



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

IX LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

16 de mayo de 2008

Núm. 105-1

PROPOSICIÓN DE LEY

122/000088 Proposición de Ley sobre medidas para proteger los intereses de los ciudadanos en el ámbito del mercado inmobiliario e hipotecario.

Presentada por el Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds.

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia.

(122) Proposición de Ley de Grupos Parlamentarios del Congreso.

122/000088

AUTOR: Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds.

Proposición de Ley sobre medidas para proteger los intereses de los ciudadanos en el ámbito del mercado inmobiliario e hipotecario.

Acuerdo:

Admitir a trámite, trasladar al Gobierno a los efectos del artículo 126 del Reglamento, publicar en el Boletín Oficial de las Cortes Generales y notificar al autor de la iniciativa.

En ejecución de dicho acuerdo, se ordena la publicación de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 13 de mayo de 2008.—P. D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Manuel Alba Navarro**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

Al amparo de lo establecido en el Reglamento de la Cámara, el Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds, a instancias del Diputado don Joan Herrera Torres, presenta la siguiente Proposición de Ley sobre medidas para proteger los intereses de los ciudadanos en el ámbito del mercado inmobiliario e hipotecario, para su debate en el Pleno de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 6 de mayo de 2008.—**Joan Herrera Torres**, Diputado.—**Gaspar Llamazares Trigo**, Portavoz del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds.

Exposición de motivos

Desde la aprobación de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modificó la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia, y por la que se establece determinada norma tributaria —desde ahora y por abreviación Ley modificación mercado Hipotecario de 2007—, la evolución de la situación económica y financiera en el sector inmobiliario español ha venido a confirmar la

previsible —aunque previamente negada— llegada de una recesión en la construcción de nuevas viviendas, la práctica paralización del mercado de vivienda nueva y secundaria, un descenso continuado en los precios de venta —por más que se intente disfrazar— y el correlativo encarecimiento de los alquileres de viviendas.

Así, mientras el incremento acelerado de los precios de la vivienda desde la segunda mitad de los noventa ha provocado un aumento en los precios del suelo —éstos son la consecuencia y no la causa del elevado precio de las viviendas—, la permisividad en el alargamiento de los plazos de las hipotecas en los últimos años ha contribuido a dilatar en el tiempo la corrección a la baja de los precios de las viviendas. De ese modo, hoy pueden ya comprobarse los negativos efectos de la pasividad mostrada por los poderes públicos en ese periodo, al no aplicar las medidas económicas, fiscales e hipotecarias que podían impedir un crecimiento tan elevado y sostenido durante un plazo tan extenso y, con ello, evitar el riesgo de caída brusca de los precios que se está produciendo.

El mercado crediticio y en especial el hipotecario se ha paralizado bruscamente tanto por el efecto de la crisis de las denominadas hipotecas «subprime» en los Estados Unidos de Norteamérica, como por los propios problemas del mercado financiero e hipotecario español que, sin llegar a los extremos de imprudencia de los bancos anglosajones y americanos, es lo cierto que se había expandido hasta límites insostenibles, alimentando la burbuja inmobiliaria española y contribuyendo al artificioso incremento de precios de las viviendas y al consiguiente sobreendeudamiento de las familias hasta límites insostenibles,

Desde el punto de vista económico, la brusca paralización del mercado crediticio y la rigidez —cuando no el incremento de los tipos—, por problemas originados en el sector inmobiliario, extiende sus efectos perversos a los sectores productivos y de servicios más dinámicos de nuestra economía, que estaban en procesos de consolidación o expansión saludables y que en estos momentos delicados deberían jugar un papel determinante para el mantenimiento de la ocupación y generación de nuevos empleos que absorban los excedentes procedentes de la crisis del sector inmobiliario, ello sin olvidar que en el sector de la construcción las actividades de remodelación urbana, así como de rehabilitación, mejora y modernización del parque de viviendas existentes, tanto antiguas como las procedentes de promociones públicas y de carácter social, pueden y deben contribuir a la reconversión del sector constructivo de viviendas nuevas y la consiguiente recolocación de los excedentes laborales.

