



INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO EN EL PROYECTO DE LEY DE CRÉDITO INMOBILIARIO, ¿HAY ALGO NUEVO FRENTE A LA LEY 2/2009?*

Encarna Cordero**

*Catedrática de Derecho Civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha*

Fecha de publicación: 7 de enero de 2018

Los intermediarios de crédito han estado prácticamente ausentes de los repertorios legislativos comunitarios hasta la Directiva 2008/48/CE, de contratos de crédito al consumo¹ y, sobre todo, la Directiva 2014/17/CE. En nuestro Derecho interno, mucho antes² ya contábamos con una regulación de los intermediarios de crédito vinculados a entidades de crédito (los llamados “agentes”), contenida en la actualidad en el art. 21 del RD 84/2015, donde se regulan obligaciones específicas de registro en el Banco de España (art. 21.4), y se establece la responsabilidad de la entidad de crédito por los incumplimientos de las normas de ordenación y disciplina (art. 21.6), comprendidas también las normas sobre transparencia y de comportamiento con la clientela de las entidades de crédito. Según resulta de los datos obrantes en el Banco de España³, los agentes son un operador cada vez más utilizado por la banca tradicional española, parece que en buena medida debido al cierre de oficinas⁴. Y por lo que afecta a los intermediarios

* Trabajo realizado en el marco de la Ayuda del Programa Estatal de Fomento de la Investigación Científica y Técnica de Excelencia (Subprograma Estatal de Generación de Conocimiento) del Ministerio de Economía y Competitividad, otorgada al Grupo de investigación y Centro de investigación CESCO, Mantenimiento y consolidación de una estructura de investigación dedicada al Derecho de consumo, dirigido por el Prof. Ángel Carrasco Perera, de la UCLM, ref. DER2014-56016-P.

** ORCID ID: 0000-0003-1234-3169

¹ Con anterioridad, apenas fueron mencionados en la Directiva 2002/65/CE, sobre comercialización a distancia de servicios financieros, y casi tan solo para decir que la Directiva debía aplicarse aunque en la prestación de servicios financieros a distancia participara un intermediario.

² Cfr. el derogado RD 1245/1995.

³ Cfr. las elevadas cifras contenidas en el Registro de Agentes del Banco de España, disponible en https://www.bde.es/bde/es/secciones/servicios/Particulares_y_e/Registro_de_Agen/Registro_de_Agentes.html

⁴ Cfr. R. LANDER, “La fórmula de BBVA para compensar el cierre de oficinas”, *Expansión*, 4 enero 2018. Disponible en <http://www.expansion.com/empresas/banca/2018/01/04/5a4d3731ca47413f358b4678.html>



de crédito hipotecario de entidades distintas a las de crédito, los mismos están específicamente regulados en la Ley 2/2009. Como se indica en su preámbulo, el designio de esta Ley, que no se aplica a los agentes de las entidades de crédito (art. 1.2 Ley 2/2009), era establecer un marco de transparencia para la protección del consumidor de crédito hipotecario paralelo al que regía en el sector bancario.

Vista esta regulación, sorprende que el Proyecto de Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario⁵ (en adelante, PLCCI) dedique buena parte de su articulado a regular a los intermediarios de crédito inmobiliario y, sobre todo, que lo haga sin derogar ni modificar ni la normativa específicamente aplicable a los agentes de las entidades de crédito, ni tampoco la Ley 2/2009, que se mantendría como régimen supletorio en defecto de la LCCI y de norma autonómica. Esta determinación es singular por dos razones: la primera y más importante por afectar a la coherencia interna de esta regulación sectorial es que ambos conjuntos normativos regularían una realidad común (la contratación de créditos hipotecarios con consumidores mediante intermediarios) de un modo diverso. Si la Ley 2/2009 se dictó cuando no existía normativa europea sobre estos intermediarios de crédito inmobiliario, lo razonable es que cuando estas reglas existen, su transposición se lleve a efecto bien mediante una modificación de la Ley 2/2009, bien mediante la derogación de las reglas correspondientes, que pasarían a estar reguladas en la futura LCCI. La segunda razón también atañe a la coherencia del sistema legal de protección de consumidores en materia hipotecaria: la Ley 2/2009 se dictó en ejercicio de competencias estatales exclusivas (cfr. su DF 2ª) y, por tanto, ha venido vinculando a todas las CCAA. ¿Dejará de ser vinculante cuando entre el vigor la LCCI, en la medida en que las CCAA solo estarán limitadas en este ámbito por las prescripciones de la LCCI y su normativa de desarrollo (cfr. art. 25.1 PLCCI)?

En lo que afecta a los intermediarios de crédito, el contraste del PLCCI con la Ley 2/2009 refleja los siguientes extremos:

1. El ámbito de créditos incluidos en la Ley 2/2009 y el PLCCI es diverso en dos aspectos:

- a.* La Ley 2/2009 solo se aplica a la intermediación referida a contratos de crédito hipotecario celebrados con consumidores [art. 1.1 b) Ley 2/2009], mientras que el PLCCI, superando lo exigido por la Directiva 2014/17/CE que pretende transponer, se aplica también a la intermediación referida a la concesión de

⁵ BOCG Congreso Serie A, núm. 121/000012, publicado el 17 noviembre 2017. Disponible en http://www.congreso.es/public_oficiales/L12/CONG/BOCG/A/BOCG-12-A-12-1.PDF



créditos a personas físicas con garantía hipotecaria sobre un inmueble de uso residencial [art. 2.1 a) PLCCI].

