



INDICE

1º.- Proyecto de Ley de Crédito Inmobiliario

2º.- Resoluciones judiciales que afectan al Consejo General COAPI

PROYECTO DE LEY DE CRÉDITO INMOBILIARIO



Por su importancia, aunque todavía está en fase de elaboración, y dado el consenso que ha habido en su elaboración lo que determinará que haya pocas enmiendas o modificaciones en su tramitación parlamentaria, adjuntamos información sobre el Proyecto de ley sobre Crédito Inmobiliario que se resume (Web de la Moncloa) en lo siguiente:

- Se abaratan las comisiones de amortización anticipada de los préstamos a tipo variable, hasta anularse a partir de cinco años
- Las comisiones por conversión de tipo variable a fijo se suprimen a partir del tercer año y se rebajan los gastos de notaría y registro
- El hipotecado recibirá asesoramiento gratuito del notario sobre el contenido del contrato durante los siete días previos a la firma
- Se amplía a nueve impagos o al 2 por 100 del capital el requisito para que la entidad financiera pueda iniciar la ejecución del préstamo

El Consejo de Ministros ha aprobado la remisión a las Cortes Generales del Proyecto de Ley de Crédito Inmobiliario cuyo objetivo es reducir los gastos asociados a modificaciones en los contratos hipotecarios y reforzar la transparencia. La norma abarata las comisiones de cancelación anticipada de los préstamos a tipo variable hasta eliminarlas a partir de los cinco años de vigencia del contrato. La conversión de tipo variable a fijo no pagará comisión a partir del tercer año y se rebajarán los gastos de aranceles y notaría. Durante los siete días previos a la firma del contrato, el hipotecado deberá ser informado de su contenido y de la existencia de cláusulas potencialmente abusivas u opacas. Para que se pueda iniciar la ejecución de un préstamo hipotecario, deben haberse producido nueve impagos mensuales o del 2 por 100 del capital concedido, durante la primera mitad de la vida del préstamo.

La norma se envía ahora al Congreso para iniciar la tramitación parlamentaria y cuenta con un amplio consenso político. Es el resultado de la trasposición de la Directiva europea sobre Contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, aunque en algunos aspectos va más allá con el objetivo de reforzar la seguridad jurídica y el equilibrio contractual entre prestamista y prestatario. En concreto, el Proyecto de Ley incluye incentivos para la transformación de créditos hipotecarios que pasen de variables a fijos y es más ambicioso en cuanto al reforzamiento de los requisitos de transparencia. Además, la Directiva circunscribe el ámbito de aplicación a los consumidores, mientras que el Proyecto de Ley aprobado lo amplía a los autónomos.

Rebaja de comisiones

La rebaja de las comisiones que contempla la norma aprobada por el Consejo de Ministros se centra en las operaciones de cancelación anticipada y en la conversión de contratos a tipo variable que pasen a fijo. En el caso de la comisión de cancelación, los nuevos porcentajes se aplican a las hipotecas firmadas con posterioridad a la entrada en vigor la nueva Ley, mientras que las relativas a la conversión de variables a fijos afectan a los contratos hipotecarios vivos. También para los contratos en vigor se amplía a nueve cuotas mensuales impagadas o a una cuantía que supere el 2 por 100 del capital concedido el requisito para que la entidad financiera pueda iniciar la ejecución del préstamo durante la primera mitad de su vigencia. Durante la segunda mitad, el porcentaje es del 4 por 100 o de doce cuotas mensuales impagadas.

Comisión de cancelación

La comisión de cancelación para los préstamos a tipo variable será cero a partir del quinto o del tercer año de vigencia del contrato, en función de lo que se hubiera pactado: en el primer caso (cinco años), el límite será del 0,25 por 100 del capital desembolsado anticipadamente; en el segundo (tres años) será del 0,50 por 100. En la actualidad, estos porcentajes son del 0,50% de lo amortizado anticipadamente, si esta se produce dentro de los cinco primeros años de vida del contrato, o del 0,25 por 100 si se produce en un momento posterior.

En el caso de los préstamos a tipo fijo, los porcentajes máximos que el Proyecto de Ley establece serán del 4 por 100 de la cantidad anticipada si esta se efectúa en los diez primeros años y del 3 por 100 si es con posterioridad. En la actualidad no existe límite legal alguno para los préstamos a tipo fijo.

Conversión a tipos fijos

Los incentivos para la conversión a tipos de interés fijos en los préstamos inmobiliarios son superiores a los de las comisiones de cancelación. La comisión máxima será del 0,25 por 100 del capital pendiente de amortizar si la novación o subrogación del préstamo se produce durante los tres primeros años de vigencia del contrato y de cero si se produce con posterioridad. Además, se rebajan los aranceles de notarios y registradores que se corresponderían con los vigentes para un documento sin cuantía (unos treinta euros) y una inscripción mínima (unos veinticuatro euros).

La Directiva contempla también la posibilidad de que el consumidor pueda solicitar en cualquier momento de la vida del préstamo la conversión -en euros o en la divisa en la que percibe la mayoría de los ingresos- del crédito en moneda extranjera y, como tal, se traslada a la normativa española.