Desde el punto de vista social, los efectos del mal comportamiento del sector hipotecario y financiero y de los excesos especulativos en el mercado inmobiliario en los últimos años, no por anunciados y denunciados menos escandalosos y execrables, han situado a

millones de personas y familias trabajadoras españolas, que para acceder al derecho a una vivienda se vieron obligadas a sobreendeudarse, en una situación insostenible por la imposibilidad de hacer frente a las amortizaciones de los préstamos, tanto por las condiciones contractuales de los propios préstamos —con el incremento de tipos de interés y la entrada en amortización del principal de los créditos-trampa cuyas cuotas iniciales sólo incluían intereses durante períodos iniciales de dos a cinco o más años—, como por las condiciones socio-laborales generales: pérdida de empleo en el seno del núcleo familiar o de convivencia, bajos salarios con incrementos por debajo del IPC, incremento de los gastos de alimentación y vestido como consecuencia de una inflación galopante, muy por encima del crecimiento real de los salarios, sin olvidar —en fin— la pérdida patrimonial objetiva que resulta de la bajada de los precios de las viviendas en el mercado secundario, así como la imposibilidad de encontrar compradores que les permitan realizar el valor dinerario de su patrimonio en caso de no poder seguir manteniendo la propiedad.

Todo ello pone de manifiesto, de forma descarnada, el enorme engaño de que han sido objeto los ciudadanos y ciudadanas de este país en los últimos años, cuando se les invitó a especular con el señuelo de un continuado incremento de valor de sus viviendas, para terminar ahora con valores objetivos inferiores al capital garantizado que —para mayor escarnio— deberán amortizar a altos tipos de interés durante el resto de sus vidas y de sus descendientes.

Es necesario reconocer que —como algunos ya anunciaron— la Ley modificación mercado hipotecario de 2007 no contiene los suficientes ni necesarios instrumentos para hacer frente al conjunto de situaciones antes referidas, en especial aquellas que deberían proteger a los sectores sociales más desfavorecidos frente a las situaciones de insolvencia temporal, situaciones de paro transitorio, imposibilidad de atender a los incrementos de las cuotas hipotecarias y otras situaciones de endeudamiento, hasta llegar al último extremo de verse privadas de su vivienda después de haber destinado buena parte de sus ingresos familiares a pagos a cuenta, comisiones, honorarios, gastos innumerables y pago de cuotas con una nula o mínima recuperación del principal, que es decir tanto como haber vivido de alquiler, sin garantías y con un coste más elevado, sin posibilidad de recuperación alguna. También deben aplicarse reformas para salvaguardar el derecho a la vivienda digna en cualquier situación de insolvencia transitoria y —en último extremo— para permitir la recuperación, al menos en parte, de los ahorros invertidos.

La urgente necesidad de una reforma como la que esta Ley propone se puso de manifiesto en las elecciones celebradas a los tres meses de la publicación de la Ley modificación mercado Hipotecario de 2007, cuando fuerzas políticas mayoritarias incorporaron a su programa electoral propuestas de modificación de dicha

Ley para introducir algunos de los derechos y mejoras a favor de las familias adquirentes de vivienda como las que aquí se articulan, que habían sido rechazadas en su trámite legislativo.

De todo ello resulta la conveniencia de tramitar esta Ley con carácter prioritario, para dar cumplimiento a aquellos compromisos y para incorporar mejoras de mayor alcance y justicia.

Esta Ley articula un sistema de mayor transparencia, información y seguridad jurídica y control de las entidades de crédito, mediante la introducción de las oportunas modificaciones en la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre disciplina e intervención de las entidades de crédito, tanto en la suscripción como en la gestión posterior de las hipotecas, en especial ante las modificaciones de tipos de interés, subrogaciones, y demás cláusulas gravosas o limitativas en los contratos de préstamo hipotecario.

También se facilita el acceso a las viviendas de protección oficial a los sectores sociales más necesitados y desprotegidos, introduciendo la posibilidad de que los créditos con garantía hipotecaria de viviendas sujetas a un régimen de protección pública establecido por módulos fijados de forma objetiva en planes de vivienda puedan financiar el 100 por 100 del precio.

