

**BORRADOR DE PROYECTO DE LEY ...../2013, DE ... DE ....., PARA LA PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS EN LA CONTRATACIÓN HIPOTECARIA**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

(Esquema)

- Referencia a la Constitución Española.
- Referencia al Estatuto Autonomía para Andalucía.
- Referencia al Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.
- Referencia a la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios en Andalucía.
- Referencia a la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.
- Razones de oportunidad de la Ley:
  - Actual situación económica.
  - Reclamaciones en consumo.
  - Procesos de desahucio.
  - Necesidad de mejorar la protección de las personas consumidoras y usuarias.
  - Voluntad de impulsar esta defensa por parte del Gobierno andaluz.

**TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1. Objeto.**

1. El objeto de la presente Ley es garantizar la transparencia en la información que ofrezcan los servicios de intermediación o que prestan las entidades de crédito y las empresas que, no siendo entidad de crédito, realicen actividades consistentes en la concesión de créditos, préstamos hipotecarios u otras encaminadas a facilitar la adquisición de una vivienda, con la finalidad de mejorar la protección de las personas consumidoras y usuarias en relación con la suscripción de créditos, préstamos garantizados mediante hipoteca sobre la vivienda u otras operaciones que constituyan una carga registral, sobre la vivienda adquirida o sobre cualquier otra, ya sea del comprador o de un tercero avalista interviniente en la operación, ya sean destinados para adquisición de la misma, para su rehabilitación o para la rehabilitación del inmueble del cual forma parte.

Esta garantía también se extenderá a las personas avalistas de la operación de préstamo o crédito.

2. La accesibilidad de las personas con discapacidad y de edad avanzada a la información prevista en el apartado anterior deberá garantizarse en los términos exigidos legal o reglamentariamente.

## **Artículo 2. Ámbito de aplicación.**

El ámbito de aplicación de esta Ley se circunscribe a las actividades mencionadas en el artículo primero que se desarrollen en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

## **Artículo 3. Definiciones.**

A los efectos de la presente Ley, se entenderá por:

- a) Persona consumidora y usuaria: toda persona física o jurídica que, de acuerdo con el artículo 3 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, adquiera, utilice o disfrute como destinatario final bienes o servicios
- b) Entidad de crédito: cualquiera de las enumeradas en el artículo 1.2 del Real Decreto Legislativo 1298/1986, de 28 de junio, sobre adaptación del derecho vigente en materia de Entidades de Crédito al de las Comunidades Europeas.
- c) Empresa: toda persona física o jurídica que, no siendo entidad de crédito, realice, de manera profesional, una actividad consistente en la concesión de créditos o préstamos hipotecarios bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación, de conformidad con lo establecido en el artículo 1 a) de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

## **Artículo 4. Carga de la prueba.**

La carga de la prueba del cumplimiento de las obligaciones previstas en esta norma corresponderá a las entidades de crédito, a las empresas prestamistas y a las que intervengan en la intermediación del crédito.

## **Artículo 5. Transparencia en la contratación.**

1. Las entidades de crédito, las empresas prestamistas y las que intervengan en la intermediación del crédito han de actuar honesta y profesionalmente y con el mejor interés de informar de forma correcta a las personas consumidoras y usuarias, cuando concedan préstamos o créditos hipotecarios a éstas, o cuando les presten servicios de intermediación, asesoramiento u otros servicios adicionales, en caso de ser necesario.

2. Las entidades de crédito y las empresas prestamistas que formalicen préstamos o créditos hipotecarios han de entregar a las personas consumidoras y usuarias que lo soliciten las condiciones generales de la contratación que utilicen en un formato que pueda ser consultado en ausencia del prestamista. Las personas consumidoras y usuarias no habrán de afrontar ningún coste ni asumir ningún compromiso para su recepción. Esta información ha de ser accesible en la página Web de los prestamistas, si disponen de ella, y en los establecimientos abiertos al público u oficinas donde se preste el servicio en los términos previstos en el apartado 2 del artículo 1.

