

## LA NUEVA REGULACIÓN LEGAL DEL CRÉDITO INMOBILIARIO

### A propósito de la aplicación en España de la Directiva UE 2014/17 sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial

**Vicente Magro Servet**

*Magistrado de la Audiencia Provincial de Madrid*

*Doctor en Derecho*

---

#### EXTRACTO

Uno de los primeros textos que se va a aprobar en la presente legislatura, y del que trata el presente artículo, va a ser la Ley de crédito inmobiliario que traspone la Directiva UE 2014/17 sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial. Un texto que, no podemos negarlo, también tiene incidencia por la conocida sentencia del TJUE de 21 de diciembre de 2016, que resolvió el tema de las cláusulas suelo y vino a dejar sin efecto la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013, por la que se fijó una retroactividad limitada a la devolución de cantidades a los consumidores que habían celebrado sus contratos con las entidades bancarias.

**Palabras clave:** contrato de préstamo, crédito inmobiliario, protección al consumidor y nueva regulación.

---

*Fecha de entrada: 02-06-2017 / Fecha de aceptación: 27-06-2017*

## THE NEW LEGAL REGULATION OF REAL ESTATE CREDIT

### With regard to the application in Spain of EU Directive 2014/17 on credit agreements with consumers for residential real estate

---

#### ABSTRACT

One of the first texts to be approved in this legislature and of the one that treats the present work, is going to be the Real Estate Credit Law that transposes EU Directive 2014/17 on consumer credit agreements for real estate of residential use. A text which, we cannot deny, also has an effect on the well-known judgment of the Court of Justice of the European Union of December 21, 2016, which resolved the subject of ground clauses and came to annul the judgment of the Supreme Court of May 9, 2013, which established a retroactivity limited to the repayment of amounts to consumers who had concluded their contracts with banks.

**Keywords:** contract of lending, real-estate credit, protection to the consumer and new regulation.

---

## Sumario

1. Introducción
2. Ámbito de aplicación de la nueva ley
3. Sobre la existencia de comisiones
4. Intereses en los contratos de préstamo
5. Prohibiciones de prácticas de venta vinculada de préstamos
6. La debida formación de los empleados de banca
7. Notarios y registradores
8. Cancelación anticipada
9. Actividad de asesoramiento en préstamos inmobiliarios
10. Contratos preexistentes

## 1. INTRODUCCIÓN

Uno de los primeros textos que se va a aprobar en la presente legislatura va a ser la Ley de crédito inmobiliario que traspone la Directiva UE 2014/17 sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial. Un texto que, no podemos negarlo, también tiene incidencia por la conocida Sentencia del TJUE de 21 de diciembre de 2016 que resolvió el tema de las cláusulas suelo y vino a dejar sin efecto la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 por la que se fijó una retroactividad limitada a la devolución de cantidades a los consumidores que habían celebrado sus contratos con las entidades bancarias con *ausencia de transparencia*, constituyendo esta ausencia de información sobre lo que firmaban la clave para entender el alcance del problema generado últimamente entre entidades bancarias y consumidores, por estar firmando estos contratos de préstamo sin negociación individual, no probando la entidad bancaria que esta transparencia existió y sancionando, por ello, la doctrina jurisprudencial esta ausencia con la nulidad de las cláusulas donde se reflejara esta falta de información, sin que el juez pudiera moderar el contenido de las mismas por esta declaración de abusividad.

Además, la prueba de que sobre la transparencia caía el presupuesto de esta nulidad la encontramos en que el propio Tribunal Supremo dictó sentencia recientemente de fecha marzo de 2017 por la que desestimó la petición de nulidad de cláusulas abusivas, precisamente, por entender que la entidad bancaria había cumplido con esa obligación que le competía de acreditar la existencia de la transparencia o información debida de la entidad bancaria al consumidor de lo que estaba firmando. Recoge la sentencia que «la cláusula no aparece enmascarada ni se diluye la atención del contratante entre otras cláusulas. Además, fue negociada individualmente como lo muestra que se aplicó como suelo un tipo inferior al que venía usando la entidad financiera, y la notario que autorizó la escritura expresamente advirtió a los contratantes de la cláusula de variación del tipo de interés».