Esta Ley devuelve al artículo 14 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, su redactado anterior a la reciente Ley modificación mercado Hipotecario de 2007, limitando a sus justos términos el trato exorbitantemente privilegiado a las cédulas y bonos hipotecarios frente a cualesquiera otros acreedores, como justa medida correctora y preventiva de los riesgos inherentes a la atomización y dispersión de riesgos asociados a préstamos especulativos, sin las debidas garantías cuando no directamente insolventes y demás operaciones de maquillaje de operaciones de dudosa garantía y de sobreendeudamiento que se han puesto de manifiesto con las denominadas «subprime».

También se introducen medidas técnicas de salvaguarda de las singularidades que resultan de la reserva de usufructo o de uso y habitación del titular de la vivienda en la hipoteca inversa, ante la suscripción de esta figura, garantizando que las personas mayores no se vean privadas de la disposición de su vivienda mientras vivan, sea cual sea el avatar del crédito hipotecario inverso, y —de otra parte— se garantiza que el acreedor no podrá dirigirse contra otros bienes de los herederos para el cobro de lo prestado.

La presente Ley facilita y simplifica las subrogaciones sin cobro de comisiones por amortización total o parcial, a la vez que amplía las garantías de la calificación e inscripción registral a todas las cláusulas de trascendencia real y limita la imposición de cláusulas abusivas o desequilibradas a favor de las entidades de crédito en los contratos de crédito hipotecario.

Especialmente destacable es la nueva redacción que se da al número 10 y al número 11 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 para garantizar el mantenimiento del precio y del destino de las viviendas de protección oficial objeto de ejecución hipotecaria, así como el añadido de un nuevo apartado a dicho artículo para facilitar el mantenimiento de las viviendas que sirvan de domicilio único, habitual y permanente mediante mecanismos de mediación, aplazamiento o fraccionamiento de la deuda o cualquier otro que permite conjugar el interés del acreedor con la necesidad del deudor de seguir disponiendo de una vivienda, en los casos de insolvencia parcial o temporal del acreedor.

Como última ratio para la garantía de los intereses de los titulares de hipotecas con intereses variables, se introduce el mandato al Gobierno de una política de subsidiación progresiva —y con el límite máximo de un punto— de los tipos de interés cuando estos suban por encima del tipo inicial de partida.

Por último, es especialmente destacable la reforma que se dirige a limitar el artificial incremento de la capacidad de endeudamiento hipotecario de las familias como consecuencia de tipos de interés iniciales bajos y excesivos plazos de amortización, por ser factores comprobados del desproporcionado encarecimiento de las viviendas en los últimos años, así como a limitar la posición dominante y la imposición de cláusulas abusivas o desequilibradas a favor de las entidades de crédito en los contratos de crédito hipotecario.

Proposición de Ley

Artículo 1.

La Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las entidades de crédito, queda modificada en los siguientes términos:

Uno. Se introduce una nueva letra en el artículo 4 que tendrá el siguiente tenor literal:

«p (nueva). El incumplimiento de la observancia por parte de las entidades financieras de las normas de sobreendeudamiento contenidas en la Sección IV bis en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.»

Dos. Se introduce un nuevo número en el artículo 48 que tendrá el siguiente tenor literal:

«2 bis. Las disposiciones contenidas en esta Ley y en las demás disposiciones legales o reglamentarias relativas a la transparencia e información en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios serán de obligado cumplimiento en todas las operaciones que tengan como objeto la adquisición de viviendas, sea cual sea su importe.»

Artículo 2.

La Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, queda modificada en los siguientes términos:

Uno. Al final del primer párrafo del artículo 5, después de una coma, se añade la expresión:

«, excepto la limitación de reserva de usufructo o derecho de uso y habitación a favor del titular de la vivienda que suscriba una hipoteca inversa.»

Dos. El segundo inciso del número 2 del artículo 5 queda redactado en los siguientes términos:

«En todo caso se podrá alcanzar el 100 por 100 del valor del bien hipotecado a los préstamos y créditos garantizados con hipoteca sobre viviendas sujetas a un régimen de protección pública siempre que dicho valor venga establecido por módulos o precios determinados en los correspondientes planes de acceso a la vivienda.»

