

## NOTA INFORMATIVA SOBRE EL PROYECTO DE LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

### I. Cuestiones preliminares

El 3 de noviembre de 2017, más de nueve meses desde el cumplimiento del plazo máximo concedido por la Comisión Europea para transponer al Derecho interno la normativa europea en materia hipotecaria (i.e. 21 de marzo de 2016), el Consejo de Ministros aprobó la remisión a las Cortes Generales del Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (el “Proyecto de Ley”).

Dada la importancia de la norma, se prevé un intenso debate parlamentario, por lo que de acuerdo con lo señalado por fuentes del Ministerio de Economía, se calcula que la entrada en vigor de la ley se producirá a lo largo del primer semestre de 2018.

El Proyecto de Ley tiene por objeto transponer al ordenamiento jurídico español el régimen de protección previsto en 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 (la “Directiva sobre Crédito Hipotecario”) y, además, introduce una serie de previsiones cuya finalidad es potenciar la seguridad jurídica, la transparencia y el equilibrio entre las partes en los contratos de préstamo o de crédito con garantía hipotecaria sobre bienes inmuebles de uso residencial.

El Proyecto de Ley va más allá de las indicaciones comunitarias y, mientras que la Directiva sobre Crédito Hipotecario se aplica únicamente a consumidores (es decir, personas físicas particulares), el Ministerio de Economía propone ampliar el ámbito subjetivo de aplicación a todas las aquellas personas físicas que realizan actividades empresariales o profesionales, con el objetivo de extender la protección a otros colectivos como los trabajadores autónomos.

Por tanto, una vez aprobada la correspondiente ley, esta será de aplicación a los contratos de financiación de cualquier naturaleza (i.e. préstamos o créditos) concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el financiado, el fiador o el garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto:

- (i) La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial.
- (ii) La concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor.
- (iii) La intermediación para la celebración de una de las modalidades de contrato a que se refieren los apartados anteriores.

Es importante resaltar que el Proyecto de Ley establece, con carácter general, la no retroactividad de sus disposiciones y, en este sentido, la ley no será de aplicación a los contratos de préstamo o crédito suscritos con anterioridad a su entrada en vigor. No obstante, se prevén excepciones en relación con: (i) aquellos contratos celebrados con anterioridad si son objeto de novación o de subrogación con posterioridad a su entrada en vigor; y con (ii) el régimen de vencimiento anticipado, que será de aplicación con independencia de la fecha de su formalización de los contratos.

El objeto de la presente nota es señalar las principales novedades introducidas por el Proyecto de Ley que son relevantes desde el punto de vista de la forma, ejecución y resolución de los contratos.

## **II. Principales novedades introducidas por el Proyecto de Ley**

### **(i) Medidas de transparencia**

El Proyecto de Ley refuerza las medidas de transparencia desde un punto de vista formal y material, estableciendo una serie de medidas asociadas no solo a la fase precontractual, sino también a la firma de los contratos y a la ejecución de los mismos.

Entre las medidas precontractuales, el Proyecto de Ley obliga a los bancos a entregar a sus clientes además de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), una Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE) a través de la cual se facilitará toda la información relativa a determinadas cláusulas o elementos especialmente sensibles, por ejemplo: (a) los índices oficiales de referencia utilizados para fijar el tipos de interés aplicable; (b) la existencia de límites mínimos en el tipo de interés aplicable como consecuencia de la variación a la baja de los índices o tipos de interés a los que aquel esté referenciado; (c) la posibilidad de que se produzca el vencimiento anticipado del préstamo como consecuencia del impago y los gastos derivados de ello; (d) la distribución de los gastos asociados a la concesión del préstamo y (e) que se trate de un préstamo en moneda extranjera.

El Proyecto de Ley prevé un futuro desarrollo reglamentario de esta obligación así como de otros aspectos regulados por el mismo.

En relación con lo anterior, el Proyecto de Ley atribuye a los notarios la obligación de verificar que el deudor ha recibido toda la información necesaria y que conoce las consecuencias de aquello a lo que se obliga. El cumplimiento del principio de transparencia se acreditará mediante el otorgamiento de un acta notarial que será firmada también por el deudor con carácter previo a la formalización del contrato.

Respecto de la firma de los contratos, el Proyecto de Ley habilita al Gobierno para establecer un modelo de contrato de financiación con información clara y comprensible al que podrán acogerse voluntariamente las partes.

(ii) Conversión de préstamos a tipo de interés variable y de préstamos en moneda extranjera

El Proyecto de Ley promueve la conversión de préstamos y créditos a tipo de interés variable en préstamos a tipo fijo, estableciendo una comisión de novación máxima del 0,25% a favor de la entidad financiadora en caso de que la modificación tenga lugar durante los tres primeros años del contrato y de cero, si se produce con posterioridad.

Igualmente se prevé una reducción de los aranceles notariales y registrales al mínimo legal vigente en cada caso.