No podemos olvidar, tampoco, la STS 705/2015, de 23 de diciembre que ratifica la nulidad, por abusiva, de una cláusula que venía a establecer la imposición en exclusiva a la parte prestataria de «todos los tributos, comisiones y gastos ocasionados por la preparación, formalización, subsanación, tramitación de escrituras, modificación [...] y ejecución de este contrato, y por los pagos y reintegros derivados del mismo, así como por la constitución, conservación y cancelación de su garantía». Se recuerda el artículo 89.2 del 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 que serán cláusulas abusivas: la transmisión al consumidor y usuario de las consecuencias económicas de errores administrativos o de gestión que no le sean imputables.

Es decir, que el legislador nacional considera que todavía no había hecho suficientemente sus deberes en las relaciones entre las entidades bancarias y los consumidores, siendo preciso establecer un marco regulador en las operaciones de crédito.

Esta norma modifica puntualmente, aunque se mantiene, la Ley 2/2009, de 31 de marzo, sobre «contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito» y hay que apuntar que para su tramitación el Consejo de Ministros de 17 de febrero de 2017 ha recibido un informe del Ministerio de Economía sobre el Anteproyecto de Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, con los siguientes parámetros:

- Refuerza la protección al consumidor y la transparencia en los préstamos inmobiliarios.
- Se aprobará un modelo estándar de contrato para uso voluntario, que se desarrollará luego reglamentariamente.
- El prestatario dispondrá de información desglosada de todos los gastos asociados a la firma del contrato y se dispondrá de un modelo de contrato que las entidades y los consumidores podrán utilizar de forma voluntaria.
- Se refuerza el control de legalidad que ejercen notarios y registradores en la fase de contratación para un asesoramiento más amplio al consumidor.

## 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA NUEVA LEY

Cuando se apruebe esta norma regulará los contratos que celebren los prestatarios con personas físicas o jurídicas que de manera profesional realicen actividades de concesión de préstamos o créditos con garantía hipotecaria sobre una vivienda bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación.

¿A quién se aplica esta ley?

A tenor del artículo 2 esta ley será de aplicación a los contratos que celebren los prestatarios con personas físicas o jurídicas que de manera profesional realicen alguna de las siguientes actividades:

- a) La concesión de préstamos o créditos con garantía hipotecaria sobre una vivienda bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación.
- b) La concesión de préstamos o créditos cuya finalidad sea la adquisición o conservación de terrenos o edificios construidos o por construir.
- c) La intermediación para la celebración de una de las modalidades de contrato a que se refieren las letras anteriores.

Con ello, tenemos que pueden ser considerados partes contratantes que presten dinero a los prestatarios tanto personas físicas como jurídicas, pero deben dedicarse de forma profesional a esta actividad, quedando excluidos quienes de forma ocasional prestan dinero.

Por otro lado, prestatario a los efectos de esta ley solo lo serán las personas físicas, quedando excluidas del ámbito de esta ley las personas jurídicas, por lo que no se está al concepto de consumidor y usuario a que se refiere el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, en su artículo 3<sup>1</sup>, que incluye a personas físicas y jurídicas, sino que dirige el ámbito de aplicación de la ley «solo» a las personas físicas.

Además, el objetivo del préstamo lo es sobre hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles (art. 2.2).

¿A quién no se aplica esta ley?

El artículo 2.4 señala que esta ley no será de aplicación a los contratos de crédito o préstamo:

- a) **Dentro del centro de trabajo.** Concedidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio y sin intereses o cuya Tasa Anual Equivalente sea inferior a la del mercado, y que no se ofrezcan al público en general.
- b) **Préstamo sin interés.** Concedidos sin intereses y sin ningún otro tipo de gastos, excepto los destinados a cubrir los costes directamente relacionados con la garantía del crédito.
- c) **Con devolución en un mes.** Concedidos en forma de facilidad de descubierta y que tengan que reembolsarse en el plazo de un mes.
- d) **Tras acuerdo judicial.** Los contratos de crédito resultado de un acuerdo alcanzado ante un órgano jurisdiccional o arbitral.
- e) **Dimanante de deuda existente.** Los contratos de crédito relativos al pago aplazado, sin gastos, de una deuda existente, siempre que no se trate de contratos de crédito o préstamo garantizados por una hipoteca sobre vivienda.
- f) **Pensión hipotecaria.** Los contratos de crédito de pensión hipotecaria en que el prestamista:
  - Desembolsa un importe a tanto alzado o hace pagos periódicos u otras formas de desembolso crediticio a cambio de un importe derivado de la venta

<sup>1</sup> Son consumidores o usuarios las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión.