Tres. Se introduce un nuevo artículo que tendrá el siguiente tenor literal:

«Artículo 5 bis (nuevo). En las escrituras de préstamo hipotecario en las que más del sesenta por ciento de su importe se destine a la cancelación de préstamos hipotecarios de otras entidades se hará constar expresamente que la entidad prestamista ha informado al prestatario de la posibilidad de realizar el procedimiento de subrogación sobre el préstamo previo y sobre el coste fiscal de las operaciones alternativas, debiendo constar la renuncia del interesado a acogerse a tal posibilidad.»

Cuatro. El artículo 14 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 14. Las cédulas y bonos hipotecarios incorporan el derecho de crédito de su tenedor frente a la Entidad emisora, garantizado en la forma que disponen los artículos 12 y 13, y llevarán aparejada la ejecución para reclamar del emisor el pago, después de su vencimiento. Los tenedores de los referidos títulos tendrán el carácter de acreedores singularmente privilegiados, con la preferencia que señala el número 3.º del artículo 1.923 del Código Civil frente a cualesquiera otros acreedores, con relación a la totalidad de los créditos hipotecarios inscritos a favor del emisor cuando se trate de cédulas y con relación a los créditos hipotecarios afectados cuando se trate de bonos. Los tenedores de los bonos de una emisión tendrán prelación sobre los tenedores de las cédulas cuando concurran sobre un crédito afectado a dicha emisión.»

Cinco. Se crea una nueva sección con el siguiente tenor literal:

«Sección IV bis. Límites al sobreendeudamiento familiar.

Artículo 27 bis.

1. Las operaciones de préstamo a que se refiere esta Ley cuando tengan por finalidad financiar, con garantía de hipoteca inmobiliaria, la construcción, rehabilitación y adquisición de viviendas no podrá concederse por las entidades referidas en la Sección I de esta Ley:

— desde la entrada en vigor de esta Ley hasta el 31 de diciembre del año 2007 por un plazo de amortización superior a los 25 años.

— desde el 1 de enero del 2008 hasta el 31 de diciembre del 2008 por un plazo de amortización superior a los 20 años.

— a partir del 1 de enero del 2009 por un plazo de amortización superior a los 15 años.

2. Las referidas operaciones de préstamo no podrán concederse por las citadas entidades:

— desde la entrada en vigor de esta Ley hasta el 31 de diciembre del año 2007 cuando el pago mensual conjunto de intereses y devolución del principal supere el 40 por 100 de los ingresos personales o familiares de los obligados en las operaciones de crédito hipotecario.

— desde el 1 de enero del 2008 hasta el 31 de diciembre del 2008 cuando el pago mensual conjunto de intereses y devolución del principal supere el 35 por 100 de los ingresos personales o familiares de los obligados en las operaciones de crédito hipotecario.

— a partir del 1 de enero del 2009 cuando el pago mensual conjunto de intereses y devolución del principal supere el 30 por 100 de los ingresos personales o familiares de los obligados en las operaciones de crédito hipotecario.

Artículo 27 ter.

Reglamentariamente se desarrollará el régimen normativo de las medidas reguladas en el artículo anterior contra el sobreendeudamiento hipotecario familiar.»

Artículo 3.

La Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se

establece determinada norma tributaria, queda modificada en los siguientes términos:

Uno. El artículo 7 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 7. *Ámbito de aplicación.*

El presente capítulo será de aplicación a los contratos de crédito o préstamo hipotecario cualquiera que sea la fecha de su formalización y aunque no conste en los mismos la posibilidad de amortización anticipada. En dichos contratos de crédito o préstamo hipotecario no podrá cobrarse comisión por amortización anticipada total o parcial. En cualquier caso, la entidad estará obligada a expedir la documentación bancaria que acredite el pago del préstamo sin cobrar ninguna comisión por ello.»

