

NOTA INFORMATIVA A CLIENTES 3/2009

**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.**

El día 1 de abril de 2009, se publicó en el BOE esta norma, que ha entrado en vigor en fecha 2 de abril de 2009. La Ley surge para paliar el vacío normativo relativo a dos fenómenos cada vez más habituales en el sector financiero: los créditos y préstamos hipotecarios concedidos por empresas distintas a las entidades de crédito; y los servicios de intermediación del crédito que éstas presten, que hasta ahora carecían de regulación y garantías específicas, pues se sometían solamente a la regulación general en materia de protección de consumidores y usuarios.

Esta nueva Ley se encuadra, por tanto, en el marco de la legislación general de protección de los consumidores, sin perjuicio de la normativa específica de determinados productos, tales como el crédito al consumo, venta a plazos de bienes muebles y comercialización a distancia de servicios financieros.

A efectos de esta norma, tienen la consideración de consumidores, las personas físicas y jurídicas que, en los contratos a que se refiera esta Ley, actúen en un ámbito ajeno a su actividad empresarial o profesional.

El incumplimiento de lo dispuesto en la misma, constituye infracción en materia de protección de los consumidores y usuarios, sancionándose por las autoridades competentes conforme a lo previsto en la legislación autonómica correspondiente.

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, SOCIEDAD PROFESIONAL

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

El **ámbito de aplicación de la Ley** (art. 1), se extiende por razón de la actividad, a los **créditos y préstamos hipotecarios** y a los **servicios de intermediación del crédito o asesoramiento para la concesión de préstamos o créditos**.

En cuanto al ámbito subjetivo de aplicación, éste se limita, no obstante, a personas físicas o jurídicas, **excluyéndose expresamente a las entidades de crédito o sus agentes**, que se encuentran sometidas a las normas de ordenación y disciplina de crédito, así como a la supervisión por parte del Banco de España.

Al igual que las restantes normas protectoras de los derechos de los consumidores y usuarios, la Ley tiene **carácter imperativo** (art. 2), por lo que los derechos reconocidos en la misma a los consumidores son irrenunciables, *“siendo nulos la renuncia previa a tales derechos y los actos realizados en fraude de Ley, conforme a lo previsto en el artículo 6 del Código Civil”*.

Se instaure así, la nulidad *ipso iure* de cualquier cláusula mediante la cual se estipule una renuncia de estos derechos, imponiendo la carga de la prueba a la entidad prestamista, según dispone el artículo 6 de la ley, permitiendo de este modo su fin último, esto es, garantizar la protección de los consumidores y usuarios.

Con igual fin, así como para dotar de una mayor transparencia y garantizar la competencia leal entre las empresas que realizan dichas actividades, la Ley impone, con carácter general, una serie de obligaciones a las mismas.

La primera de estas obligaciones es la recogida en el artículo 3, que prevé la **inscripción de este tipo de empresas en los registros públicos** que a tal efecto se creen en las Comunidades Autónomas, contemplándose asimismo la creación de un Registro estatal. Dicha inscripción registral es un requisito previo para el ejercicio de estas actividades financieras.

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, SOCIEDAD PROFESIONAL

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

De acuerdo con la Disposición Final Tercera de la Ley, corresponde a las Comunidades Autónomas, en su respectivo ámbito territorial, aprobar las normas de desarrollo y ejecución de la Ley. En todo caso, en el plazo de seis meses, a partir de la entrada en vigor de esta Ley, deberá constituirse el antes mencionado Registro estatal.

Hasta entonces lo dispuesto en este precepto carece de aplicabilidad. Por ello, el apartado 3 de la Disposición Transitoria Única establece el plazo de tres meses para proceder a la inscripción, a computar desde la fecha de creación de los registros, y para el caso de no haberse creado, las empresas que realicen las actividades de constante referencia, deberán inscribirse provisionalmente en el Registro estatal.