Son también consumidores a efectos de esta norma las personas jurídicas y las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial.

futura de un bien inmueble de uso residencial o de un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial.

- No persigue el reembolso del crédito hasta que no se produzcan uno o varios acontecimientos determinados en la vida del consumidor, según definan los Estados miembros, salvo incumplimiento del consumidor de sus obligaciones contractuales que permita al prestamista la rescisión del contrato de crédito.

**Las pautas de conducta**<sup>2</sup>. En el texto que se propone se fijan pautas de conducta que han de seguirse en el proceso de elaboración, promoción, comercialización y contratación de préstamos inmobiliarios:

Así, el prestamista tendrá obligación de entregar al prestatario una ficha normalizada con todas las características del préstamo antes de contratarlo (Ficha Europea de Información Normalizada o FEIN), que tendrá carácter de oferta vinculante durante un plazo de 7 días.

**Medidas de transparencia.** Se fijan en el artículo 5 de la ley<sup>3</sup> una serie de objetivos de medidas de normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios que el

<sup>2</sup> Artículo 4: 1. Los prestamistas, los intermediarios de crédito y los representantes designados actuarán de manera honesta, imparcial, transparente y profesional, respetando los derechos y los intereses de los prestatarios, tanto en la elaboración de productos crediticios, la concesión de créditos, prestación de servicios de intermediación o de asesoramiento sobre el crédito o, en su caso, de servicios accesorios, como en la ejecución de los contrato de crédito.

<sup>3</sup> a) La información precontractual y asistencia adecuada que debe facilitarse a los prestatarios o prestatarios potenciales, la información y contenido de los contratos y las comunicaciones posteriores que permitan el seguimiento de los mismos, de modo que reflejen de forma explícita y con la máxima claridad los derechos y obligaciones de las partes, los riesgos derivados del préstamo para el prestatario y las demás circunstancias necesarias para garantizar la transparencia de las condiciones más relevantes de los préstamos y permitir al prestatario evaluar si estos se ajustan a sus necesidades y a su situación financiera. A tal efecto, el ministro de Economía y Competitividad podrá, en particular, fijar las cláusulas que los contratos de préstamo habrán de tratar o prever de forma expresa.

b) La transparencia de las condiciones básicas de comercialización o contratación de préstamos que ofrecen los prestamistas y, en su caso, el deber y la forma en que deben comunicar tales condiciones a los prestatarios o prestatarios potenciales o a la autoridad competente determinada en los artículos 17 y 31. Se podrá establecer, asimismo, condiciones básicas de los préstamos de debido cumplimiento para los prestamistas.

c) Los principios y criterios a los que debe sujetarse la actividad publicitaria de los préstamos, y las modalidades de control administrativo sobre la misma, con la finalidad de que esta resulte clara, suficiente, objetiva y no engañosa.

d) Las especialidades de la contratación de préstamos de forma electrónica o por otras vías de comunicación a distancia y la información que, al objeto de lo previsto en este artículo, debe figurar en las páginas electrónicas de los prestamistas.

e) La adecuada atención a los ingresos de los clientes en relación con los compromisos que adquieran al recibir un préstamo.

f) La adecuada e independiente valoración de las garantías inmobiliarias que aseguren los préstamos de forma que se contemplen mecanismos que eviten las influencias indebidas de la propia entidad o de sus filiales en la valoración.

g) La consideración de diferentes escenarios de evolución de los tipos en los préstamos a interés variable, las posibilidades de cobertura frente a tales variaciones y todo ello teniendo además en cuenta el uso o no de índices oficiales de referencia.

ministro de economía y competitividad, con el fin de proteger los legítimos intereses de los prestatarios, puede dictar.

Tras la jurisprudencia que se está dictando últimamente antes referida se destaca la importancia de la transparencia en los contratos de préstamo, habida cuenta de que su inexistencia permitiría al consumidor plantear la nulidad de cláusulas que le puedan perjudicar. Por ello, en esta propuesta legal se introducen medidas de transparencia en la fase de contratación. Así, junto con la FEIN, se entregará al prestatario una Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE) en la que se informará de la existencia de las cláusulas o elementos relevantes. Entre estas cláusulas pueden citarse las cláusulas suelo, posibilidad de vencimiento anticipado, distribución de gastos asociados a la concesión del préstamo y préstamos en divisas.