Dos. El artículo 8 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 8. *Compensación por desistimiento.*

1. En las cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias, totales o parciales, que se produzcan en los créditos o préstamos hipotecarios a los que se refiere el artículo anterior de la presente Ley, la cantidad a percibir por la entidad acreedora en concepto de compensación por desistimiento, no podrá ser superior al 0,1 por 100 del capital amortizado anticipadamente.

2. Si se hubiese pactado una compensación por desistimiento igual o inferior al 0,1 por 100 del capital amortizado anticipadamente, la compensación a percibir por la entidad acreedora será la pactada.»

Tres. El apartado 5 de la disposición adicional primera queda redactado en los siguientes términos:

«5. Al fallecimiento del deudor hipotecario sus herederos o, si así se estipula en el contrato, al fallecimiento del último de los beneficiarios, podrán cancelar el préstamo, en el plazo estipulado, abonando al acreedor hipotecario la totalidad de los débitos vencidos, con sus intereses, sin que el acreedor pueda exigir compensación alguna por la cancelación. El acreedor no podrá reclamar a los herederos sobre otros elementos del patrimonio de éstos distintos a dicha vivienda.»

Cuatro. El apartado 6 de la disposición adicional primera queda redactado en los siguientes términos:

«6. Independientemente del momento de vencimiento que conste en el contrato de préstamo o crédito hipotecario, la deuda sólo será exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario, sin perjuicio de que la deuda siga acumulando intere-

ses, siempre y cuando se cumplan las condiciones contractuales.

En tanto siga vigente el préstamo o crédito hipotecario a que se refiere esta disposición, el prestatario podrá disponer del inmueble hipotecado, previa comunicación a la entidad prestataria o acreedora, siempre y cuando mantenga el usufructo o derecho de uso y habitación vitalicio sobre la vivienda que constituye la garantía de la hipoteca.»

Cinco. El apartado 7 de la disposición adicional primera queda redactado en los siguientes términos:

«7. Estarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales del Impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados las escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación, cuando los ingresos anuales del prestatario, computados en los términos establecidos en la legislación fiscal, sean inferiores el triple de la pensión de jubilación mínima contributiva en términos anuales.»

Artículo 4.

La Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 queda modificada en los siguientes términos:

Uno. El segundo párrafo del artículo 12 queda redactado en los siguientes términos:

«Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras de las operaciones garantizadas por hipoteca a favor de las entidades a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, en caso de calificación registral favorable de las cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resultan de la escritura de formalización en tanto no sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas.»

Dos. El número 10 del artículo 131 queda redactado en los siguientes términos:

«10. Si no hubiere postura admisible en la primera subasta, el acreedor podrá pedir, dentro del término de cinco días, la adjudicación de la finca o fincas en pago de su crédito por el tipo de aquella, aceptando la subsistencia de las cargas anteriores y las preferentes, si las hubiere, y subrogándose en la obligación de satisfacerlas. Cuando el objeto de la subasta sea una vivienda de protección oficial el tipo de la adjudicación nunca podrá superar el del valor legal de la vivienda protegida, que deberá destinarse necesariamente a satisfacer la necesidad de vivienda de una persona física adjudicándose conforme al procedimiento que establezca la normativa reguladora de aplicación.»

Tres. Se añade un segundo párrafo en el número 11 del artículo 131 con el siguiente redactado:

«Cuando el objeto de la segunda subasta sea una vivienda de protección oficial el tipo de la adjudicación y el destino de la vivienda serán los señalados en el número anterior para este tipo de viviendas.»

Cuatro. Se introduce un nuevo número en el artículo 131 con el siguiente redactado:

«17 bis (nuevo). Ejecuciones hipotecarias de viviendas de protección oficial.

Las ejecuciones hipotecarias de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección oficial estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

1.^a El precio máximo de la enajenación no podrá ser superior al que corresponda a la vivienda en su condición de vivienda de protección oficial o protección pública.

2.^a La adjudicataria de la vivienda objeto de ejecución deberá cumplir todos los requisitos que establezca la legislación de viviendas de protección oficial que resulte de aplicación.

3.^a La Administración Pública competente en razón de la ubicación de la vivienda ejecutada será la que determine, según el procedimiento que tenga establecido para ello, tanto el cumplimiento de los requisitos por la persona beneficiaria como la idoneidad del precio de la enajenación.