Asimismo, es obligatoria para tales empresas, con carácter previo a la inscripción en los registros anteriores, la contratación de un **seguro de responsabilidad civil o aval bancario** que cubra las responsabilidades en que pudieran incurrir frente a los consumidores (art. 7).

Respecto a la **información precontractual** que han de suministrar, el artículo 4 obliga a disposición de los consumidores y usuarios, de forma gratuita y sin compromiso, las condiciones generales de contratación. Esta información deberá estar disponible en la página web de las empresas, si éstas disponen de ella, y en los establecimientos abiertos al público u oficinas en que presten sus servicios.

Otro de los derechos otorgados a los consumidores es el relacionado con los **precios** aplicables a los servicios y productos financieros suministrados. Y es que, a pesar de proclamar la libertad de tarifas (en todo caso, con las limitaciones contenidas en la Ley de 23 de julio de 1908 y el Real Decreto Legislativo 1/2007, en materia de cláusulas abusivas), el artículo 5 recoge una serie de restricciones a dicha libertad, consistentes básicamente en garantizar el conocimiento y consiguiente aceptación por parte del consumidor.

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, SOCIEDAD PROFESIONAL

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

Así, en su apartado 1, se establece la máxima que determina que *“las comisiones o compensaciones y gastos repercutidos deben responder a servicios efectivamente prestados o a gastos habidos. En ningún caso podrán cargarse comisiones o gastos por servicios no aceptados o solicitados en firme y de forma expresa por el consumidor”*

En este mismo sentido, el apartado 4 de este mismo artículo, prevé lo siguiente: *“Las empresas están obligadas a notificar al Registro en el que figuren inscritas, con carácter previo a su aplicación, los precios de los servicios, las tarifas de las comisiones o compensaciones y gastos repercutibles que aplicarán, como máximo, a las operaciones y servicios que prestan, y los tipos de interés máximos de los productos que comercializan, incluidos, en su caso, los tipos de interés por demora”*.

Asimismo, la Ley establece la **obligación de facilitar determinada información** considerada básica. Para ello, prevé que las tarifas deberán recogerse de forma clara, concreta y fácilmente comprensible en un folleto, que estará disponible para los consumidores en un tablón de anuncios permanente en cada establecimiento abierto al público. Dicho folleto será también remitido al registro en el que figuren inscritas estas empresas, ajustándose su contenido a las normas que reglamentariamente puedan dictar las Comunidades Autónomas en el ejercicio de sus competencias.

En el tablón de anuncios, se recogerá igualmente toda aquella información que las empresas deban poner en conocimiento de los consumidores, tales como la referencia a la existencia de mecanismos de resolución extrajudicial de conflictos; normativa que regula la protección de los consumidores; en su caso, el derecho de los consumidores a solicitar ofertas vinculantes; y demás extremos que reglamentariamente se determinen por las Comunidades Autónomas.

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, SOCIEDAD PROFESIONAL

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

Los artículos 12 a 18 de la Ley regulan las condiciones mínimas que deben ser observadas por estas empresas en la oferta de **créditos o préstamos hipotecarios** y el contenido mínimamente exigible que debe tener el contrato que se suscriba.

Así, la publicidad de las empresas y sus comunicaciones comerciales, deberán mencionar, además del tipo de interés aplicable, la tasa anual equivalente mediante un ejemplo representativo. En el caso de referirse a la unificación de deudas, deberá facilitarse además información clara, concisa y destacada, de cualquier gasto relacionado con la citada agrupación (art. 12).

A esto, se añade la obligación de entregar al consumidor un folleto informativo en el que conste el C.I.F de la empresa, la razón social y domicilio social, página web y carácter franquiciado en su caso, la póliza del seguro responsabilidad civil, el registro autonómico o estatal en el que está inscrita y número de registro; gastos preparatorios de la operación, así como los contenidos que establezcan las Comunidades Autónomas reglamentariamente (art. 13). Todo ello, sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, con carácter general, en materia de tarifas.