## **Artículo 6. Transparencia económica.**

1. Las entidades de crédito y empresas prestamistas han de informar y entregar obligatoriamente a las personas consumidoras y usuarias un ejemplar de las tarifas de las comisiones o compensaciones y gastos repercutibles, incluidas las referentes a las actividades de asesoramiento, así como de la periodicidad con la que son aplicadas.

2. Esta información ha de estar disponible de manera gratuita para las personas consumidoras y usuarias en los tablones de anuncios de los establecimientos de las entidades de crédito, de las empresas prestamistas y de los intermediarios crediticios, en sus páginas Web y también en un documento que pueda entregarse a la persona consumidora en caso de que ésta lo solicite, que cumpla con los términos previstos en el apartado 2 del artículo 1.

3. Las comisiones o compensaciones y gastos repercutidos han de responder a servicios prestados o a los gastos soportados. En ningún caso se podrán cargar comisiones o gastos por servicios no aceptados o solicitados en firme y de manera expresa para la persona consumidora y usuaria.

## **TÍTULO II: DE LA INFORMACIÓN A LA PERSONA CONSUMIDORA**

### **Artículo 7. Explicaciones adecuadas.**

1. Las entidades de crédito, las empresas prestamistas y las que intervengan en la intermediación del crédito facilitarán explicaciones adecuadas a las personas consumidoras y usuarias en la información sobre la concesión de créditos o préstamos hipotecarios y acerca de los servicios adicionales que de ellos se deriven.

2. Las explicaciones adecuadas consistirán en una información personalizada y adaptada a las circunstancias personales y económicas de la persona consumidora y usuaria que está tramitando el crédito o préstamo hipotecario ofertado, de forma que ello le posibilite poder comparar y valorar otras ofertas y poder tomar una decisión informada y formada sobre su contratación.

### **Artículo 8. Comunicaciones y publicidad.**

1. La información que transmitan las entidades de crédito, las empresas prestamistas y las que intervengan en la intermediación del crédito acerca de los créditos y préstamos hipotecarios que ofertan deberá ser clara, legible y no engañosa, de tal manera que la persona consumidora y usuaria pueda conocer sus elementos esenciales con objeto de poder compararla con el resto de ofertas existentes en el mercado.

La información antes referida abarcará las comunicaciones comerciales y publicitarias realizadas a través de cualquier medio de comunicación o en su propia página Web.

2. En la publicidad y comunicaciones comerciales que efectúen las entidades de crédito, las empresas prestamistas y las que intervengan en la intermediación del crédito a través de cualquier medio de comunicación o en su propia página Web y en los anuncios y ofertas exhibidas en sus establecimientos abiertos al público en las que ofrecen préstamos y créditos hipotecarios, se ha de informar de manera clara, concisa y destacada, al menos, de los siguientes extremos:

- a) La identidad de las entidades de crédito o empresa prestamista.
- b) La indicación de que el producto publicitado es un crédito o préstamo garantizado por una hipoteca sobre una vivienda.
- c) El tipo de interés, si éste es fijo, variable o referenciado, más cualquier cifra relacionada con el coste del crédito o préstamo, y la tasa anual equivalente, mediante un ejemplo representativo.
- d) El importe total del crédito, la duración del contrato, el importe de las cuotas, y el importe total que habrá de abonar la persona consumidora, mediante un ejemplo representativo.

- e) Si la perfección de un contrato relativo a servicios adicionales fuese obligatorio para obtener un crédito o préstamo o para obtenerlo con las condiciones ofertadas. En el caso de que el coste de este servicio no pueda determinarse con anterioridad, esta obligación se habrá de mencionar claramente y destacadamente, junto con la tasa anual equivalente.
- f) De manera destacada, deberá incluirse la especificación de que, en caso de incumplimiento de los compromisos derivados del contrato de crédito o préstamo garantizado con hipoteca, si la garantía de éste alcanza al valor de la vivienda hipotecada y al resto de los bienes y derechos presentes y futuros del consumidor o bien si, al amparo del artículo 140 de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946, dicha garantía queda limitada únicamente al valor de la vivienda hipotecada, especificando las condiciones financieras de cada una de las opciones.