4.^a La entidad responsable de la ejecución deberá comunicar a la Administración Pública competente la celebración de la subasta, la completa identificación del bien objeto de subasta, el resultado de la misma y, en su caso, la identidad de la persona adjudicataria y el precio obtenido.»

Cinco. Se introduce un nuevo número en el artículo 131 con el siguiente redactado:

«17 tercero (nuevo). Cuando el bien objeto de demanda de ejecución hipotecaria sea una vivienda que sirva de domicilio único, habitual y permanente a una persona física o a ésta y a su correspondiente unidad convivencial, el titular o titulares de la vivienda embargada podrán solicitar al juez que en lugar de ordenar la subasta del bien ordene un acuerdo entre acreedor y deudor en aquellos supuestos en los que se acredite por parte del deudor que el impago obedece a causas de deterioro transitorio en su situación económica, tales como desempleo, quiebra del negocio y otras. Dicho acuerdo podrá ser asistido por persona mediadora cuando exista un servicio público de mediación de vivienda o propuesto por el propio juez cuando las partes no lleguen a acuerdo por sí mismas

y en él se podrá determinar el aplazamiento de la deuda, su fraccionamiento o cualesquiera otras soluciones que permitan conjugar el interés del acreedor y la necesidad del deudor de poder seguir habitando en su vivienda en tanto esté en situación de hacer frente a sus obligaciones.»

Seis. El párrafo primero del artículo 149 queda redactado en los siguientes términos:

«El crédito o préstamo garantizado con hipoteca podrá cederse en todo o en parte de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.526 del Código Civil. La cesión de la titularidad de la hipoteca que garantice un crédito o préstamo deberá hacerse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, y el cesionario deberá notificar al deudor hipotecario la cesión del crédito o préstamo en el plazo que se establezca reglamentariamente.»

Siete. Se suprime el artículo 153 bis.

Artículo 5.

La Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, queda modificada en los siguientes términos:

Uno. El apartado 2 del artículo 1 queda redactado en los siguientes términos:

«2. La subrogación a que se refiere el apartado anterior será de aplicación a los contratos de préstamo hipotecario, a los créditos hipotecarios y a cualquier otro instrumento de financiación con garantía hipotecaria, cualquiera que sea la fecha de su formalización y aunque no conste en los mismos la posibilidad de amortización anticipada.»

Dos. Se suprime el cuarto párrafo del artículo 2.

Tres. El quinto párrafo del artículo 2 queda redactado en los siguientes términos:

«Para que la subrogación surta efectos, bastará que la entidad subrogada declare en la misma escritura haber pagado a la acreedora la cantidad acreditada por ésta por capital pendiente e intereses y comisiones devengadas y no satisfechas. Se incorporará a la escritura un resguardo de la operación bancaria realizada con tal finalidad, en el que se hará indicación expresa que se efectúa a tal efecto. El notario autorizante verificará la existencia de dicho documento bancario justificativo del pago a la entidad acreedora originaria.»

Artículo 6.

La Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, queda modificada en los siguientes términos:

Uno. Se añade un nuevo artículo con el siguiente redactado:

«Artículo duodécimo bis.

En los contratos de compraventa, promesa u opción de compra o permuta así como los de construcción, que tengan por objeto una vivienda, se otorguen mediante documento privado y cuya parte compradora o comitente sean personas físicas, dispondrán estas últimas de un plazo de reflexión o reconsideración de quince días hábiles a contar desde la fecha efectiva de la firma del documento, en cuyo término podrán desistir unilateralmente del contrato sin necesidad de alegar causa o motivo alguno, a cuyo efecto deberán dirigir comunicación expresa y por escrito en tal sentido al domicilio del vendedor, contratista, mandatario, intermediario o representante que figure en el documento, por cualquiera de los medios utilizados habitualmente para acreditar la remisión o entrega.

La parte vendedora o contratista deberá reintegrar al comprador, promitente comprador o comitente la totalidad de los importes y pagos recibidos en concepto de precio, pago a cuenta, paga y señal, arras o similar, tanto si son penales como confirmatorias, de una sola vez y sin descuento, cargo ni comisión alguna, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción del comunicado, incurriendo en mora a partir de dicho término sin necesidad de nuevo requerimiento.