En cuanto a la información previa al contrato, ésta se debe facilitar al consumidor con una antelación mínima de cinco días a la firma del contrato. Versará sobre la propia empresa, sobre el producto o servicio ofrecido y sobre el contrato. Dicha información deberá permitir adoptar una decisión informada y responsable, por lo que incluirá la descripción de las principales características de los contratos así como el precio total que debe pagar el consumidor.

En los supuestos de tasación del bien y otros servicios accesorios que sean por cuenta del consumidor, se debe indicar la identidad de los profesionales que llevan a cabo la tasación, así como las tarifas y honorarios aplicables (art. 15).

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, SOCIEDAD PROFESIONAL

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

Una vez tasado el inmueble y realizadas, en su caso, las oportunas comprobaciones registrales y de capacidad financiera del prestatario, las empresas están obligadas a efectuar una oferta de préstamo o crédito al consumidor, que será vinculante (art. 16), o en su caso, deberán notificarle la denegación del mismo. Dicha oferta se efectuará por escrito, vendrá firmada por el representante de la empresa y tendrá un plazo de validez no inferior a diez días hábiles a su fecha de entrega.

Además, el contrato de préstamo o crédito hipotecario deberá cumplir las condiciones previstas en la Orden de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios.

Adicionalmente, el contrato incluirá los derechos que correspondan a ambas partes en orden de modificación del coste total del crédito

Se establece asimismo, el deber genérico de Notarios y Registradores de controlar que el contenido de la escritura pública en la que se formalice el préstamo hipotecario cumpla los requisitos exigidos en esta Ley, y en particular, el deber de los Notarios de informar al consumidor del valor y alcance de las obligaciones que asume.

Respecto a la actividad de intermediación, la Ley (en sus artículos 19 a 22) regula el régimen jurídico de transparencia de los contratos de intermediación celebrados por las empresas que no son entidades de crédito.

En materia de comunicaciones y publicidad, se debe indicar siempre el tipo de interés o cualquier cifra relacionada con el coste del préstamo o crédito. Además las empresas, deberán indicar el alcance de sus funciones en materia de intermediación y representación, precisando en particular si trabajan con una entidad de crédito vinculada a ésta o con varias como intermediarias independientes. En el caso de que la comunicación comercial se refiera a una agrupación de préstamos o créditos en uno solo,

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, SOCIEDAD PROFESIONAL

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

deberán proporcionarse de manera clara y concisa los gastos relacionados con la misma.

En cuanto a la información previa al contrato, está debe estar a disposición del consumidor con una antelación mínima de quince días a la firma del contrato. Debe incluir información sobre la empresa, sobre el servicio ofrecido, sobre el contrato de intermediación y el precio total que debe pagar el consumidor, que permita al consumidor adoptar una decisión informada y responsable.

Al igual que los contratos de préstamo hipotecario, el artículo 21 regula la forma en que deberá celebrarse el contrato de intermediación. Este precepto determina que *“se harán constar por escrito o cualquier otro soporte duradero que permita su constancia, y se formalizarán en tantos ejemplares como partes intervengan, debiéndose entregar a cada una de ellas su correspondiente ejemplar debidamente firmado”*. Asimismo, la ley contempla el derecho de desistimiento por parte del consumidor en los catorce días siguientes a la formalización del contrato, sin ningún tipo de penalización y sin necesidad de alegar causa alguna.

Por último, el artículo 22 establece una serie de obligaciones adicionales en la actividad de intermediación, con el fin de garantizar la mejor adaptación a las características de cada consumidor de los productos financieros existentes en el mercado, y evitar que ciertos acuerdos entre estas empresas y las entidades de crédito perjudiquen los intereses del consumidor.

Quedamos a vuestra disposición para facilitaros el texto completo de la norma citada.

En Zaragoza, a 24 de abril del año 2009.

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, SOCIEDAD PROFESIONAL

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*