Por otra parte, en relación con los préstamos o créditos denominados en moneda extranjera, el Proyecto de Ley concede al deudor el derecho a convertir el préstamo: (i) a la moneda en que perciba la mayor parte de sus ingresos o tenga la mayoría de los activos con los que ha de reembolsar la financiación o (ii) la moneda del Estado miembro en el que el deudor fuera residente en la fecha de celebración del contrato o lo sea en el momento en que se solicita la conversión; o, alternatively, el derecho a pactar algún sistema de limitación del riesgo de tipo de cambio.

(iii) Ventas vinculadas y combinadas

La Ley Hipotecaria actualmente vigente en España permite a las entidades financieras ofrecer la venta productos vinculados con las hipotecas. Es decir, permite la posibilidad de condicionar la concesión de préstamos o créditos a la contratación de otros productos, como cuentas de ahorro, seguros de hogar o productos de inversión, entre otros.

La nueva ley, por su parte, prohibirá con carácter general la práctica de ventas vinculadas salvo en aquellos casos en los que la entidad financiera pueda demostrar a satisfacción de la autoridad competente que los productos ofrecidos suponen un claro beneficio para los deudores, teniendo en cuenta la disponibilidad y los precios de los mismos productos en el mercado.

Se seguirán permitiendo, no obstante, las ventas combinadas, es decir, la venta de paquetes constituidos por un contrato de préstamo o crédito y otros productos o servicios financieros diferenciados, cuando el contrato de préstamo o crédito se ofrezca al deudor también por separado.

(iv) Amortización anticipada

El Proyecto de Ley concede al deudor el derecho a realizar amortizaciones anticipadas parciales o totales de sus préstamos o créditos con un preaviso que no podrá exceder de un mes.

En estos casos, el deudor tendrá derecho a una reducción del coste total del préstamo o crédito que comprenderá los intereses y los costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción.

Asimismo, se eliminan con carácter general las comisiones por amortización anticipada, salvo que se cumplan las siguientes condiciones:

- En relación con la amortización anticipada de préstamos o créditos a tipo de interés variable, las partes podrán acordar la aplicación de una comisión de amortización anticipada para alguno de los dos siguientes supuestos que serán excluyentes entre sí: (i) una comisión del 0,25% sobre el importe amortizado en caso de que la amortización se produzca durante los cinco primeros años de vigencia del contrato; o (ii) una comisión del 0,50% sobre el importe amortizado en caso de que la amortización se produzca durante los tres primeros años de vigencia del contrato.
- En cuanto a la amortización anticipada de préstamos o créditos a tipo de interés fijo, podrá acordarse la aplicación de una comisión de amortización anticipada del 4% sobre el importe amortizado en caso de que la amortización se produzca durante los diez primeros años de vigencia del contrato o del 3% si es posterior.

(v) Vencimiento anticipado

El Proyecto de Ley implanta condiciones más estrictas, estableciendo que los acreedores tendrán derecho a ejecutar préstamos o créditos hipotecarios si se cumplieran las siguientes condiciones:

- Que el deudor no cumpla con sus obligaciones de pago en una cantidad equivalente a: (a) un 2% de la cuantía del capital concedido (o una cantidad de cuotas equivalentes a nueve meses), si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo; o (b) un 4% de la cuantía del capital concedido (o una cantidad de cuotas equivalentes a doce meses), si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo.
- Que el acreedor haya requerido el pago al deudor concediéndole un plazo de al menos quince días para su cumplimiento.

Por lo tanto, el Proyecto de Ley intenta proporcionar mayor seguridad jurídica a los acreedores en los procedimientos de ejecución, estableciendo que estas normas no admiten pacto en contrario. En este sentido, esta nueva regulación tiene como objetivo limitar la posibilidad de los tribunales de declarar que una cláusula de vencimiento anticipado es abusiva cuando se produce un impago de nueve o doce cuotas. Asimismo, es importante indicar que estos plazos son los que establece el Proyecto de Ley, por lo que el vencimiento anticipado podría iniciarse sin previo acuerdo y de esta forma no existiría ninguna cláusula que pudiera declararse abusiva, en la medida que reflejaría una disposición legal de carácter imperativo. Sin embargo, es incierto si una vez que entre en vigor el Proyecto de Ley esta modificación evitará que los tribunales consideren como abusiva una cláusula que cumpla con lo allí previsto.

### **III. Impacto del Proyecto de Ley en los futuros procedimientos y aquellos que se encuentren en curso**

Además de lo anterior, el Proyecto de Ley introduce ciertas disposiciones muy significativas, ya que tienen impacto tanto en los procedimientos de ejecución en curso, como en los que pudieran iniciarse. Estos supuestos son aquellos en los que el deudor no hubiera cumplido con

sus obligaciones en virtud del crédito o préstamo hipotecario que le hubiese sido otorgado con la finalidad de adquirir o mantener un inmueble de uso residencial.