- b. Pero, desde otra perspectiva, el ámbito de la Ley 2/2009 es más amplio al aplicarse en general a los contratos de crédito hipotecario celebrados con consumidores [art. 1.1 b) Ley 2/2009], sin exigir que la hipoteca recaiga sobre un inmueble residencial, ni tampoco que la financiación tenga como finalidad adquirir o conservar derechos de propiedad sobre el mismo [comparar art. 2.1.b) del PLCCI].

2. **¿Es intermediario conforme al PLCCI el promotor inmobiliario? El concepto de intermediario es más reducido en la Ley 2/2009:** aunque realice las actuaciones propias de un intermediario, el promotor inmobiliario no está obligado a cumplir con la generalidad de las prescripciones de la Ley 2/2009 (cfr. su art. 1.1 II). Por el contrario, esta exclusión es mucho más incierta en el PLCCI, pues solo están exentos quienes realicen actividades de intermediación “*de forma accesoria en el marco de una actividad profesional regulada por disposiciones legales o reglamentarias que no excluyan la prestación de tales actividades o servicios...*” (art. 25.3 PLCCI).
3. Como antes indicamos, **los agentes de las entidades de crédito no están sujetos a la Ley 2/2009.** Por el contrario, los agentes de las entidades de crédito sí estarían comprendidos en la definición de intermediario contenida en el art. 24.1 del PLCCI, en concreto, se trataría de intermediarios de crédito vinculados (con diversas consecuencias a efectos de prestación de asesoramiento, registro, responsabilidad del prestamista al que están vinculados e información al consumidor⁶), pues los agentes solo pueden representar a una entidad de crédito o a entidades de un mismo grupo consolidable de entidades de crédito (art. 21.7 del RD 84/2015).
4. **Solapamiento entre los diversos registros de intermediarios de contratos de crédito inmobiliario:** el registro obligatorio del art. 26 PLCCI (autonómico o del Banco de España), aplicable a todos los intermediarios, sean o no de entidades de crédito, se solapa con el registro obligatorio autonómico o estatal (de la AECOSAN) de intermediarios de crédito de la Ley 2/2009 y del registro de agentes de entidades de crédito, dependiente del Banco de España (art. 21.4 RD 84/2015).
5. **Obligación de contratar un seguro de responsabilidad civil o aval bancario que cubra sus responsabilidades frente a los consumidores.** Se trata de un requisito

⁶ Cfr. arts. 17.3 b), 29.3, 30 c), 32, 34, 35.1 y 38.3 del PLCCI.



común a la Ley 2/2009 (art. 35) y al PLCCI (art. 7), con la única peculiaridad de que en este último se prevé que en el caso de los intermediarios de crédito inmobiliario vinculados la garantía pueda ser aportada por un prestamista en cuyo nombre el intermediario esté facultado para actuar.

- 6. Información previa sobre los contenidos financieros del crédito hipotecario.** De acuerdo con la Ley 2/2009 (arts. 19, 20 y 22.5), los intermediarios ya están obligados a hacer constar en las comunicaciones comerciales y en la publicidad la información financiera relevante que ha de ser suministrada por el prestamista que no sea entidad de crédito. Los contenidos sobre los que ha de informarse en las fases del proceso de formación del contrato están regulados en los 12 a 17 de la Ley 2/2009, inspirados en las reglas sobre transparencia en la contratación bancaria (la entonces vigente Orden Ministerial de 5 de mayo de 1994). En el PLCCI los intermediarios también estarían obligados a cumplir todas las obligaciones de información previa y transparencia sobre el contrato de financiación que se imponen a los prestamistas en los arts. 4 y siguientes del PLCCI.
- 7. Información previa sobre el servicio y el contrato de intermediación y formalización del mismo.** La Ley 2/2009 obliga a los intermediarios a informar con una antelación mínima de quince días naturales sobre diversos extremos relativos al contrato y al servicio de intermediación (art. 20). Además, el contrato ha de ser formalizado conforme a lo establecido en el art. 21. La información exigida en el ámbito de la Ley 2/2009 es mucho más pormenorizada en sus contenidos que la paralela regla contenida en el art. 34 del PLCCI, donde, además, no se contienen reglas formales relativas al contrato de intermediación.
- 8. Diferente régimen para intermediarios vinculados y no vinculados a prestamistas.** La Ley 2/2009 apenas contiene diferencias regulatorias entre intermediarios vinculados y no vinculados (casi exclusivamente sobre retribución de clientes, art. 22.1). Sin embargo, en el PLCCI, en consonancia con la Directiva 2014/17/CE, sí existen algunas diferencias de regulación entre los intermediarios vinculados y los no vinculados, que afectan al alcance de los servicios de asesoramiento [arts. 17.5 b) y c) PLCCI], al procedimiento de registro (art. 29.3), a la supervisión y, en su caso, responsabilidad frente a las autoridades de la entidad por la que actúe el intermediario vinculado (art. 32.3 PLCCI), al alcance de la obligación de información del intermediario [arts. 34. 1 c) y 34.2 PLCCI], a la constitución de la garantía (art. 35.1 PLCCI), a la responsabilidad del prestamista por los actos



*Centro de Estudios de
Consumo*

PUBLICACIONES JURÍDICAS
<http://centrodeestudiosdeconsumo.com>

realizados por el representante designado por el intermediario vinculado (art. 38.3 PLCCI).