Este derecho de desistimiento unilateral no será renunciable en ningún caso ni en el propio contrato ni en documento o pacto posterior y a su ejercicio no le serán de aplicación lo que se haya pactado para el supuesto de incumplimiento o resolución unilateral o anticipada del contrato.»

Dos. El número 3 de la disposición adicional primera queda redactado en los siguientes términos:

«3. La vinculación incondicionada del consumidor al contrato aun cuando el profesional no hubiera cumplido con sus obligaciones, o la Imposición de una indemnización desproporcionadamente alta, al consumidor que no cumpla sus obligaciones. En particular, la imposición al consumidor en concepto de intereses moratorios de una indemnización superior a la pactada en concepto de intereses remuneratorios.»

Tres. El número 18 de la disposición adicional primera queda redactado en los siguientes términos:

«18. La imposición de garantías desproporcionadas al riesgo asumido. Se presumirá que no existe des-

proporción en los contratos de financiación o de garantías pactadas por entidades financieras que se ajusten a su normativa específica. En particular, la imposición al consumidor de garantías en forma de aval, fianza u otras como seguros de amortización a favor del acreedor hipotecario que por razón de la cuantía ya garantizada en forma hipotecaria con la vivienda no suponga una mayor seguridad en el préstamo o crédito para el acreedor hipotecario.»

Cuatro. El número 23 de la disposición adicional primera queda redactado en los siguientes términos:

«23. La imposición al consumidor de bienes y servicios complementarios o accesorios no solicitados. En particular, la imposición al consumidor de comisiones o gastos por el estudio o concesión de un préstamo hipotecario.»

Disposición adicional única. Subsidiación de tipos de interés hipotecarios.

1. El Gobierno realizará una política de subsidiación de como máximo hasta un punto de los tipos de interés hipotecarios, siempre que éstos hubieran subido por encima del tipo inicial de partida en el momento de constitución de la hipoteca por parte del comprador en más de medio punto.

2. Esta política de subsidiación de los tipos de interés hipotecados irá destinada a aquellas unidades familiares de escasos medios económicos y cuyo único patrimonio sea su vivienda habitual y ésta se encuentre hipotecada, y en su conjunto obtengan mensualmente de forma exclusiva rentas medias salariales por cuenta ajena inferiores a tres veces el Salario Mínimo interprofesional,

3. Esta política de subsidiación de tipos de interés hipotecados se aplicará en colaboración con las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos de acuerdo con sus competencias en materia de vivienda, urbanismo y suelo.

Disposición transitoria única. Regulación de las empresas de refinanciación y reunificación de créditos.

1. En el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno remitirá a las Cortes Generales un proyecto de Ley para la regulación de las empresas dedicadas a la refinanciación y a la reunificación de créditos, con las mismas exigencias y condiciones de protección del consumidor que las entidades financieras.

2. Se explicitará la obligatoriedad de que en los locales, mesas de atención al público, contratos y en toda la documentación y exposición hacia sus clientes o al público en general, quede acreditado el carácter y la definición de estas empresas.

3. Se recomendará a las entidades financieras que asuman el esfuerzo de reunificar los créditos de los clientes que así lo soliciten cobrando comisiones de gestión y tipos de interés adecuados.

4. Se apoyará, con el concurso de las distintas Administraciones Públicas y en especial a través de las oficinas municipales de Información al consumidor, el proceso de información para proceder a la reunificación de créditos.

Disposición derogatoria.

A la entrada en vigor de esta Ley quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

Disposición final única. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Edita: **Congreso de los Diputados**

Calle Floridablanca, s/n. 28071 Madrid

Teléf.: 91 390 60 00. Fax: 91 429 87 07. <http://www.congreso.es>

Imprime y distribuye: **Imprenta Nacional BOE**

Avenida de Manoteras, 54. 28050 Madrid

Teléf.: 91 384 15 00. Fax: 91 384 18 24

Depósito legal: **M. 12.580 - 1961**