Entre otras cuestiones, el Proyecto de Ley: (i) refuerza las condiciones bajo las cuales los acreedores pueden iniciar procedimientos de ejecución por impago; (ii) amplía el período durante el cual los deudores pueden oponerse a una ejecución basándose en la existencia de cláusulas abusivas; y (iii) establece nuevos mecanismos que prueban que se han tomado las medidas de transparencia durante la etapa precontractual.

A continuación, se describen y analizan con más detalle los aspectos esenciales que el Proyecto de Ley introduce y que afectan a los procedimientos de ejecución.

(i) Vencimiento anticipado

De conformidad con el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para que se produzca una ejecución hipotecaria se exige que el deudor no haya pagado durante tres meses (o una cantidad de cuotas equivalentes a tres cuotas, como podría ser un pago trimestral). En este sentido, los acreedores generalmente solicitan que se inserten este tipo de cláusulas en las escrituras hipotecarias. El objetivo es evitar cualquier obstáculo en el marco de un procedimiento de ejecución.

Sin embargo, este precepto no garantiza una ejecución rápida de los créditos o préstamos hipotecarios. De hecho, los tribunales españoles suelen ser reacios a la hora de mantener estas cláusulas, ya que consideran que pueden ser abusivas si se tiene en cuenta tanto el plazo de duración del contrato en cuestión como la cuantía impagada en relación con el total adeudado.

A la luz de lo anterior, como hemos visto, el Proyecto de Ley implanta condiciones más estrictas, para que los acreedores puedan vencer anticipadamente los préstamos.

Respecto a los contratos ya existentes, el Proyecto de Ley establece que la normativa sobre vencimiento anticipado les resultará aplicable aunque contuvieran ya alguna cláusula reguladora de esta materia, por ello, para que se pueda vencer el contrato habrán de cumplirse los requisitos anteriormente mencionados. Sin embargo, si el contrato ya se hubiera vencido, se regirá por la normativa vigente en el momento de su suscripción (art. 693.2 LEC), teniendo en cuenta la doctrina sobre el control de abusividad que la jurisprudencia ha venido efectuando sobre la cláusula de vencimiento anticipado.

(ii) Plazo de oposición extraordinario para suspender los procedimientos de ejecución

Como se mencionó anteriormente, aunque la mayoría de las disposiciones del Proyecto de Ley solo serán aplicables a los nuevos préstamos o créditos hipotecarios, existen algunas excepciones a esta regla general que pueden tener un impacto significativo en los procedimientos en curso<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Este plazo extraordinario de oposición se aplicará a los procesos de ejecución ya iniciados cuando entró en vigor la Ley 1/2013, de 14 de mayo de 2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (i.e. el 15 de mayo de 2013).

De acuerdo con la Ley de Enjuiciamiento Civil, uno de los motivos que permite al deudor suspender el procedimiento de ejecución es alegar que el préstamo o crédito hipotecario incluye una cláusula abusiva. En este sentido, el Proyecto de Ley establece un plazo extraordinario de diez días<sup>2</sup> para que los deudores se opongan a la ejecución con base en la abusividad de las cláusulas<sup>3</sup>.

Teniendo en cuenta lo anterior, algunos de los procedimientos de ejecución podrían suspenderse con la entrada en vigor del Proyecto de Ley, ya que permite a los deudores impugnar la ejecución basada en la abusividad de algunas cláusulas, principalmente las cláusulas de vencimiento anticipado.

Sin embargo, es importante señalar que ese plazo extraordinario ya estaba previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil (artículo 556.1). El Proyecto de Ley solo introduce otra posibilidad para los deudores de oponerse los procedimientos de ejecución debido a la existencia de cláusulas abusivas siempre que dicha oposición no se hubiera realizado con anterioridad.

Esta Nota ha sido elaborada por **Beatriz Menéndez** y **Buenaventura Hernández**, abogados de las áreas de Bancario y Financiero y de Litigación y Arbitraje respectivamente.

La información contenida en esta Nota Informativa es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico. Este documento ha sido elaborado el 12 de diciembre de 2017 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

Para más información,  
pueden ponerse en contacto con:

**Ander Valverde**  
Socio  
Bancario y Financiero  
[avalverde@perezllorca.com](mailto:avalverde@perezllorca.com)  
Telf.: + 34 91 423 67 25

**Javier García Marrero**  
Counsel  
Litigación y Arbitraje  
[jmarrero@perezllorca.com](mailto:jmarrero@perezllorca.com)  
Telf.: + 34 91 423 66 38

---

<sup>2</sup> Este plazo comienza a partir del día en que el juzgado pertinente notifique al prestatario la resolución que otorgue dicho plazo. La resolución debe ser dictada dentro de los quince días a partir de la entrada en vigencia del Proyecto de Ley.

<sup>3</sup> Este plazo extraordinario no será de aplicación si dentro del procedimiento de ejecución: (i) el tribunal ya notificó al prestatario la resolución por la que le otorgaba un plazo para oponerse a la ejecución por existencia de cláusulas abusivas; (ii) el prestatario ya impugnó la ejecución basada en la abusividad de cualquier cláusula; y (iii) el tribunal de oficio analizó la abusividad de las cláusulas.