### **Artículo 9. Información previa a la formalización del contrato.**

1. Las entidades de crédito, las empresas prestamistas y las que intervengan en la intermediación del crédito, antes de que la persona consumidora y usuaria asuma cualquier obligación derivada de la oferta del contrato del préstamo o del crédito hipotecario, y siempre con una antelación mínima de diez días naturales a la formalización del contrato, deberán suministrarle, de manera gratuita, clara, completa y concisa, como mínimo, la información siguiente:

- a) La identidad y el domicilio de la entidad de crédito o empresa prestamista y la identificación de la persona responsable del préstamo.
- b) La finalidad a la que va destinado el crédito o préstamo.
- c) El derecho de la persona a escoger a la persona notario.
- d) El derecho de la persona consumidora a aportar una tasación del bien inmueble, que habrá de ser aceptada por la entidad de crédito, siempre que sea certificada por un tasador homologado y no esté caducada, de conformidad con el artículo 3 bis 1 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.
- e) Una descripción de las principales características del contrato del crédito o préstamo, que habrá de incluir:
  - La duración del contrato.
  - La descripción comparativa de los tipos de crédito disponibles, con una breve exposición de las características de los productos con tipo fijo, a tipo referenciado y en un tipo variable.
  - Las implicaciones correspondientes para la persona consumidora.
  - Las diversas opciones existentes para reembolsar el crédito al prestador, señalando el nombre, periodicidad e importe de las cuotas, si existe alguna posibilidad de reembolso anticipado y su implicación en el precio del préstamo o crédito hipotecario y, en su defecto, una descripción de las condiciones a que esté sujeto dicho reembolso.
- f) El precio total que ha de pagar la persona consumidora y usuaria, incluyendo el desglose de todas las comisiones, cargas y gastos, así como todos los impuestos y la tasa anual equivalente. También se harán constar, si es que los hay, los gastos en caso de impago.
- g) Las siguientes advertencias:
  - Advertencia de que el préstamo o crédito ofertado está relacionado con instrumentos u operaciones que impliquen riesgos especiales para la persona consumidora y usuaria, como pueden ser los incrementos del tipo de interés o el precio del préstamo o crédito hipotecario.

- Advertencia del riesgo de pérdida de la vivienda en caso de incumplimiento de los compromisos adoptados en el contrato de crédito y, de no estar la responsabilidad limitada a la finca, advertir de que también podría perder otros bienes de su patrimonio hasta la cantidad debida.
  - Advertencia sobre los servicios adicionales, como los contratos de seguros o la apertura de cuentas corrientes, que se han de contratar, indicando si son obligatorios u opcionales para la persona contratante, así como el coste real para ésta y otras implicaciones que puedan tener.
  - Advertencia sobre las cláusulas contractuales que generen más riesgo para la persona consumidora y usuaria.
- h) Las modalidades de pago y ejecución.
- i) La divisa con la cual se pueden contratar los préstamos o créditos, explicando las implicaciones a la persona consumidora y usuaria de las consecuencias de hacerlo en una moneda que no es de curso legal en España.
- j) La naturaleza y alcance de la garantía o garantías del préstamo o crédito.
- k) El derecho a obtener una oferta vinculante, la duración y las condiciones.
- l) La información relativa a cualquier derecho que puedan tener las partes para resolver el contrato anticipadamente, incluidas las compensaciones.
- m) El tipo deudor y las condiciones de aplicación de este tipo, el índice de referencia aplicables al tipo deudor inicial, los recargos aplicables y las condiciones en que se pueden modificar. También se habrá de especificar el tipo de interés de demora, que nunca podrá ser superior a 2,5 veces el interés legal del dinero.
- n) Un estudio de sensibilidad de las oscilaciones en la cuantía total del préstamo para la persona consumidora y usuaria en el préstamo o crédito hipotecario como referencia, con la comunicación del importe más alto y más bajo que puede tener la cuota mensual a lo largo del período previsto de amortización, teniendo como base la fluctuación que ha sufrido el índice de referencia, al menos, en los últimos veinte años.
- o) Las cláusulas o contratos adicionales que pueden alterar el tipo de interés o precio del préstamo o crédito hipotecario, como las cláusulas suelo y techo, y cláusulas o contratos adicionales, y lo que todo ello implica para la persona consumidora y usuaria, y la comparativa de la onerosidad del préstamo con o sin estas cláusulas o contratos.
- p) Indicaciones sobre cómo puede afectar el préstamo hipotecario en las obligaciones fiscales o sobre ayudas públicas atendiendo las cualidades de la persona prestataria consumidora o usuaria.
- q) Los medios de reclamación y los sistemas de resolución extrajudicial de conflictos a los que puede tener acceso la persona consumidora.