Ventas vinculadas

Se prohíben, por otra parte, con carácter general, las denominadas ventas vinculadas, es decir, aquellas que obligan al consumidor a aceptar una serie de productos financieros como condición para obtener la hipoteca. Con la nueva norma, las entidades financieras deberán plantear al consumidor ofertas alternativas, es decir, con o sin productos asociados. En estas ventas combinadas, la entidad financiera informará de los distintos presupuestos, como una medida de transparencia obligatoria.

Transparencia

La mejora de la transparencia es uno de los pilares de la nueva Ley de Crédito Inmobiliario. En la fase precontractual, el prestamista deberá entregar al cliente, con una antelación mínima de siete días respecto de la firma del contrato, documentación detallada sobre oferta vinculante para la entidad, sobre la existencia de cláusulas potencialmente sensibles, escenarios de evolución de cuotas en función de previsiones sobre tipos de interés y seguros asociados. Durante esos siete días previos a la firma del contrato, el notario asesorará de forma gratuita y verificará mediante acta que el consumidor ha recibido y comprende las consecuencias jurídicas y económicas del contrato que va a firmar. Esta es una condición necesaria para que el notario autorice la escritura.

Aportamos, igualmente, el cuadro comparativo entre la situación actual y la que prevé este Proyecto de Ley:

http://www.lamoncloa.gob.es/consejodeministros/referencias/documents/2017/refc20171103e_2.pdf

RESOLUCIONES JUDICIALES QUE AFECTAN AL CONSEJO GENERAL COAPI



Se considera de interés por su trascendencia que en este Boletín Jurídico, y sólo a efectos del legítimo derecho de información de los colegiados, se haga somera referencia a los procedimientos judiciales y sentencias resultantes de los últimos litigios mantenidos por el Consejo General:

Sentencia sobre Derecho marcario

Litigio contra Oficina Española de Patentes y Marcas que concedió la inscripción de la marca "AGENTES PROFESIONALES INMOBILIARIOS-API". **Sentencia de 27 de septiembre de 2017** del Tribunal Supremo que declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto por el Consejo General COAPI considerando que el vocablo API carece de carácter distintivo y es inapropiable al constituir un mero acrónimo y haberse convertido en usual en el tráfico comercial inmobiliario.

Sentencias y resoluciones en materia de impugnación de modificaciones de preceptos estatutarios

Litigio contra COAPI Barcelona que impugnó la modificación de los artículos 18.7 y 21.5 de los Estatutos Generales relativos al voto ponderado. **Auto de 18 de mayo de 2017 TSJ Madrid** que da la razón al Consejo General COAPI por entender que se trata de acto no susceptible de impugnación.

Litigio contra COAPI Madrid y Murcia que impugnaron la modificación de los artículos 18.7 y 21.5 de los Estatutos Generales relativos al voto ponderado. **Sentencia de 18 de septiembre de 2017 TSJ Madrid** que da la razón al Consejo General COAPI.

Sentencia sobre régimen disciplinario

Litigio contra miembros de Junta de Gobierno de COAPI Girona en relación con la sanción de inhabilitación para ocupar cargos directivos que les fue impuesta por resolución del Consejo Rector de 9 de junio de 2016. **Sentencia de 13 de octubre de 2017 TSJ de Madrid** desestimando el recurso promovido por los miembros de la Junta de Gobierno del Colegio de Girona y declarando la conformidad a derecho de la resolución sancionadora.

Sentencias sobre acuerdos de secesión de Colegios API

Litigio contra COAPI Girona en relación al acuerdo sobre cese de relaciones entre el Colegio y el Consejo General adoptado por la Asamblea del Colegio de Girona en fecha de 22 de marzo de 2013. **Sentencia de 12 de mayo de 2017 TSJ Cataluña** por la que se desestima el recurso de apelación formulado por el Coapi de Girona y confirma la sentencia de 9 de mayo de 2016 del Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 1 de Girona, la cual declaró la nulidad del citado acuerdo sobre cese de relaciones entre el Colegio y el Consejo General. Pendiente de recurso de casación.

Litigio contra COAPI Barcelona en relación al acuerdo sobre la desvinculación orgánica del Colegio respecto del Consejo General y cese de relaciones adoptado por la Asamblea del Colegio de Barcelona en fecha de 18 de diciembre de 2013. **Sentencia de 25 de julio de 2017 TSJ de Cataluña** por la que se desestima el recurso de apelación formulado por el Coapi de Barcelona y confirma la sentencia de 21 de julio de 2016 del Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 15 de Barcelona, la cual declaró la nulidad del citado acuerdo y lo dejó sin efecto. Pendiente recurso casación.

Sentencias sobre asuntos de naturaleza económica

Litigio contra COAPI Girona en relación con la deuda que mantiene con el Consejo General por impago de cuotas de sostenimiento. **Sentencia de 19 de junio de 2017 del Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 3 de Girona** estimando el recurso formulado por el Consejo General y condenando al Colegio al abono del principal e intereses, en concepto de cuotas liquidadas, reclamados en la demanda. Pendiente de apelación.

Otros procedimientos siguen su curso y aun no han llegado a Sentencia.

Servicio Jurídico Consejo General COAPI de España

Letrado Javier García Valdecasas y Alex