### **Irrenunciabilidad de derechos (art. 3)**

Los prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario y sus representantes designados no podrán establecer en los contratos que suscriban con los prestatarios cualquier tipo de acuerdo o pacto del que derive renuncia a los derechos de los prestatarios señalados en esta ley y en sus normas de desarrollo.

**Moneda del préstamo** (art. 10). Se regula por vez primera en nuestro ordenamiento jurídico el derecho del consumidor a convertir el préstamo denominado en moneda extranjera a la moneda en la que el prestatario reciba sus ingresos o la del Estado miembro en el que resida, como mecanismo de cobertura y protección frente al riesgo de cambio.

**Intermediarios** (art. 14 a 31). Se regula la figura de los intermediarios de préstamos inmobiliarios, que pueden actuar en el régimen de libre prestación de servicios en la Unión Europea.

**Prestamistas inmobiliarios** (art. 32 y 33). La actividad de concesión o gestión de los préstamos determinados en el artículo 2.1 con carácter profesional o habitual solo podrá realizarse por aquellos prestamistas inmobiliarios debidamente registrados conforme a la presente ley. No será preciso disponer de dicho registro para ejercer esa actividad por parte de una entidad de crédito, un establecimiento financiero de crédito o una sucursal en España de una entidad de crédito.

Desaparecen con esta medida los prestamistas sin control alguno por la Administración que operan y pueden causar grave daño a los ciudadanos por incluir cláusulas abusivas, y no someterse a la protección de consumidores los que los contraten al ser de persona física a persona física.

**Forma y contenido de los contratos** (art. 12). Los contratos de préstamo regulados en esta ley se formalizarán por escrito o en formato electrónico o en otro soporte duradero y harán cons-

- h) La obtención y documentación apropiada de datos relevantes del solicitante.
- i) Las condiciones y efectos de la evaluación de la solvencia.
- j) La limitación del ámbito de aplicación de las normas dictadas al amparo de este artículo.

tar, además de los elementos esenciales del contrato, los datos los elementos accesorios que por orden del ministro de Economía y Competitividad se determinen.

**Régimen sancionador** (arts. 34 a 37). Contempla el régimen sancionador por incumplimiento de las exigencias de la norma fijando qué infracciones son graves o muy graves y las sanciones aplicables por incumplir los presupuestos incluidos en la ley.

### 3. SOBRE LA EXISTENCIA DE COMISIONES

En sintonía con la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 23 de diciembre de 2015, el artículo 5.2 señala que solo podrán percibirse comisiones o repercutirse gastos por servicios relacionados con los préstamos que hayan sido solicitados en firme o aceptados expresamente por un prestatario o prestatario potencial y siempre que respondan a servicios efectivamente prestados o gastos habidos que puedan acreditarse.

Con ello, y visto que la sentencia del Tribunal Supremo excluye gastos como los de la inscripción registral, tasas, gastos de gestión etc., solo se podrán incluir gastos por servicios efectivamente prestados.

¿Habrà que pagar la comisión de apertura?

En el artículo 5.3 se recoge que la comisión de apertura, que se devengará una sola vez, englobará la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo u otros similares inherentes a la actividad del prestamista ocasionada por la concesión del préstamo. En el caso de préstamos denominados en divisas, la comisión de apertura incluirá, asimismo, cualquier comisión por cambio de moneda correspondiente al desembolso inicial del préstamo.

Hay que tener en cuenta que de la sentencia del Tribunal Supremo antes citada podría deducirse que estos gastos «de estudio, o tramitación» se debían excluir y no eran repercutibles al prestatario, pero si la norma los incluye serán de obligado pago, aunque en realidad ahora mismo se trataría de gastos no repercutibles por no ser exigentes para el préstamo en realidad y que deberían ser cubiertos por la entidad bancaria, salvo que esta disposición se apruebe finalmente.

Se devengará una sola vez, englobará la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo u otros similares inherentes a la actividad del prestamista ocasionada por la concesión del préstamo.

### 4. INTERESES EN LOS CONTRATOS DE PRÉSTAMO

El artículo 5.4 señala que el Ministerio de Economía y Competitividad podrá efectuar, por sí o a través del Banco de España, la publicación regular, con carácter oficial, de determinados índices o tipos de interés de referencia que puedan ser aplicados por los prestamistas a los préstamos a interés variable.

En los intereses variables, el prestamista deberá entregar al prestatario un documento separado con una referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés.

Debe adoptarse un índice claro, accesible, objetivo y verificable matemáticamente, basarse en precios de mercado y no ser susceptible de influencia por el propio prestamista, o por acuerdos con otros prestamistas (art. 11).