2. La información prevista en este artículo se ha de presentar por escrito o en cualquier soporte que permita a la persona consumidora y usuaria comparar fácilmente el producto ofertado con otros y que recoja la constancia de la fecha de la recepción del destinatario, al mismo tiempo que posibilite una adecuada conservación, reproducción y acceso a la información.

### **Artículo 10. Tasación y servicios adicionales.**

Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 8.1 d), cuando las entidades de crédito y empresas prestamistas concierten o efectúen directamente la prestación de servicios preparatorios de la operación en que el gasto sea por cuenta de la persona consumidora y usuaria, le indicarán a ésta la

identidad de los profesionales o entidades seleccionadas a este efecto y las tarifas de los honorarios aplicables, y le entregarán la documentación resultante del servicio contratado o prestado por éstas.

De este modo, estas entidades de crédito y empresas prestamistas han de entregar a la persona consumidora una copia del informe de tasación si la operación se llega a formalizar, o el original del informe, en caso contrario.

#### **Artículo 11. Vinculación de la oferta.**

1. Obtenida la tasación del inmueble o, en su defecto, efectuadas las oportunas comprobaciones sobre la situación registral de la finca y evaluada la solvencia de la persona prestataria, las entidades de crédito y empresas prestamistas están obligadas a entregar por escrito una oferta vinculante de préstamo o crédito a la persona consumidora y usuaria o bien a notificarle la denegación del préstamo o crédito.

2. La oferta se ha de firmar por un representante de la entidad de crédito o empresa prestamista, y tendrá un plazo de validez no inferior a catorce días naturales desde la fecha de entrega.

3. En el documento que contenga la oferta vinculante se ha de hacer constar obligatoriamente y de manera destacada el derecho que tiene la persona consumidora y usuaria, en caso de que acepte la oferta, de examinar, con una antelación mínima de tres días, el proyecto de documento contractual o escritura pública en el despacho de la notaría designada.

#### **Artículo 12. Evaluación de la solvencia.**

1. Previamente a la concesión del crédito o préstamo hipotecario, las entidades de crédito y empresas prestamistas han de evaluar la solvencia de la persona consumidora y usuaria, teniendo en cuenta como criterios, entre otros, los ingresos presentes y futuros, los ahorros, las deudas y los compromisos financieros, de acuerdo con la información facilitada por ésta.

2. En el supuesto de que la evaluación de solvencia de la persona consumidora y usuaria fuese negativa, la entidad de crédito o empresa prestamista lo deberá poner en su conocimiento de una manera inmediata, advirtiéndole de las dificultades de conceder el crédito con las condiciones analizadas.

