Los ámbitos de aplicación previstos y deseables en la regulación del crédito inmobiliario

Francisco Pertíñez Vílchez

Prof. Titular Derecho Civil. Univ. Granada

Directiva 2014/17/UE contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial

- Art. 1. Objeto “.....créditos al consumo...”

- Art. 3.1. Ámbito de aplicación:

“a) los contratos de crédito garantizados por una hipoteca o por otra garantía comparable comúnmente utilizada en un Estado miembro sobre bienes inmuebles de uso residencial, o garantizados por un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial, y

b) los contratos de crédito cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre fincas o edificios construidos o por construir”.

Directiva 2014/17. Ámbito subjetivo

- **Prestatario consumidor:**

- Persona física que actúa con un propósito ajeno a su actividad empresarial o profesional (art. 3.a Directiva 2008/48).
- Persona jurídica no es consumidor(≠ art. 3.2 TR-LGDCU).
- Consumo mixto: uso predominante (considerando 12).
- Posible extensión de la directiva más allá de su ámbito de aplicación (considerando 14).

Directiva 2014/17. Ámbito subjetivo

- Prestamista. Art. 4.2:

*“la persona **física o jurídica** que concede o se compromete a conceder un crédito incluido en el ámbito de aplicación definido en el artículo 3 en el ejercicio de su **actividad comercial o profesional**”.*

Directiva 2014/17. Ámbito objetivo.

- **Art. 3.1.a). Créditos garantizados con hipoteca u otra garantía sobre Bienes Inmuebles Uso Residencial**
 - Bienes inmuebles uso residencial (excluidos: locales, oficinas, solares, cocheras, trasteros, naves industriales).
 - No necesariamente residencia habitual.
 - Con independencia de la finalidad del préstamo.

Directiva 2014/17. Ámbito objetivo

- **Art. 3.1.b) Contratos de crédito cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre fincas o edificios construidos o por construir**
 - Préstamo personal para pagar la entrada de la compraventa de una vivienda.
 - Préstamo para financiar compra solar para autopromoción.
 - Préstamo para levantar una carga sobre finca o edificio.
 - No préstamos para reformas de vivienda (aplicación Directiva crédito al consumo 2008/48, art. 2.2.b).
 - No préstamos para adquirir derecho de aprovechamiento por turnos

Directiva 2014/17. Ámbito objetivo

- No existe un límite cuantitativo ($\neq$ art. 2.2.c Directiva 2008/48).

Directiva 2014/17. Ámbito objetivo. exclusiones (art. 3.2)

- Préstamos pensión. Hipoteca inversa
- Entidad financiera a sus empleados (≠ STS 24.11.2017)
- Préstamos sin interés
- Descubierta con reembolso en un mes
- Préstamos que sean resultado de un acuerdo alcanzado ante un órgano judicial u otra autoridad pública.
- Refinanciación de deuda preexistente, sin garantía inmobiliaria y sin gastos.

Directiva 2014/17. Ámbito objetivo. Facultad de los Estados de excluir (art. 3.3)

- Préstamo destinado a financiar adquisición inmueble destinado a alquiler.
- Préstamos en condiciones más beneficiosas que las de mercado para público restringido en virtud de disposición legal.
- Préstamos cooperativas de crédito.

Proyecto Ley Crédito Inmobiliario. Art. 2.1

- Esta Ley será de aplicación a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando **el prestatario, el fiador o garante** sea una **persona física** y dicho contrato tenga por objeto:
 - La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial.
 - 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**.

Proyecto Ley Crédito Inmobiliario. Art. 2.1

- **Ámbito subjetivo: persona física**
 - Consumidor y profesional o empresario autónomo que constituye préstamo con garantía hipotecaria sobre bien inmueble de uso residencial para financiar su actividad profesional.
 - Excluidos préstamos a personas jurídicas aunque sean consumidores (art. 3.2 TR-LGDCU).

Proyecto Ley Crédito Inmobiliario. Persona física

- **Protección del empresario o profesional persona física:**

- Aplicación todas normas tuitivas PLCI: información precontractual y control de transparencia material, prohibición prácticas vinculadas, evaluación solvencia, requisitos de asesoramiento, reembolso anticipado, previsiones sobre vencimiento anticipado y límites a los intereses de demora.
- Nulidad cláusulas ex art. 6.3 CC que sean contravención de normas prohibitivas (ejm: arts. 15.1, 21, 22 y 23)
- ¿Está protegido frente a la inclusión de cláusulas abusivas?: NO

Proyecto Ley Crédito Inmobiliario. Persona física

- **Protección del empresario o profesional persona física frente a incumplimiento obligaciones de información:**
 - Ni la directiva 17/14, ni el Proyecto establecen cuales son las consecuencias contractuales en caso de incumplimiento de deberes de información. Nulidad: integración con otras normas ordenamiento jurídico.
 - No puede invocar cláusulas abusivas por falta de transparencia (no es consumidor).
 - Puede invocar vicio del consentimiento. Nulidad total.
 - Puede invocar nulidad cláusula no transparente contraria a Buena fe. Art. 1.258 CC. STS 3.6.2016.
 - Puede invocar indemnización de daños ex art. 1.101 CC (STS 30.12.2014).

PLCI. Ámbito subjetivo aplicación e intereses moratorios. Art. 23

- “En el caso de préstamo concluido por una **persona física** que esté **garantizado mediante hipoteca** sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora **será el triple del interés legal** del dinero vigente a lo largo del período en el que aquel resulte exigible”
 - Se amplía ámbito aplicación respecto de art. 114.2 LH (préstamo para adquisición de vivienda habitual).
 - “Será el triple” contrario a STJUE Auto TJUE 11 junio 2015 (Asunto C-602/13) y a STS, 364/2016, de 3 de junio: abusiva si superior a 2 puntos el interés nominal. Posible contrariedad art. 28.2 directiva 17/14

PLCI. Ámbito subjetivo aplicación y vencimiento anticipado. Art. 22

- Nuevo límite al vencimiento anticipado art. 22: 2 % y 4 %
- Actual art. 693.2 LEC, límite de tres meses, es de aplicación a **todos** los contratos de préstamo con garantía hipotecaria.
- Dis. Final Tercera. Modificación art. 693.2 LEC. Contratos de préstamo que estén **fuera del ámbito del art. 22 PLCC, rige principio de autonomía de la voluntad**, no hay ningún límite.

PLCI. Ámbito temporal de aplicación. Disp. Trans. Primera

- Esta Ley no será de aplicación a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a su entrada en vigor (sí a novaciones y subrogaciones de préstamos anteriores).
- Excepto:
 - derecho de reembolso anticipado para el caso de conversión a tipo fijo (art. 21.6)
 - vencimiento anticipado que tenga lugar tras su entrada en vigor.