## 5. PROHIBICIONES DE PRÁCTICAS DE VENTA VINCULADA DE PRÉSTAMOS

Se prohíben las *ventas vinculadas*, aunque se permiten las *ventas combinadas*, es decir, aquellas en las que se ofrece el préstamo por separado o en un paquete.

- a) Quedan prohibidas las prácticas de venta vinculada de préstamos, con las excepciones previstas en este artículo. Se entiende por 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.
- b) No obstante, el Banco de España podrá autorizarlas cuando el prestamista demuestre que los productos vinculados acarrear un claro beneficio a los prestatarios, teniendo debidamente en cuenta la disponibilidad y los precios de mercado.
- c) Seguros. Los prestamistas o intermediarios de crédito podrán requerir al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo. En este caso el prestamista deberá aceptar pólizas, de forma no discriminatoria, de todos aquellos proveedores que ofrezcan un nivel de garantías equivalente al propuesto por aquella.

## 6. LA DEBIDA FORMACIÓN DE LOS EMPLEADOS DE BANCA

Se recoge en el artículo 6 el deber de formación y cualificación profesional de los empleados y de aquellas personas que intervengan en la concesión del préstamo, ya que se apunta que el personal al servicio del prestamista, intermediario de crédito o representante designado deberá reunir en todo momento los conocimientos y competencias necesarios sobre los productos que comercializan, y, en especial, respecto de la elaboración, oferta o concesión de contratos de préstamo y crédito, la actividad de intermediación de crédito, y la prestación de servicios de asesoramiento, en su caso. Esta obligación también será aplicable respecto de los servicios accesorios incluidos en los contratos de préstamo.

## ¿Quién es el personal que interviene en los préstamos?

Lo refiere a toda persona física que al servicio de un prestamista o intermediario inmobiliario intervenga directamente en las actividades reguladas por esta ley o mantenga contactos con los prestatarios en el transcurso de las actividades reguladas por esta ley, así como toda persona física que dirija o supervise directamente a tales personas.

Además, el ministro de Economía y Competitividad establecerá los requisitos mínimos de conocimientos y competencia exigibles al personal de conformidad con este artículo.

Prohibición de que su remuneración se vincule *per se* al número o importe de préstamos concedidos.

## 7. NOTARIOS Y REGISTRADORES

Fuera de entender que los notarios y registradores no tienen capacidad fiscalizadora se refuerza este papel de ambos del control de la legalidad, reforzándose este por ambos colectivos sobre el contenido del contrato, de manera que no se autorizará la escritura si el prestamista no acredita, en particular, que se ha entregado la información precontractual 7 días antes al prestatario.

Dentro de estos 7 días, el notario asesorará al prestatario sobre el proyecto de contrato de préstamo inmobiliario y, en particular, sobre las cláusulas contractuales en él contenidas. Dicho asesoramiento, junto con la expresión manuscrita del prestatario manifestando que se le ha remitido la documentación precontractual y que comprende y acepta su contenido, se documentará en un acta notarial que no tendrá coste para el prestatario.

Sus deberes de asesoramiento e información a consumidores y usuarios son independientes de los impuestos a las entidades prestamistas y sus empleados.

Estas obligaciones entran de lleno a potenciar la transparencia que se completa y complementa ahora con este control de legalidad por estos profesionales, y que, en teoría, debería evitar la existencia de cláusulas abusivas.

Recordemos que la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 (Auto aclaratorio de 3 de junio de 2013) considera que las cláusulas suelo son lícitas siempre que su transparencia permita al consumidor identificar la cláusula como definitoria del objeto principal del contrato y conocer el real reparto de riesgos de la variabilidad de los tipos. Y añadía esta sentencia que la prueba de la negociación individual no puede quedar suplida por la intervención del notario en el otorgamiento de la escritura pública del préstamo hipotecario, pues la realidad demuestra que los borradores de escrituras son efectuados por las propias entidades financieras, sin intervención alguna de los clientes, lo que se trata de resolver ahora con esta intervención más fiscalizadora de notarios y registradores.

Ante una aparente intervención estereotipada de los profesionales, el Tribunal Supremo recuerda en esta sentencia que aunque los prestatarios permitieron la inclusión en el contrato de frases como la de que «soy consciente y entiendo que el tipo de interés...», las mismas, de contenido estereotipado, no significan el pleno conocimiento del contenido del contrato, como tampoco lo es que el notario declare en la escritura que autoriza que se ha prestado esa información –otra cláusula de estilo–, sino que es a la parte que afirma haber informado de manera comprensible a quien corresponde su prueba.