### **TITULO III: CONTRATO DE CRÉDITO O PRESTAMO HIPOTECARIO**

#### **Artículo 13. Información Contractual.**

1. Las personas consumidoras y usuarias tienen derecho a recibir un ejemplar del documento contractual en el que se formalice el crédito o préstamo hipotecario, en el cual deberán figurar debidamente identificadas las partes que intervienen y, en su caso, la identificación y representación legal que ostenta la persona que actúa en nombre de la entidad y suscribe las condiciones a las que obliga a su representada, así como su voluntad inequívoca y expresa de querer contratar y de prestar su consentimiento.

2. Los contratos con personas consumidoras y usuarias se regirán, en todo lo que no esté expresamente establecido por esta Ley y por la normativa legal de protección y defensa de los mismos, por las disposiciones legales que regulan los contratos civiles y mercantiles.

3. La regulación sectorial de los contratos con personas consumidoras y usuarias, en todo caso, deberá respetar el nivel mínimo de protección dispensado por la normativa para la protección y defensa de los consumidores y usuarios.

4. Los contratos con consumidores y usuarios que incorporen condiciones generales de la contratación estará sometidos, además, a la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales para la Contratación.

5. En los contratos con personas consumidoras y usuarias en los que se utilicen cláusulas no negociadas individualmente se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Concreción, claridad y sencillez en la redacción de las condiciones contractuales, que habrán de resultar comprensibles y legibles para las personas consumidoras y usuarias, evitando resaltar o utilizar tecnicismos que les generen confusión o la omisión de información esencial y determinante para la toma de una decisión informada y formada sobre la contratación.
- b) Se deberán evitar alusiones a textos o documentos que no se faciliten previamente o durante la celebración del contrato, y deberá hacerse referencia expresa a estos documentos en el contrato incorporándolos a éste como Anexos al mismo, con la aceptación expresa de las partes, integrándolos y constituyendo un solo documento contractual.
- c) En la celebración de los contratos con personas consumidoras y usuarias se presume la buena fe y el justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, lo que supone la exclusión y utilización de cláusulas abusivas.
- d) El tipo de interés de demora, que nunca podrá ser superior a 2,5 veces el interés legal del dinero.
- e) Los Notarios y los Registradores de la Propiedad, en el ejercicio profesional de sus respectivas funciones públicas, están obligados a asistir e informar a las personas consumidoras y usuarias en los asuntos propios de su especialidad y competencia, en particular sobre aquellas cuestiones que puedan generarles perjuicios personales y económicos.

## **TÍTULO IV: ARBITRAJE Y MEDIACIÓN**

### **Artículo 14. Arbitraje y mediación.**

1. La Administración Pública Andaluza promoverá que las entidades de crédito y empresas prestamistas que otorguen créditos o préstamos hipotecarios sobre la vivienda incluyan en las condiciones generales o específicas de contratación la adhesión al arbitraje de consumo.

2. En los casos de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual como consecuencia del incumplimiento por parte de la persona deudora, la Administración Pública Andaluza fomentará que se lleve a cabo un procedimiento de mediación, previo a cualquier otro procedimiento judicial o notarial. Este procedimiento de mediación ha de ir encaminado hacia la búsqueda de acuerdos que hagan viable que la persona consumidora conserve la propiedad y, subsidiariamente, la posibilidad de mantenerla en uso.

3. La Administración Pública Andaluza promoverá la coordinación de las Instituciones Públicas Andaluzas a todos los niveles, en la consecución del objetivo de mejorar la información a la ciudadanía

en esta materia y fomentará la colaboración entre los diversos colectivos y organizaciones en este mismo sentido.

## **TÍTULO V: RÉGIMEN SANCIONADOR**

### **Artículo 15. Potestad sancionadora.**

La contravención de las normas previstas en esta Ley se sancionará conforme a lo previsto en el Título II, Capítulo IV de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.

### **Disposición final primera. Desarrollo reglamentario.**

Se faculta al Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo de esta Ley.

### **Disposición final segunda. Entrada en vigor.**

La presente Ley entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.