, las consecuencias que tiene para el prestatario la liquidación total o parcial de sus obligaciones antes de la terminación del contrato de préstamo.</p> <p><u>En los contratos de préstamo a tipo de interés variable:</u></p> <p>a) durante los 5 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista con el límite del 0,25% del capital reembolsado anticipadamente; o</p> <p>b) durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista con el límite del 0,5% del capital reembolsado anticipadamente.</p> <p><u>En los contratos de préstamo a tipo de interés fijo:</u></p> <p>a) durante los 10 primeros años de vigencia del préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista con el límite del 4% del capital reembolsado anticipadamente; y</p> <p>b) hasta el final de la vida del préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista con el límite del 3% del capital reembolsado anticipadamente.</p>
<b>Cambio de contrato de tipo variable a tipo de interés fijo</b>	<p>En caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor, siempre que en ambos casos suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, la compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada no podrá superar el límite del 0,25% del capital reembolsado anticipadamente, durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo.</p> <p>Transcurridos los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo el prestamista no podrá exigir compensación o comisión alguna.</p>
<b>Vencimiento anticipado</b>	<p>En los contratos de préstamo que estén garantizados mediante hipoteca, el prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:</p> <p>a) Que el prestatario no pague una parte del capital del préstamo o de los intereses.</p> <p>b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al:</p> <p>impago de 9 meses o el 2% de la cuantía del capital concedido, dentro de la primera mitad de la duración del préstamo</p> <p>Impago de 12 cuotas o el 4% de la cuantía del capital concedido dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo</p>

<i>Intereses de demora</i>	El interés de demora será el triple del interés legal del dinero vigente a lo largo del período en el que aquel resulte exigible. Los intereses de demora sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso.
<i>Préstamos inmobiliarios en moneda extranjera</i>	Se entiende por préstamo denominado en moneda extranjera a todo contrato de préstamo inmobiliario denominado en una moneda distinta de la del Estado miembro en que resida el prestatario, o de aquella en la que el prestatario tenga los activos o reciba los ingresos con los que reembolsar el préstamo. El prestatario tendrá derecho a convertir el préstamo a una moneda alternativa, siempre que el préstamo esté en vigor. Dicha moneda alternativa será: a) la moneda en que el prestatario perciba la mayor parte de los ingresos o tenga la mayoría de los activos con los que ha de reembolsar el préstamo, o b) la moneda del Estado miembro en el que el prestatario fuera residente en la fecha de celebración del contrato de préstamo o sea residente en el momento en que se solicita la conversión.
<i>Contratos preexistentes</i>	Esta ley no será de aplicación a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a su entrada en vigor. <u>Reembolso anticipado</u> : cualquiera que sea el momento en el que se hubiera celebrado el contrato, el prestatario siempre tendrá derecho de reembolso anticipado en el supuesto previsto en el apartado 6 del artículo 21. <u>Vencimiento anticipado</u> : quedará regulado bajo los términos de esta ley el vencimiento anticipado de los contratos que tenga lugar a partir de la entrada en vigor de esta norma, y también los contratos se hubieran celebrado con anterioridad e incluso aunque contuvieran alguna estipulación al respecto. <u>Préstamos en moneda extranjera</u> : cualquiera que sea el momento en el que se hubiera celebrado el contrato, el prestatario siempre tendrá derecho a convertir el préstamo a una moneda alternativa.