Además, el artículo 12 señala que en su condición de funcionarios públicos y derivado de su deber genérico de control de legalidad, los notarios denegarán la autorización del préstamo inmobiliario cuando el mismo no cumpla lo dispuesto en esta ley y en sus normas de desarrollo, que tendrán carácter imperativo y no disponible para las partes contratantes, salvo que expresamente la norma establezca lo contrario.

## 8. CANCELACIÓN ANTICIPADA<sup>4</sup>

Se configura como un derecho *ex lege* del prestatario (y con derecho a devolución de excesos por seguros suscritos).

Limita las comisiones, de forma análoga a la actual (0,5% y 0,25% del importe amortizado anticipadamente).

---

<sup>4</sup> Artículo 13: 1. El prestatario podrá extinguir el contrato en cualquier momento anterior a la expiración del término pactado mediante el reembolso o la amortización anticipada de la cantidad adeudada. Las partes podrán convenir un plazo de notificación previa que no podrá exceder de un mes. 2. Cuando el prestatario manifestase su voluntad de extinguir anticipadamente el contrato, el prestamista le facilitará sin demora la información necesaria para evaluar esta opción. En dicha información se cuantificarán, al menos, las consecuencias que tiene para el prestatario la liquidación de sus obligaciones antes de la terminación del contrato de préstamo, exponiendo con claridad las hipótesis que se hayan tomado en consideración para su elaboración. Tales hipótesis deberán ser razonables y justificables. 3. El prestatario tendrá derecho a una reducción del coste total del crédito que comprenderá los intereses y los costes correspondientes al tiempo de contrato que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción. En particular, si se hubiera suscrito un contrato de seguro accesorio al de préstamo, el contrato de seguro se extinguirá al mismo tiempo que este y el prestatario tendrá derecho al extorno de la parte de prima no consumida. 4. El prestamista no podrá cobrar compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total o parcial en los préstamos. No obstante, las partes podrán establecer contractualmente una compensación o comisión a favor del prestamista para alguno de los dos siguientes supuestos que serán excluyentes entre sí: a) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 5 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente, con el límite del 0,25 por ciento del capital reembolsado anticipadamente; o b) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente, con el límite del 0,5 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

Se incluyen las siguientes precisiones del artículo 13:

1. Que se puede pactar una previa notificación de un mes para la cancelación.
2. Obligación del banco de facilitar información clara y precisa de la suma a pagar.
3. Reducción de intereses y costes y extinción de contratos de seguro relacionados con el préstamo.
4. El prestamista no podrá cobrar compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total o parcial en los préstamos, aunque con algunas precisiones si se cancela antes en los primeros 3 o 5 años.

## 9. ACTIVIDAD DE ASESORAMIENTO EN PRÉSTAMOS INMOBILIARIOS

Resulta curiosa la mención que ofrece el artículo 9 de la propuesta de ley respecto a las medidas de asesoramiento en los préstamos, dado que la transparencia es un elemento inherente a la validez de los contratos, ya que la transparencia es obligación de los bancos y este término es previo a la contratación, a fin de que el cliente tenga argumentos suficientes para elegir la modalidad a contratar. Y así se recoge que:

«A los efectos de esta ley se entenderá por asesoramiento toda recomendación personalizada que el prestamista o intermediario de crédito inmobiliario haga a un prestatario concreto respecto a uno o más préstamos disponibles en el mercado. 2. Los servicios de asesoramiento en préstamos inmobiliarios solo podrán ser prestados por prestamistas, por intermediarios de crédito inmobiliario o por los representantes designados por cualquiera de los anteriores». Además, será retribuido.

## 10. CONTRATOS PREEXISTENTES

Respecto a la transitoriedad de la ley se recoge en la disposición transitoria primera que:

«1. Esta ley no será de aplicación a los contratos de crédito o préstamo inmobiliario suscritos con anterioridad a su entrada en vigor. No obstante, las previsiones de esta ley resultarán de aplicación a aquellos contratos objeto de novación o de subrogación desde el momento en que esta produce efectos. 2. Las previsiones del artículo 13 (es decir, todo lo referente al reembolso anticipado antes expuesto) se aplicarán también a los contratos de préstamo o crédito inmobiliario suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley».