

LA PROTECCIÓN DEL DEUDOR HIPOTECARIO EN LA
NORMATIVA LEGAL DIRIGIDA A REGULAR EL CRÉDITO
INMOBILIARIO*

*PROTECTION OF THE MORTGAGE DEBTOR IN THE LEGAL
REGULATION AIMED AT REGULATING REAL ESTATE CREDIT*

Actualidad Jurídica Iberoamericana N° 16 bis, junio 2022, ISSN: 2386-4567, pp. 2766-2795

* El presente trabajo se inscribe dentro del Proyecto de I+D: «Nuevos retos de los mercados financieros: la regulación del shadow banking, del capital riesgo y las Fintech, la protección del cliente y el intercambio de información con trascendencia tributaria» (Der 2017-84218-C2-1-R), financiado por el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad.



M^a Pilar
MONTES
RODRÍGUEZ

ARTÍCULO RECIBIDO: 10 de enero de 2022

ARTÍCULO APROBADO: 22 de febrero de 2022

RESUMEN: Breve análisis de las nuevas normas legales que, en nuestro Ordenamiento jurídico, y al margen del CC y la LH, regulan el préstamo con garantía hipotecaria y la protección del deudor hipotecario.

PALABRAS CLAVE: Crédito inmobiliario; deudor hipotecario; préstamo; avalista; fiador; hipotecante no deudor; garante.

ABSTRACT: *Brief analysis of the new legal rules that in our legal system, and apart from the CC and the LH, regulate the loan with a mortgage guarantee and the protection of the mortgage debtor.*

KEY WORDS: *Real estate credit; mortgage debtor; loan; guarantor; mortgagee not debtor.*

SUMARIO.- I. LA LEY 2/2009, DE 31 DE MARZO, POR LA QUE SE REGULA LA CONTRATACIÓN CON CONSUMIDORES DE PRÉSTAMOS O CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y DE SERVICIOS DE INTERMEDIACIÓN PARA LA CELEBRACIÓN DE CONTRATOS DE PRÉSTAMO Y CRÉDITO.- II LA NORMATIVA AUTONÓMICA SOBRE PROTECCIÓN DEL PRESTATARIO HIPOTECARIO.- III. LA DIRECTIVA 2014/17/UE, SOBRE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO ELABORADOS CON LOS CONSUMIDORES PARA BIENES INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL.- IV. LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.

I. LA LEY 2/2009, DE 31 DE MARZO, POR LA QUE SE REGULA LA CONTRATACIÓN CON CONSUMIDORES DE PRÉSTAMOS O CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y DE SERVICIOS DE INTERMEDIACIÓN PARA LA CELEBRACIÓN DE CONTRATOS DE PRÉSTAMO Y CRÉDITO.

Cuando el boom inmobiliario daba ya sus últimos coletazos y se iniciaba la más grave crisis económica de las últimas décadas, el legislador español se decidió a dictar la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regulaba 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 título de la ley era deliberadamente ambiguo y podía llevarnos a engaño. En efecto, aunque el apartado 1 de su art. 1, modificado por la DF 9ª de la LRCCI, afirma que la citada ley es de aplicación a la contratación de los consumidores con aquellas personas físicas o jurídicas que, de manera profesional, realicen cualquiera de las actividades que consistan en la concesión o intermediación de préstamos o créditos hipotecarios distintos a los previstos en el artículo 2.1.a) y b) de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación, su apartado 2 señala que lo dispuesto en la Ley no será de aplicación cuando tales actividades sean prestadas por entidades de crédito o sus agentes. Tal exclusión se justificó en la Exposición de Motivos por el sometimiento a las normas de ordenación y disciplina de crédito y supervisadas por el Banco de España.

Así pues, la entrada en vigor de la Ley 2/2009 produjo una situación paradójica: La nueva norma, que sólo aspiraba a regular un porcentaje muy reducido de préstamos hipotecarios celebrados en nuestro país ostentaba rango de ley mientras que la inmensa mayoría, los celebrados con entidades de crédito, estaban regulados por una norma reglamentaria, respecto de la que, además, existían dudas en torno a su ajustada habilitación legal, puesto que se trataba de una Orden, la de 5 de mayo de 1994, del MP, cuando el art. 48.2 de la Ley 26/1988,

• **Mª Pilar Montes Rodríguez**

Profesora TEU Dret civil, Universitat de València. Correo electrónico: Pilar.montes@uv.es

de 29 de julio (reformado, como ya vimos, por la Ley 41/2007) a quien habilitaba era al MEH.¹

Si comparamos ambas normativas observamos que en la Ley 2/2009, en concreto en su Capítulo II dedicado a la actividad de contratación de préstamos o créditos hipotecarios, también se imponían a las empresas que se dedicaran a ello concretos deberes de información precontractual, en la publicidad y en folletos informativos gratuitos que debían ser entregados con carácter previo (al menos 5 días) a la celebración del contrato (art. 14) sin que se articulara a través de fichas de información precontractual o personalizada como en la Orden EHA/2899/2011 o de advertencias estandarizadas como en la Directiva europea y en la LRCCI. Tampoco se impusieron concretas reglas para la evaluación de la solvencia, aunque sí se establecen reglas sobre tasación. Tampoco se establecieron reglas específicas para los tipos de interés pero en el art.5, también modificado por la LRCCI, se exigen concretas obligaciones de información y transparencia en relación con los precios y comisiones.

II LA NORMATIVA AUTONÓMICA SOBRE PROTECCIÓN DEL PRESTATARIO HIPOTECARIO.

Algunas Comunidades autónomas han dictado normas de protección al prestatario hipotecario. Unas introdujeron esta regulación dentro de su normativa general dirigida a proteger a los consumidores y usuarios. Así ocurrió en Cataluña, en concreto en el art. 123-10 de la Ley 22/2020, de 20 de julio del Código de consumo catalán, en la que se reconoce a las personas consumidoras (prestatarias deudoras hipotecarias), los avalistas y los terceros hipotecantes derecho a recibir información y protección efectiva de la Administración de la Generalidad en los aspectos relacionados con los contratos de crédito o préstamo hipotecario sobre la vivienda y a recibir de los notarios, con una antelación de al menos cinco días hábiles y de modo que les sea comprensible, información sobre el contenido de la escritura pública del contrato de crédito o préstamo hipotecario de la vivienda y sus consecuencias jurídicas y económicas para la persona consumidora, los avalistas y los terceros hipotecantes, así como de las consecuencias de una posible ejecución por impago y de las fluctuaciones del precio de mercado de la vivienda, la posibilidad de que las entidades de crédito pidan ampliaciones de garantía en determinados supuestos y los demás derechos y obligaciones que comporta el contrato de crédito o préstamo hipotecario y sobre arbitraje de consumo y a

¹ ORDÁS ALONSO, M.: "La contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios en la Ley 2/2009, de 31 de marzo", *Aranzadi Civil*, núm. 9/2009, pp. 2 y 3. Muy crítica me mostré al respecto en MONTES RODRIGUEZ, M P: "Novedades en la normativa de protección de los consumidores en la contratación de servicios financieros", en AA.VV.: *Estudios de Derecho del mercado financiero. Homenaje al profesor Vicente Cuñat Edo* (coord. F. GONZÁLEZ CASTILLA, R. MARIMÓN DURÁ y J.I. RUIZ PERIS), Universitat de València, Valencia, 2010, p. 901.

los demás mecanismos extrajudiciales de resolución de los conflictos que son consecuencia de no atender las obligaciones derivadas del contrato. Por último impone a los Notarios además la labor de velar por el respeto de estos derechos pero sólo respecto de los deudores hipotecarios. Respecto de los avalistas sólo deben comprobar que comprenden correctamente toda la información obligatoria referida al contrato hipotecario antes de firmarlo.

También ha hecho hincapié en la información el reciente art. 26 de Decreto Legislativo de la Generalitat Valenciana 1/2019, de 13 de diciembre, de aprobación del Texto Refundido de la Ley del Estatuto de las personas consumidoras o usuarias de la Comunidad Valenciana, relativo al derecho de información sobre la titulación de préstamos hipotecarios y de otros tipos.

En otros casos se han dictado normas especiales como los Títulos I, relativo a la información (arts. 6 a 14) o el Título II (de difícil ajuste competencial) dedicado al Contrato de préstamo hipotecario (arts. 15 y 16) de la Ley del Parlamento andaluz 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda, recientemente modificada, tras la entrada en vigor de la LRCCI, por el Decreto-ley 5/2019, de 17 de diciembre.

III. LA DIRECTIVA 2014/17/UE, SOBRE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO ELABORADOS CON LOS CONSUMIDORES PARA BIENES INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL.

La Directiva 2014/17/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2011/16/UE y el Reglamento UE nº 1093 (en adelante D 2014/17/UE) fue un paso relevante dado por el Derecho comunitario en su camino hacia la unificación normativa en los contratos celebrados con consumidores, tras la crisis financiera, tal y como señala su Preámbulo. Como en él se afirma, resultaba imprescindible una regulación común² que proteja a los consumidores deudores hipotecarios y dote de seguridad jurídica a los mecanismos de financiación para la adquisición de inmuebles destinados a uso residencial (término más amplio desde un punto de vista objetivo que el de vivienda habitual). Cierto es que la D 2014/17/

2 Como señala ALBIEZ DOHRMAN., K.J: “Una invitación a los Estados Miembros de la UE: normas prudenciales a favor del consumidor en los préstamos para la adquisición de bienes inmuebles de uso residencial (A propósito de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de noviembre de 2014)”, *Revista de Derecho Civil*, vol. II, núm. 2 (abril-junio 2015), pp. 2 y 3, aunque el objetivo de la directiva es garantizar que todos los consumidores que concluyan contratos de crédito para la adquisición de bienes inmuebles de uso residencial disfruten de un elevado grado de protección, son pocas las normas que en ella permiten alcanzarlo, quedando el resto en medidas de conducta que no trascienden realmente al contrato de crédito, por lo que considera que, a excepción de algunas materias, es una directiva de mínimos.

UE centra sus esfuerzos, no tanto en configurar un régimen jurídico homogéneo de los contratos de crédito celebrados con consumidores que persigan la adquisición de un bien inmueble de carácter residencial o que lo utilicen como garantía (en la medida en que ello puede corresponder competencialmente a los Ordenamientos jurídicos internos) como en establecer reglas de comportamiento dirigidas a las entidades financieras, intermediarios financieros y consumidores destinadas a favorecer una mayor transparencia y rigor en el mercado bancario³.

Y de nuevo en España se incumplió⁴ el plazo de transposición, aunque en esta ocasión es cierto que el periodo de incorporación a los ordenamientos internos de esta Directiva era especialmente corto, (el 21 de marzo de 2016) y la LRCCI se dictó en 2019.

La Directiva 2014/17/UE consta de 14 Capítulos. Dentro del primero, el art. 1 delimita su objeto respecto de ciertos aspectos de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros aplicables a aquellos contratos relativos a créditos al consumo que estén garantizados mediante hipoteca u otro tipo de garantía, en relación con bienes inmuebles de uso residencial, incluida la obligación de llevar a cabo una evaluación de la solvencia antes de conceder un crédito, como base para la elaboración de normas efectivas de suscripción con respecto a los bienes inmuebles de uso residencial en los Estados miembros, así como para determinados requisitos en materia prudencial y de supervisión.

El margen de flexibilidad de los Estados en relación con el contenido de la Directiva era amplio por cuanto podían introducir disposiciones más estrictas, siempre que fueran compatibles con el Derecho comunitario. En cualquier caso, el apartado 2 del art. 2 establece que los EM no introducirán normas legales que diverjan de las establecidas en los arts. 14.2 y el Anexo II, A, dedicados a la información precontractual normalizada mediante una Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y el art. 17, ap. 1-5, 7-8 y Anexo I, sobre cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE).

3 En este sentido ALBIEZ DOHRMAN, K.J. "Primerísimas observaciones al Anteproyecto de Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario", *Revista CESCO*, n^o 20, 2016, pp. 44 y 45, en donde señala que, aunque la normativa comunitaria parece que está dirigida a los consumidores, en realidad está pensada para una regulación del mercado bancario en un ámbito tan sensible como es la adquisición de bienes inmuebles de uso residencial mediante instrumentos financieros. A su juicio la directiva no sólo protege a los consumidores sino también a las entidades financieras (prestamistas e intermediarios). Muchas de sus normas están más bien pensadas en mejorar la imagen de los bancos y de las entidades financieras, y sobre todo para asegurar una mayor garantía y responsabilidad financiera mediante específicos sistemas de supervisión de la concesión de créditos hipotecarios o de créditos con garantías similares para la adquisición de bienes inmuebles de uso residencial, exigiendo a los operadores financieros y a otros operadores jurídicos y económicos una conducta y una responsabilidad acorde con los tiempos actuales.

4 En este sentido AYUSO RUIZ-TOLEDO, M. y AYUSO GONZÁLEZ, M.: "La Trasposición de la Directiva 2014/17/UE por la Ley española 5/2019", en AA.VV.: *La nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario* (coord. C.C. Castillo Martínez), La Ley Wolters Kluwer, Madrid, 2020, p. 87 y ss.

El art. 3.1 delimita su ámbito objetivo de aplicación respecto de los contratos de crédito garantizados por una hipoteca o por otra garantía comparable, comúnmente utilizada en un EM sobre bienes inmuebles de uso residencial, o garantizados por un derecho relativo a un bien inmueble del mismo tipo, y a los contratos de crédito cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre fincas o edificios construidos o por construir. Desde un punto de vista negativo el apartado 2 del precepto enumera una serie de contratos de financiación a los que no se aplica y en el 3º se señala que los Estados miembros pueden decidir o no aplicar los artículos 11 y 14 y el anexo II a los contratos de crédito celebrados con consumidores garantizados por una hipoteca u otra garantía comparable comúnmente utilizada en un Estado miembro sobre bienes inmuebles de uso residencial o garantizados por un derecho relativo a un bien del mismo tipo, que no tengan por finalidad adquirir o conservar un derecho sobre el bien inmueble de uso residencial, siempre y cuando apliquen a ese tipo de contratos de crédito lo dispuesto en los artículos 4 y 5 y en los anexos II y III de la Directiva 2008/48/CE. Así mismo pueden elegir aplicar o no la Directiva a los contratos de crédito para la adquisición de un bien inmueble, cuando estipulen que el bien no puede ser ocupado en ningún momento como vivienda u otro tipo de residencia por el consumidor o por un miembro de su familia, y que va a ser ocupado como vivienda u otro tipo de residencia sobre la base de un contrato de alquiler; a los contratos de crédito relativos a créditos concedidos a un público restringido, en virtud de una disposición legal con un objetivo de interés general, libres de intereses o a un tipo de interés inferior al habitualmente propuesto en el mercado o en condiciones que sean más favorables para el consumidor que las habituales en el mercado y a un tipo de interés no superior al habitualmente propuesto en el mercado; a los préstamos puente y a los contratos de crédito en los que el prestamista sea una organización incluida en el ámbito de aplicación del artículo 2, apartado 5, de la Directiva 2008/48/CE. El art. 4 delimita su ámbito subjetivo de aplicación. Por un lado encontramos al consumidor -todo consumidor según se define en el artículo 3, letra a), de la Directiva 2008/48/CE;- y de otro al prestamista -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, y luego amplía los sujetos definiendo al intermediario, entidad de crédito o no crediticia.

El Capítulo 2 establece, con carácter preventivo, el fomento de la educación financiera de los consumidores, y en el Capítulo 3 se imponen concretos deberes morales de conducta (honestidad, imparcialidad, transparencia y profesionalidad) a los operadores financieros (art. 7), así como la obligación de facilitar información gratuita (art.8). Además, se exige a los operadores un deber de conocimiento y competencia (art. 9). El Capítulo 4 se ocupa de cuestiones tan importantes como el deber de información previa a la celebración del contrato, a través de la publicidad

o en la propia entidad financiera. En cuanto a la información básica que debe figurar en la publicidad, la exigencia del art. 11 Directiva 2014/17/UE es mucho más amplia que la inicial Orden EHA/2899/2011. También se impone la obligación de ofrecer una información general muy extensa en el art. 13, semejante a la Ficha de Información precontractual (FIPRE) de la Orden. En cuanto a la información precontractual, ya personalizada, se facilitará, de acuerdo con el art. 14, mediante una Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN Anexo II) y que es muy semejante al que incluye la FiAE en la Orden EHA/2899/2011. Frente a las dudas que puedan surgir en el prestatario respecto de la información facilitada por la entidad, el art. 16 impone que faciliten explicaciones adecuadas para que el consumidor pueda calibrar si el contrato se adapta a sus necesidades y por tanto pueda decidir si contrata o no con conocimiento y libertad. El Capítulo 5 se dedica a la Tasa Anual Equivalente (TAE), explicitada en el Anexo I y el Capítulo 6^a, a dos de las asignaturas pendientes en la conducta de las entidades financieras durante la etapa previa a la crisis: la evaluación de la solvencia y la tasación fiable de los bienes inmueble. En relación a la primera, el art. 18 impone al prestamista un análisis en profundidad de la capacidad económica del prestatario, para conocer los factores que pueden influir en las perspectivas de cumplimiento de las obligaciones contractuales (art. 18). Para ello se establecen reglas relativas a la obtención de esa información por la entidad crediticia (art.20) y el acceso a bases de datos en el Capítulo 7. En relación con el segundo, el art. 19 exige a los EM, normas fiables de tasación de bienes inmuebles de uso residencial así como que garanticen la competencia profesional de los tasadores internos o externos. El Capítulo 8 se centra en los servicios de asesoramiento que pueden prestar las entidades financieras y el Capítulo 9 en las cautelas necesarias en los préstamos en moneda extranjera y de tipo de interés variable. Importante resuelta el contenido del Capítulo 10 de la Directiva 2014/17/UE, dedicado a la correcta ejecución de los contratos de crédito y derechos conexos. Cabe destacar el art. 25, dedicado a la facultad atribuida al prestatario de liquidar total o parcialmente las obligaciones derivadas del contrato, con reducción del coste total del crédito (reembolso anticipado). Se reconoce asimismo a las entidades financieras prestamistas la posibilidad de percibir una compensación justa y objetiva (conceptos jurídicos indeterminados), cuando esté justificada por los costes, pero nunca la imposición de penalizaciones al consumidor. Además, el art. 27 exige que el prestamista informe, mediante documento en papel o soporte duradero, de las modificaciones en el tipo deudor antes que se aplique. Por último, el art. 28 dedicado a las demoras y a la ejecución hipotecaria establece una serie de recomendaciones (más deseos que específicos deberes jurídicos) a los Estados de escaso efecto al no ser obligatorias⁵. Además los Estados miembros podrán

5 Participa de esta idea AGÜERO ORTIZ, A: "Directiva 2014/17/U de 4 de febrero de 2014 sobre contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial", *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 9, 2014, pp. 155 en donde se refiere al contenido del precepto definiéndolo como declaraciones de buenas intenciones. En la misma línea ALBIEZ DOHRMAN., K.J: "Una invitación", cit., pp. 6-7: al margen de la enorme imprecisión de esa norma generalista, está diciendo que las entidades crediticias

exigir que, si se permite al prestamista definir e imponer recargos al consumidor en caso de un impago, éstos no excedan de lo necesario para compensar al prestamista de los costes que le acarree el impago, así como podrán autorizar a los prestamistas a imponer recargos adicionales al consumidor en caso de impago. En este supuesto, los Estados miembros que se acojan a esta posibilidad (que no deja de constituir una penalización) determinarán el valor máximo de tales recargos (para evitar la inseguridad y los posibles abusos). En cualquier caso, los Estados miembros no impedirán que las partes en un contrato de crédito puedan acordar expresamente que la transferencia de la garantía o ingresos derivados de la venta de la garantía al prestamista basten para reembolsar el crédito (dación en pago *pro soluto*) Por último, los Estados miembros deberán dotarse de procedimientos o medidas que permitan lograr que, en caso de que el precio obtenido por el bien afecte al importe adeudado por el consumidor, se obtenga el mejor precio por la propiedad objeto de ejecución hipotecaria. Los Capítulos 12 y 13 se dedican a los requisitos en materia de establecimiento y de supervisión de los intermediarios de crédito y representantes designados, así como el reconocimiento y supervisión de las entidades no crediticias. Finalmente, el Capítulo 14 incluye una serie de disposiciones heterogéneas (sanciones, mecanismos alternativos de resolución de conflictos, trasposición o modificación de otras normas comunitarias.

Resulta llamativo y criticable (aunque posiblemente esté justificado en la disparidad de sistemas jurídicos) que en toda la regulación no se hable de la forma del contrato ni de su contenido obligatorio, y tampoco de la necesidad de intervención de fedatarios públicos u otros profesionales ajenos a los contratantes en su supervisión.

IV. LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.

En el mes de julio de 2016 –y, por tanto, ya incumplido el plazo de transposición de la Directiva 2014/17/UE– el Gobierno español, en ese momento en funciones, presentó un Anteproyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliarios (en adelante AP), pero no sería hasta el CM del 10 de noviembre cuando se aprobó definitivamente el Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (en adelante PLCCI)⁶. La tramitación parlamentaria se prolongó más de un año sobreviviendo a una moción de censura, un cambio de Gobierno y una convocatoria adelantada de elecciones, siendo finalmente aprobado su texto definitivo por el pleno del Congreso de los Diputados del 21

deben ser prudentes, es decir, deben actuar con templanza, cautela, moderación antes de instar cualquier acción contra el deudor moroso. ¿Esto cómo se puede concretar legalmente? El acreedor tiene derecho a reclamar su crédito y lo hará normalmente buscando la vía más expeditiva, cual es el juicio ejecutivo.

6 BOCG Congreso de los Diputados, Serie A, núm 12-1, de 17 de noviembre de 2017.

de febrero de 2019⁷. Y publicada en el BOE del 16 de marzo, la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario⁸.

Durante este largo camino se mejoraron algunos de los aspectos más censurables del PLCCI y AP⁹. La opción elegida¹⁰ por el legislador español consistió en dictar una Ley especial, a semejanza de lo que ya se hizo con la normativa sobre crédito al consumo. Desde un punto de vista técnico jurídico no era la mejor de las opciones, en la medida que mantenía la duplicidad de regímenes jurídicos, pero al menos cumple formalmente con la necesidad de su regulación con rango de Ley y, materialmente, con la tardía incorporación al menos parcial de la Directiva 2014/17/UE al derecho interno, reconocida en mayor o menor medida expresamente tanto en la EM como en la DF 14^a LRCCI. En esencia su contenido se centra en tres aspectos diferenciados, la imposición de normas de transparencia y de conducta para los operadores del mercado hipotecario, la regulación del régimen jurídico de los intermediarios de crédito y prestamistas inmobiliarios y el régimen sancionador para los incumplimientos de las obligaciones contenidas en la Ley.

La Ley 5/2019 consta de 4 Capítulos (de los que, por lo que aquí interesa, sólo serán analizados los 2 primeros), 12 DA, 5 DT, 1 D y 16 DF que, como ya se dijo modifican buena parte de las normas que regulan el préstamo hipotecario, y 2 Anexos, uno dedicado a la FEIN y otro al Cálculo de la TAE. El primero de los Capítulos, que consta de 4 preceptos, recoge las disposiciones generales sobre el objeto y ámbito de aplicación, definiciones así como el carácter irrenunciable de la ley. Su art.1, diferente del AP, se señala que esta Ley tiene por objeto establecer determinadas normas de protección de las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes, de préstamos¹¹ que estén garantizados mediante hipoteca u

7 BOCG Congreso de los Diputados, Serie A, núm. 12-8, de 7 de marzo de 2019.

8 BOE sábado 16 de marzo de 2019.

9 Respecto del Anteproyecto se mostró muy crítico ALBIEZ DOHRMAN., K.J.: "Primerísimas observaciones", cit., pp. 44, al señalar: "El AP es sólo una transposición parcial de la Directiva; además algunas materias importantes serán desarrolladas por normas administrativas a instancia del Ministerio de Economía y competitividad y por disposiciones del Banco de España. El desarrollo posterior de la Ley causará, seguramente, un exceso de normas de segundo grado que no siempre ayudará a los operadores del mercado de crédito inmobiliario a conocer el verdadero alcance de la regulación normativa. Si bien hay materias que son propicias para un desarrollo reglamentario (como p.ej. la educación financiera o las normas de conducta), hay muchas otras cuyo contenido principal debería ser objeto de regulación en la ley en lugar de un desarrollo reglamentario. Latan criticada regulación excesiva, y a veces caótica, del crédito bancario, puede persistir en el sector del crédito inmobiliario si sigue adelante el AP."

10 En esta línea ya em pronuncié en MONTES RODRÍGUEZ, M P: "La nueva Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y su ubicación en nuestro Ordenamiento jurídico", AA.VV.: *La nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario* (coord. C.C. Castillo Martínez), La Ley Wolters Kluwer, Madrid, 2020, p.881.

11 A CASTILLO MARTÍNEZ, C D C: "Objeto y ámbito de aplicación de la nueva Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario", en AA.VV.: *La nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario* (coord. C.C. Castillo Martínez), La Ley Wolters Kluwer, Madrid, 2020, pp. 214 y 215, le sorprende que el primero de los preceptos de la Ley hable de préstamos y no del concepto más general de créditos, aunque el problema se resuelva en el art. 2.3

otro derecho real de garantía (a los que en el AP no se hacía referencia) sobre bienes inmuebles de uso residencial (no sólo sobre vivienda) o cuya finalidad sea adquirir y conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir. Sin olvidar que se trata de una norma introductoria y general, lo cierto es que la redacción de su texto ha mejorado al ampliar los supuestos enumerados, en coherencia con los descritos en el art. 2, que delimita su ámbito de aplicación.

Además, se incluye el régimen jurídico de los prestamistas e intermediarios de crédito inmobiliario, añadiéndose referencia expresa al régimen de supervisión y de sanción así como a las normas de conducta aplicables a la actividad de prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario, representantes designados y asesores. En este precepto se describe de forma breve y concisa pero con realismo el contenido normativo de la Ley, pues en ella, a pesar de su título, no se contempla en su integridad la regulación de los contratos de crédito inmobiliario sino solamente *determinadas* normas de protección aplicables a los contratos y los sujetos incluidos en su ámbito de aplicación.

Y así el art. 2 (que reproduce el art. 2 Directiva) delimita objetiva y subjetivamente el ámbito normativo de la Ley, que en principio se ocuparía de las siguientes relaciones jurídicas:

a) La concesión de préstamos o créditos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía¹² sobre un bien inmueble de uso residencial. Durante la tramitación parlamentaria se introdujo un nuevo inciso (enmienda 217 GM) al apartado a) en el que se entiende como inmuebles para uso residencial aquellos elementos tales como trasteros, garajes, y cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplen una función doméstica¹³. Además, no basta con que el contrato tenga por objeto la adquisición y/o la constitución de una garantía sobre un inmueble de uso residencial, sino que el préstamo o crédito debe ser concedido por una persona física o jurídica que realice dicha actividad de manera profesional (empresario). El texto definitivo del precepto explica que la actividad de concesión de préstamos hipotecarios se desarrolla con carácter profesional cuando el prestamista, sea persona física o jurídica, intervenga en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional o, aun de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora. Así mismo debe ser una persona física el prestatario (deudor principal) o el fiador (garante personal) o el

12 Para CASTILLO MARTÍNEZ, C D C: "Objeto y ámbito", cit., p. 224, esta referencia legal permite incluir en el ámbito objetivo entre otros supuestos a la hipoteca inmobiliaria sobre usufructo de un inmueble de uso residencial o sobre la nuda propiedad del mismo, la venta con precio aplazado y pacto de retro, e incluso los supuestos de leasing inmobiliario.

13 Por ello supone una ampliación del ámbito objetivo en relación con la Directiva para AGÜERO ORTÍZ, A: "Capítulo II. Ámbito de aplicación subjetivo y objetivo", en AAVV: *Comentario a la ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario* (dir. A. CARRASCO PERERA), Aranzadi CEC, Cizur Menor, 1ª ed., 2019, p. 45.

titular de la garantía real (bien deudor hipotecario o hipotecante no deudor). Se produce pues una ampliación desde el punto de vista activo y pasivo, puesto que el prestatario o el garante no tienen que actuar fuera de un ámbito empresarial o profesional, pudiendo tratarse de un empresario individual o autónomo¹⁴. La ampliación subjetiva aparecería justificada y compensada en la naturaleza residencial del bien, que permite un uso privado, pero también empresarial (por ejemplo arrendamiento turístico), no circunscribiéndose, como en ocurría en la inicial redacción del art. 114.3 LH, a la vivienda habitual, y permitiendo, por tanto, la inclusión de segundas residencias.

b) La concesión de préstamos o créditos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir. La redacción de este segundo apartado ha mejorado respecto del AP, al incluirse referencia expresa al derecho real de propiedad. En este caso el inmueble, construido o no, no tiene que tener un uso residencial (podría tener un uso industrial o comercial) y por ello sí se exige que el prestatario, el garante o el titular de la garantía sea un consumidor, aunque no define que entienda por tal. En cualquier caso, cabe aplicar la definición de la Directiva, aunque el art. 4 a) de la Directiva 2014/17/UE remite al art. 3.1 Directiva 2008/48/CE que incluye a las personas físicas que actúan con fines que están al margen de su actividad comercial o profesional.

En cuanto a la descripción de los sujetos a los que va dirigida la regulación, el prestamista debe ser una persona física o jurídica que realice la actividad de concesión de préstamo de manera profesional (apartado 1 y art. 4, 2) mientras que el prestatario será, de acuerdo con el apartado 2 y art. 4,1), toda persona física que sea deudor de préstamo o créditos que estén garantizados mediante hipotecas sobre bienes inmuebles de uso residencial (y no sólo sobre vivienda como decía el AP) o cuya finalidad sea la adquisición o conservación de terrenos o inmuebles, construidos o por construir, aunque en este caso, de acuerdo con lo ya dicho, cabe distinguir si tienen un uso residencial¹⁵, en cuyo caso no se piden más requisitos o que no lo tengan, en cuyo caso deberá actuar en un ámbito ajeno a la actividad profesional. Además las normas de protección al prestatario deudor se extienden a las personas física fiadora o garante del préstamo, en el supuesto

14 En este sentido ANDERSON, M: "La Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario: algunos claros, y muchas sombras", *La Notaria*, núm. 1, 2019, p.13, para quien la extensión de la protección a las personas físicas sin necesidad de que actúen como consumidores merece ser aplaudida, especialmente porque comporta la inclusión de préstamos o créditos con garantía real concedidos a trabajadores autónomos en el ámbito de su profesión siempre que la garantía grave un inmueble de uso residencial (que dicho sea de paso, no sabemos qué es, porque ni la Directiva ni la Ley lo definen aunque ésta última da a entender que debe cumplir una función "doméstica" –tampoco definida–hay que recordar de ningún modo se identifica este concepto con el de vivienda habitual), incluso se podría haber ido más allá y amparar también a pequeñas empresas.

15 La Instrucción de la DGRN de 20 de diciembre de 2019 (BOE de 30 de diciembre) intenta resolver la duda acerca de si ha de tener o no uso residencial los terrenos o edificios construidos o por construir.

del apartado b) siempre que ostenten la condición de consumidor. La terminología del precepto es confusa en cuanto el fiador es garante (la fianza es una garantía personal) y no menciona expresamente al hipotecante deudor o no deudor, que constituye sobre un bien propio un derecho real para garantizar una deuda propia o ajena. (y, por tanto también garante).

Quedan fuera del ámbito de aplicación de la LRCCL, de acuerdo con el apartado 4 de su art. 2, los contratos de crédito o préstamo concedidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio y sin intereses o cuya TAE sea inferior a la del mercado, y que no se ofrezcan al público en general; los concedidos sin intereses y sin ningún otro tipo de gastos, excepto los destinados a cubrir los costes directamente relacionados con la garantía del crédito; los concedidos en forma de facilidad de descubierto y que tengan que reembolsarse en el plazo de un mes. También los resultado de un acuerdo alcanzado ante un órgano jurisdiccional, arbitral, o en un procedimiento de conciliación o mediación, o los 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, o de hipoteca inversa (el AP y la Directiva hablaban de pensión hipotecaria) en que el prestamista: (i) 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 futura de un bien inmueble de uso residencial o de un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial, y (ii) no persigue el reembolso del crédito hasta que no se produzcan uno o varios de los acontecimientos previstos en la DA 1ª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, salvo incumplimiento del prestatario de sus obligaciones contractuales que permita al prestamista la rescisión del contrato de crédito,

El art. 3, tras la rúbrica *carácter irrenunciable*, califica de imperativas tanto sus disposiciones como las de sus normas de desarrollo, no siendo disponibles para las partes contratantes, salvo que la norma expresamente establezca lo contrario. En el segundo inciso se afirma con rotundidad que serán nulos de pleno derecho los actos realizados en fraude de lo dispuesto en esta Ley, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Código civil, y en particular la renuncia previa de los derechos que esta Ley reconoce al deudor, fiador, garante o hipotecante no deudor¹⁶.

16 La última parte del precepto, relativa a la renuncia previa de los derechos reconocidos en la Ley, se introduce por una enmienda, la nº 9, del G.P. socialista (BOCG Congreso de los Diputados, XII Legislatura, Serie A Proyectos de Ley, 23 de marzo de 2018, nº 12-3, p. 186), aunque en ella se incluía la regla de la cláusula más beneficiosa en el primer inciso que finalmente no fue aceptada.

El cuarto de los preceptos aparece durante la tramitación parlamentaria ¹⁷ e incluye una serie de definiciones, algunas de ellas procedentes del art, 2 de PLCCI. EL precepto es muy extenso (incluye 27 apartados) y copia la mayoría de las contenidas en el art. 4 de la Directiva 2014/17/UE.

El Capítulo II de la Ley 5/2019 es el que más diferencias presenta con el texto del AP. En efecto, en él se ha modificado la rúbrica que ahora, de manera más acertada, habla de normas de protección del prestatario en lugar de normas de transparencia. Además, la primera de las tres secciones de las que se compone, dedicada a las Disposiciones Generales, ha triplicado su contenido, incorporando muchos preceptos de la Directiva omitidos por el AP, y dedicados especialmente a imponer a los prestamistas específicos deberes de información y control de riesgos en la fase previa al contrato. Y ello, desde luego, supone una mejora sustancial en la medida en que la norma española es ahora mucho más ajustada al contenido de la norma comunitaria. Y con ello se protege más y mejor al prestatario y a sus garantes.

En efecto, de los 11 preceptos (10 en el PLCCI) que aparecen en esta primera sección, sólo 3 aparecían en el AP (los actuales 5, 14 y 15). Y el primero de ellos, que debería haber sido colocado en la sección 2^a dedicada a las normas de conducta¹⁸, se limita a recoger los principios de actuación (de manera honesta, imparcial, transparente y profesional) en la actividad relacionada con la concesión de préstamos inmobiliarios. Y a imponer cautelas en torno a la valoración y utilización por las entidades prestatarias o intermediarias de la información personal y financiera relativa al prestatario. El texto de la Ley introduce una exigencia nueva, procedente del art. 22.3 a) de la Directiva: el análisis se basará en información que esté actualizada en la fecha de que se trate, y tendrá en cuenta hipótesis razonables sobre los riesgos existentes para la situación del prestatario a lo largo de la vigencia del contrato de préstamo propuesto.

Los artículos siguientes, del 6 al 13 son nuevos en relación con el AP (y el 7 con el PLCCI, al ser introducido durante la tramitación parlamentaria) pero no con la Directiva. Los arts. 6, 9, 10 y 12 imponen al prestamista específicos deberes informativos. El primero de ellos (que reproduce el art. 11 Directiva) exige un importante contenido informativo, descrito de forma clara, sencilla y legible, en la publicidad relativa a contratos de préstamo, especialmente relativo al tipo de interés u otras cifras relacionadas con el coste del préstamo. La información

17 Este precepto, inicialmente numerado como 3 bis, se introduce a propuesta del G. P. Socialista por enmienda n^o 92 (BOCG Congreso de los Diputados, XII Legislatura, Serie A Proyectos de Ley, 23 de marzo de 2018, n^o 12-3, p. 186-189), con la finalidad de mejorar técnicamente el precepto y dotarlo de mayor seguridad jurídica.

18 Y ello porque la Directiva 2014/17/UE regulaba estas reglas de actuación exigidas a los oferentes de un contrato de crédito inmobiliario entre las normas de conducta contempladas en su art. 8.1

contemplada en el art. 6.1, excepto las enumeradas en los apartados a) b) y f) 5° se precisará en un ejemplo representativo cuya fijación se remite a la persona titular del MEIC (ap. 2). Además, si para obtener el préstamo, fuera necesario la celebración de un contrato relativo a un servicio accesorio (seguro), deberá ofrecerse de forma clara y precisa la información sobre su coste (ap. 3). Por último, la información mencionada en los apartados 1 y 3 deberá ser fácilmente legible o claramente audible, según sea el caso, en función del medio utilizado para la publicidad. No se atiende la recomendación del art. 11.6 de la directiva sobre la inclusión de una advertencia concisa y proporcionada sobre los riesgos específicos ligados a los contratos de crédito.

El art. 7 Ley 5/2019 constituye una novedad respecto al PLCCI¹⁹ e impone específicas obligaciones de transparencia en relación con las condiciones generales de la contratación aplicables a los contratos de crédito inmobiliario. Y así su apartado primero exige a los prestamistas la inscripción en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, previsto en el artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, las cláusulas contractuales utilizadas en los contratos de préstamo inmobiliario que tengan el carácter de condiciones generales de la contratación con arreglo a lo dispuesto en dicha Ley. El apartado segundo exige que tales CGC estarán además disponibles en la página web de los prestamistas, si disponen de ella y en caso de no hacerlo, las tendrán gratuitamente a disposición de los prestatarios y potenciales prestatarios en sus establecimientos abiertos al público. En cualquier caso, la accesibilidad de las personas con discapacidad a la información prevista en el apartado anterior, deberá garantizarse en los términos exigidos legal o reglamentariamente (apartado 3).

También es novedoso, en relación al PLCCI, el art. 8 que se dedica al Cálculo de la TAE²⁰. En primer lugar, el precepto señala que el cálculo de la TAE se realizará de acuerdo con la fórmula matemática que se incluye en la propia Ley, en concreto en su Anexo II, epígrafe I. Y con ello se corrige acertadamente la remisión normativa que realizaba el art. 6.2 PLCCI. El precepto exige en su apartado 2 que cuando la obtención del crédito, o en las condiciones ofrecidas, esté supeditada a la apertura o al mantenimiento de una cuenta, los costes de apertura y mantenimiento de dicha cuenta, de utilización de un medio de pago para transacciones y operaciones

19 El cambio tiene su origen en la enmienda n° 94, del G.P. Socialista (BOCG Congreso de los Diputados, XII Legislatura, Serie A Proyectos de Ley, 23 de marzo de 2018, n° 12-3, p. 190-191) que proponía un nuevo precepto 5 bis y que sería aprobada con modificaciones.

20 El nuevo art 4, dedicado a las definiciones, incluye en su apartado 14 la de la TAE como ya lo hacía el art. 6 PLCCI (y a diferencia del AP que no la incluía y de modo más resumido que el art. 17 Directiva): "el coste total del préstamo para el prestatario, expresado como porcentaje anual del importe total del préstamo concedido, más los costes aparejados, si ha lugar, y que corresponde, sobre una base anual, al valor actual de todos los compromisos futuros o existentes, tales como disposiciones de fondos, reembolsos y gastos, convenidos por el prestamista y el prestatario." Acertadamente el Anexo II de la LRCCI explicita el Cálculo de la Tasa Anual Equivalente por lo que se suprime el segundo inciso del art. 6 PLCCI en el que se remitía al MEIC para establecer la fórmula matemática, los costes y los supuestos que deben tenerse en cuenta para el cálculo de la TAE.

de disposición de crédito y los demás costes relativos a las operaciones de pago, se incluyan en el coste total del crédito para el prestatario.

El art. 9 LRCCI también presenta afortunadas novedades en relación a su precedente art. 7 PLCCI. En él impone a prestamistas e intermediarios, y ahora si de manera pormenorizada²¹, un muy extenso deber de información general²², clara y comprensible sobre los contratos de préstamo, en papel u otro soporte duradero o en formato electrónico, tal y como aparecía explicitado en el art. 13.1 Directiva y sin remisión a la normativa reglamentaria.

El art. 10 se dedica también a la información precontractual²³ de los préstamos inmobiliarios y en el encontramos de nuevo mejoras significativas fruto de la tramitación parlamentaria. Su primer apartado (en la línea del art. 14 Directiva) señala que el prestamista y, si ha lugar, el intermediario de crédito o su representante designado ofrecerán al prestatario la información personalizada que necesite para comparar los préstamos disponibles en el mercado, para evaluar sus implicaciones y para tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de celebrar o no un contrato de préstamo sin demora injustificada una vez que el prestatario haya dado la información necesaria sobre sus necesidades, situación financiera y preferencias, y con suficiente antelación respecto del momento en que el prestatario quede vinculado por cualquier contrato u oferta de préstamo. En su apartado 2º señala que tal información personalizada, que debe ofrecerse con suficiente antelación, se facilitará mediante la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), que ahora, acertadamente, sí se recoge en el texto de la propia Ley 5/2019, en concreto en su Anexo I, y no en una Orden Ministerial como proponía el art. 8 PLCCI.

Además, la Disposición adicional 4ª LRCCI impone a las personas que realicen las actividades informativas reguladas en la ley, prestamistas e intermediarios

21 La introducción de la información específica en el texto de la Ley deriva de la aprobación de las enmiendas nº 132 (G.P.E.R) y 96 (G.P.S) esta última de forma parcial (BOCG Congreso de los Diputados, XII Legislatura, Serie A Proyectos de Ley, 23 de marzo de 2018, nº 12-3, p. 193-193 y 234 y 235).

22 Además, la Disposición adicional quinta del PLCCI, dedicada al desarrollo autonómico, dispone que sin perjuicio del desarrollo de la legislación básica estatal que realicen las comunidades autónomas en el ejercicio de las competencias asumidas estatutariamente, la información precontractual a facilitar a los prestatarios debe ser homogénea, en aras de la unidad de mercado, de tal forma que puedan valorar adecuadamente las diferencias entre unas ofertas y otras en todo el territorio español, por lo que la normativa autonómica deberá respetar los modelos normalizados de información que se establezcan por la normativa básica, y no podrá exigir adicional documentación complementaria que pueda producir confusión en el prestatario y distorsione el objeto de la normativa básica de transparencia.

23 Para SERRANO GÓMEZ, C: "El deber de información a los prestatarios de las entidades de crédito en la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario", AA.VV.: *La nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario* (coord. C.C. CASTILLO MARTÍNEZ), La Ley Wolters Kluwer, Madrid, 2020, pp. 1308 y 1309, es el momento más importante en lo que a la información se refiere puesto que se pretende que el prestatario tenga conocimiento exacto, detallado y fidedigno del contenido del contrato. Se trata, en definitiva, de cumplir con la obligación de transparencia que no puede darse sin la debida información. Facilitar al prestatario una información clara y precisa cerca de la contratación o no de un préstamo es clave para conseguir un mercado crediticio sin distorsiones.

fundamentalmente, la obligación de conservación de los documentos entregados al prestatario en la fase precontractual tanto del contrato de préstamo como de los contratos vinculados o combinados durante un mínimo de 6 años desde el momento de la finalización de los efectos del contrato respecto del prestatario, lo que puede suponer mucho tiempo si el contrato se celebra, como últimamente es habitual, a 25 o 30 años. En el caso de la subrogación o cesión, el prestamista que suscribió el préstamo deberá seguir conservando la documentación precontractual durante el plazo señalado en el párrafo anterior y trasladar al cesionario o prestamista que se subroga, en el caso que le fuera requerida por éste y a costa de éste, copia de la misma. Tanto el prestamista inicial como el prestamista que se subroga o el cesionario estarán obligados a facilitar dicha documentación al prestatario, si es reclamada por éste.

En esta sección 1ª del Capítulo II de la Ley 5/2019 también se exige al prestamista (a diferencia del AP y de conformidad con el art. 18 Directiva) la evaluación de la solvencia²⁴ del potencial prestatario, fiador o garante (novedad respecto del PLCCI), en la que deberá tener en cuenta los factores pertinentes²⁵ para verificar la capacidad del cliente para cumplir con las obligaciones derivadas del préstamo (art. 11.1 LRCCI) La incorrecta evaluación de la solvencia no otorgará al prestamista la facultad de resolver, rescindir o modificar ulteriormente el contrato de préstamo, salvo que se demuestre que el prestatario ha ocultado o falsificado conscientemente la información. Tampoco podrán los prestamistas resolver, rescindir o modificar el contrato de préstamo en detrimento del prestatario debido a que la información facilitada por el prestatario antes de celebrarse dicho contrato fuera incompleta (ap.4).Y por ello el art. 12 impone un específico deber de información a prestamistas e intermediarios, dirigido a especificar, de manera clara y precisa al futuro prestatario y garantes, que documentación correcta y

24 Al respecto MAS BADIA, MD: "La Evaluación de la solvencia del prestatario, fiador y garante en la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario: Las reglas del juego", en AA.VV.: *La nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario* (coord. C.C. CASTILLO MARTÍNEZ), La Ley Wolters Kluwer, Madrid, 2020, p.778 entiende que el deber de evaluar la solvencia opera en fase precontractual antes de que el contrato se perfeccione. Es entonces cuando debe obtenerse la información oportuna y valorarla para juzgar el mérito crediticio.

25 Entre otros factores el texto legal señala: la situación de empleo, los ingresos presentes, los previsibles durante la vida del préstamo, los activos en propiedad, el ahorro, los gastos fijos y los compromisos ya asumidos. Asimismo, se valorará el nivel previsible de ingresos a percibir tras la jubilación, en el caso de que se prevea que una parte sustancial del crédito o préstamo se continúe reembolsando una vez finalizada la vida laboral. Además el apartado 3 del mismo precepto establece que en el supuesto de préstamos con garantía real, la evaluación de la solvencia no se basará predominantemente en el valor de la garantía que exceda del importe del préstamo o en la hipótesis de que el valor de dicha garantía aumentará, a menos que la finalidad del contrato de préstamo sea la construcción o renovación de bienes inmuebles de uso residencial. Además el art. 13 establece reglas sobre la tasación adecuada de los bienes inmuebles antes de la celebración del contrato de préstamo. La tasación se realizará por una sociedad de tasación, servicio de tasación de una entidad de crédito regulados por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, y/o profesional homologado conforme al Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo y a la disposición adicional décima de esta Ley, independiente del prestamista o del intermediario de crédito inmobiliario, utilizando normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente, de conformidad con lo establecido por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

completa necesitan y que pruebas debe facilitar para poder evaluar de manera adecuada su solvencia, advirtiéndole que en caso contrario el préstamo no podrá concederse²⁶.

El prestamista solo pondrá el préstamo a disposición del prestatario si el resultado de la correcta evaluación de la solvencia indica que es probable que las obligaciones derivadas del contrato de préstamo se cumplan según lo establecido en dicho contrato. Cuando se deniegue la solicitud de préstamo, el prestamista informará por escrito y sin demora al potencial prestatario y, en su caso, al fiador o avalista de su respectivo resultado, advirtiéndoles de forma motivada de la denegación y, si procede, de que la decisión se basa en un tratamiento automático de datos. Cuando la denegación se base en el resultado de una consulta de una base de datos, el prestamista informará también al potencial prestatario del resultado de dicha consulta y de los pormenores de la base de datos consultada. Los prestamistas reevaluarán la solvencia del prestatario basándose en una información actualizada antes de cualquier aumento significativo del importe total tras la celebración del contrato de préstamo, a menos que dicho préstamo adicional estuviera considerado e incluido en la evaluación de solvencia inicial (ap. 5, 6 y 7 art. 11).

El art. 14 LRCCI (muy semejante al art. 5 AP) impone una serie de normas de transparencia en la comercialización del préstamo inmobiliario. En primer lugar exige al prestamista o intermediario o representante designado la entrega al prestatario, con una antelación mínima de 10 días naturales (en el PLCCI eran 7) a la celebración del contrato de las Ficha FEIN y FiAE, documento con cuotas periódicas en caso de tipo de interés variables, copia del proyecto de contrato y los gastos previstos y a quien corresponde abonarlos en el apartado e) que constituye una acertada novedad respecto del PLCCI, además de la liquidación del impuesto cuando corresponda y la advertencia del asesoramiento gratuito y personalizado del Notario. La remisión de la documentación a prestatario y Notario (junto con la manifestación del prestatario de que ha recibido la documentación y le han explicado el contenido) se realizará por medios telemáticos seguros cuyas especificaciones se determinaran reglamentariamente y deberán cumplir una serie de exigencias mínimos.²⁷ Además, el prestamista suministrará al prestatario toda

26 Como novedad introducida en la tramitación parlamentaria se exige que el prestamista deberá consultar el historial crediticio del cliente acudiendo a la Central de Información de Riesgos del Banco de España, así como a alguna de las entidades privadas de información crediticia en los términos y con los requisitos y garantías previstos legislación de protección de datos personales. En caso de que el prestamista conceda el préstamo, podrá comunicar los siguientes datos a las oficinas privadas de información crediticia: importe original, fecha de inicio, fecha de vencimiento, importes pendientes de pago, tipo de préstamo, garantías existentes y valor al que estas alcanzan, así como cualquier otro que establezca a persona titular del Ministerio de Economía y Empresa.

27 El sistema deberá permitir al Notario una comprobación fehaciente de la fecha en que se incorporaron a la aplicación, para su puesta a disposición del mismo Notario, los citados documentos firmados por el prestatario; deberá garantizar que no se ocasione ningún coste, directo o indirecto, para el cliente; y deberá quedar organizado de modo que el cliente pueda dirigirse a cualquier notario de su libre elección

la información adicional que fuera necesaria (ap. 2º)²⁸, y las empresas prestamistas deberán tener a disposición de las personas prestatarias los formularios de las condiciones generales de la contratación que utilicen, conforme a lo establecido en el artículo 7 (ap. 6º).

En relación al coste que puede repercutir el prestamista en el prestatario, los apartados 3º y 4º del propio art. 12 señalan que solo podrán repercutirse gastos o percibirse comisiones 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. Y si se pactase una comisión de apertura, la misma se devengará una sola vez y 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.

El último de los preceptos de la sección 1ª del Capítulo II LRCCI, el art. 15, es el dedicado a la comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material. Y en él se imponen cualificados deberes de información y verificación no sólo al prestamista e intermediario sino también al Notario interviniente, elegido por el prestatario, a efectos de obtener presencialmente el asesoramiento descrito en los apartados siguientes. Su texto es mucho más contundente que su antecedente en el AP (art. 6) y más largo que el 13 PLCCI. En la nueva redacción, además de incorporar expresa referencia al deber de asesoramiento del prestamista, impone al prestatario la obligación (“habrá” y “deberá” en lugar de “podrá”) de comparecer, por sí o representado, ante el Notario por él elegido para obtener presencialmente el asesoramiento, y que éste pueda extender el acta, como tarde el día anterior al de la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo (ap. 3º). Así mismo impone idéntica obligación de comparecencia y aplica las normas de protección al prestatario previstas en la Ley a toda persona física que sea fiadora o garante del préstamo (apartado 6º). Al fedatario público

para que éste, con carácter previo a la firma del préstamo, extraiga la documentación para preparar y autorizar el acta y la escritura, siendo debidamente informado del derecho de elección que tiene y puede ejercitar por este medio. Este sistema se ha regulado en el capítulo IV (arts. 11 y 12) del Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, en donde se establece las especificidades y requisitos técnicos de los medios telemáticos que deberán emplearse para la remisión al Notario de esa documentación así como el procedimiento de remisión al Notario por el prestamista, el intermediario de crédito o representante designado, en su caso de la documentación necesaria para dar cumplimiento al principio de transparencia material contenido en el art. 15 LRCCI.

- 28 En particular, el prestamista responderá a las consultas que le formule el prestatario acerca del contenido, significado y trascendencia práctica de los documentos entregados. Las explicaciones deberán contener ejemplos de aplicación práctica de las cláusulas financieras, en diversos escenarios de coyuntura económica, en especial de las relativas a tipos de interés y, en su caso, de los instrumentos de cobertura de riesgos financieros que se vayan a suscribir con ocasión del préstamo.

corresponde verificar, de acuerdo con el art. 15.2 LRCCI, la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 14.1. En caso de que quede acreditado su cumplimiento hará constar en un acta notarial²⁹ previa a la formalización del préstamo hipotecario el cumplimiento de los plazos y del asesoramiento específico prestado por el Notario.³⁰ Igualmente, y en presencia del notario, el prestatario responderá a un test que tendrá por objeto concretar la documentación entregada y la información suministrada. Desafortunadamente el texto definitivo ha suprimido la exigencia, incluida en el art. 13.2 d) PLCCI de manifestación manuscrita y firmada por el prestatario, en la que declare que ha recibido, con una antelación mínima de siete días, los documentos descritos en el artículo 14.1, así como que comprende y acepta su contenido y que entiende los riesgos jurídicos y económicos de la operación.

El acta donde conste la entrega de la documentación y el asesoramiento imparcial al prestatario, de acuerdo con el apartado 8 del art. 15 PLCCI, supone una prueba fehaciente del cumplimiento del deber de información y transparencia, y no generará coste arancelario alguno. Si, por el contrario, no quedara acreditado documentalmente el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones previstas en el artículo 14.1 o si no compareciese el prestatario para recibir el asesoramiento en el plazo señalado en el apartado 3, el Notario expresará en el acta esta circunstancia. En este caso, no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo (ap. 5^o).

29 El apartado 6 del art. 15 LRCCI dispone que conforme al artículo 17 bis apartado 2.b) de la Ley del Notariado y el artículo 319 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, el contenido del acta se presumirá veraz e íntegro, y hará prueba del asesoramiento prestado por el notario y de la manifestación de que el prestatario comprende y acepta el contenido de los documentos descritos, a efectos de cumplir con el principio de transparencia en su vertiente material. Además, su apartado 7 señala que el acta donde conste la entrega y asesoramiento imparcial al prestatario no generará coste arancelario alguno.

30 En esta línea se ha pronunciado la reciente STS 614/2017, de 16 de noviembre, en cuyo F.D.2^o, al valorar si en el contrato de préstamo hipotecario con interés variable se había cumplido el deber de transparencia, en relación con la cláusula suelo, al quedar la escritura en la que constaba a disposición del prestatario 3 días antes de la firma, señala: "Este deber de poner a disposición del consumidor la información relativa a la existencia de la cláusula suelo y su incidencia en la determinación del interés, en un contrato de préstamo hipotecario con interés variable, no puede quedar reducida a que los prestatarios puedan acceder a la minuta de la escritura en que se instrumenta el contrato, dentro de los tres días previos a su firma. No cabe cuestionar que la minuta o proyecto de escritura hubiera estado a disposición de los prestatarios tres días antes de la firma del contrato, sino si esto colma los deberes de transparencia. Como hemos explicado en otras ocasiones, estos deberes imponen algo más. En nuestra sentencia 593/2017, de 7 de noviembre, que cita la sentencia anterior 367/2017, de 8 de junio, explicamos el sentido y el alcance de esta exigencia de transparencia cuando, como es el caso, se trata de una cláusula (suelo) que afecta a un elemento esencial del contrato (el interés remuneratorio del préstamo): "A las condiciones generales que versan sobre elementos esenciales del contrato se les exige un plus de información que permita que el consumidor pueda adoptar su decisión de contratar con pleno conocimiento de la carga económica y jurídica que le supondrá concertar el contrato, sin necesidad de realizar un análisis minucioso y pormenorizado del contrato. Esto excluye que pueda agravarse la carga económica que el contrato supone para el consumidor, tal y como este la había percibido, mediante la inclusión de una condición general que supere los requisitos de incorporación, pero cuya trascendencia jurídica o económica pasó inadvertida al consumidor porque se le dio un inapropiado tratamiento secundario y no se facilitó al consumidor la información clara y adecuada sobre las consecuencias jurídicas y económicas de dicha cláusula". Esta información, en estos casos, ha de ser precontractual."

En la escritura pública de préstamo, el Notario autorizante³¹ insertará una reseña identificativa del acta a la que se refieren los apartados anteriores. En dicha reseña se expresará el número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización, así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en este artículo.

La sección 2ª del Capítulo 2 de la Ley 5/2019 se dedica a las normas de conducta, de manera muy semejante al AP y al PLCCI. En el art. 16.I se exige que el personal al servicio del prestamista o intermediario reúna en todo momento los conocimientos y competencia necesarios sobre los productos que comercializan, y, en especial, respecto de la elaboración, oferta o concesión de contratos de préstamo, la actividad de intermediación de crédito, y la prestación de servicios de asesoramiento, en su caso, y en la ejecución de los contratos de préstamo. Esta obligación también será aplicable respecto de los servicios accesorios incluidos en los contratos de préstamo y respecto de los productos de venta vinculada o combinada a que se refiere el artículo siguiente. Pero se remite la regulación de los requisitos mínimos al desarrollo ministerial (ap.2).

El art. 17 LRCCI, que reproduce el art. 8 AP, se dedica a las ventas vinculadas³² y a las ventas combinadas.³³ Como regla general, y de acuerdo con lo previsto en el art. 12 Directiva, se prohíbe la práctica de venta vinculada con préstamos, aunque la autoridad competente podrá autorizar prácticas de ventas vinculadas concretas cuando el prestamista pueda demostrar que los productos vinculados o las categorías de productos ofrecidos, en condiciones similares entre sí, que no se presenten por separado acarrear un claro beneficio a los prestatarios, teniendo debidamente en cuenta la disponibilidad y los precios de los productos pertinentes ofrecidos en el mercado. En las prácticas vinculadas autorizadas, el apartado 5 del precepto exige al prestamista que informe al prestatario de manera expresa y comprensible que está contratando un producto vinculado, del beneficio que le supone tal contratación y de los efectos que supondría en su

31 La Disposición adicional 8ª LRCCI, tras la rúbrica obligaciones de notarios y registradores con ocasión de la autorización e inscripción del préstamo hipotecario, señala que el notario autorizante de una escritura de préstamo sujeto a la presente Ley entregará o remitirá telemáticamente al prestatario sin coste copia simple de aquella. Los registradores de la propiedad remitirán también gratuitamente y de forma telemática al prestatario nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación, con indicación de las cláusulas no inscritas y con la motivación de su respectiva suspensión o denegación. En la escritura se hará constar una dirección de correo electrónico del prestatario para la práctica de estas comunicaciones.

32 El art. 4, 25) define a las prácticas de venta vinculada como toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios financieros diferenciados cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario por separado.

33 El art. 4, 26) define a las prácticas de venta combinada como toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios financieros diferenciados, en particular otro préstamo sin garantía hipotecaria, cuando el contrato de préstamo se ofrezca también al prestatario por separado.

caso la cancelación anticipada o del producto vinculado produciría sobre el coste conjunto del préstamo y los demás productos o servicios vinculados.

Mucho más permisivo se muestra el art. 17.6 LRCCI respecto de las ventas combinadas, en las que el prestamista realizará la oferta de los productos de forma combinada y por separado, de modo que el prestatario pueda advertir las diferencias entre una oferta y otra. También respecto de ellas se exige al prestamista el cumplimiento de un específico deber informativo. El art. 18 (coincidente con el art. 9 AP) se ocupa de la política de remuneración y de los principios que deben regir en la misma, en la medida que la misma, y en particular los objetivos de venta, afectaron durante el boom inmobiliario a la evaluación de riesgos sobre la solvencia de los futuros prestatarios. Por su parte, el art. 19 LRCCI (art. 10 AP) está dedicado a regular la actividad de asesoramiento³⁴ que pueden prestar prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario o representantes designados. Estos sujetos están obligados a informar previa y expresamente y por escrito al prestatario si están o no prestando servicios de asesoramiento y facilitarle información sobre el conjunto de productos que tomarán en consideración y los gastos que se le facturarán por prestar este servicio o si su importe no puede determinarse a priori, el método para calcularlo.

Los dos últimos preceptos de la sección 2^a se ocupan de los préstamos inmobiliarios en moneda extranjera (art.20) y de las variaciones en el tipo de interés (art. 21). El primero de ellos atribuye al prestatario de un préstamo inmobiliario en moneda extranjera el derecho a convertirlo en una moneda alternativa a elegir entre la moneda en que perciba la mayor parte de ingresos o tenga la mayor parte de sus activos o la moneda del E. miembro en que tenga la residencia, bien al celebrar el contrato o al solicitar la conversión. El tipo de cambio utilizado en la conversión será el vigente (y salvo pacto el fijado por BCE) en la fecha en que se solicite la conversión. Y el art. 21 LRCCI (coincidente con el art. 12 AP) señala que, salvo acuerdo de las partes formalizado por escrito, el tipo de interés del préstamo no podrá ser modificado en perjuicio del prestatario durante la vigencia del contrato. De existir acuerdo (préstamo a interés variable) la variación se ajustará al alza o a la baja atendiendo a un índice o tipo de referencia objetivo claro, accesible, objetivo y verificable

La tercera de las secciones del Capítulo II LRCCI, que lleva como rúbrica “forma, ejecución y resolución”, consta, de manera semejante al AP y al PLCCI,

34 El art. 4, 20) define los servicios de asesoramiento como toda recomendación personalizada que el prestamista, el intermediario de crédito inmobiliario o el representante designado haga a un prestatario concreto respecto a uno o más préstamos disponibles en el mercado. Como ponen de relieve CUÑAT EDO, V. Y MARIMÓN DURÁ, R: “El asesoramiento en materia de crédito inmobiliario”, en AA.VV.: *La nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario* (coord. C.C. CASTILLO MARTINEZ), La Ley Wolters Kluwer, Madrid, 2020, p. 320, curiosamente la definición no coincide con la de la Directiva, puesto que en ella no se indica que el asesoramiento constituye una actividad aparte de la de concesión de crédito o intermediación.

de 4 preceptos. El primero de ellos, el art. 22 tiene un título ambicioso, forma y contenido de los contratos, que luego no corresponde con su escasa regulación. En efecto el apartado 1 exige que los contratos de préstamo regulados en ella se formalizarán en papel o en otro soporte duradero. En caso de que estén garantizados con hipoteca, constituida sobre un inmueble de uso residencial situado en territorio nacional, deberán formalizarse en escritura pública (obviamente puesto que al ser la hipoteca un derecho real de garantía de inscripción constitutiva, necesariamente debe acceder al Registro de la Propiedad), pudiendo adoptar el formato electrónico conforme a la legislación notarial. En ellos se harán constar, además de los elementos esenciales del contrato, los datos y los elementos que se determinen por el Gobierno mediante Real Decreto. Por tanto, y de forma criticable, la norma remite la regulación del contenido mínimo del contrato de crédito inmobiliario a las normas reglamentarias de desarrollo, vaciando así el precepto. Y ello resulta todavía más chocante por cuanto en el texto de la Ley y en su Anexo I (FEIN) se incluye de manera pormenorizada la información a sobre el futuro contrato que debe ofrecerse al prestatario, fiador o garante y que tiene la consideración de oferta vinculante durante un plazo mínimo de 10 días en el que puede ser aceptada por el prestatario. Además, su apartado 2 reproduce, al menos en parte, lo ya afirmado en el art. 15 al señalar qué, en la contratación de préstamos regulados por esta Ley, el Notario no autorizará su elevación a escritura pública si no se hubiere otorgado el acta prevista en él prevista. Por su parte los Registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles no inscribirán ninguna escritura que se refiera a préstamos regulados por esta Ley en la que no conste la reseña del acta conforme al artículo 15.7.

En segundo lugar, el art 23 LRCCI se dedica al reembolso anticipado. El apartado primero del mismo permite al prestatario, en cualquier momento anterior a la expiración del término pactado, reembolsar de forma anticipada, total o parcialmente, la cantidad adeudada. Las partes podrán convenir un plazo de comunicación previa que no podrá exceder de un mes. La redacción del precepto ha mejorado respecto de su precedente art. 14 AP, en el que se hablaba erróneamente de extinción del contrato por el prestatario para el supuesto de amortización parcial. Cuando el prestatario manifieste su voluntad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del préstamo, el prestamista le facilitará, en el plazo máximo de tres días hábiles, sin demora en papel o en otro soporte duradero, la información necesaria para evaluar esta opción. El prestatario tendrá derecho a una reducción del coste total del préstamo que comprenderá los intereses y los costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción. En particular, si se hubiera suscrito un contrato de seguro accesorio al de préstamo del que sea beneficiario el prestamista, y salvo que el prestatario comunique expresamente a la compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia y designe para ello un nuevo

beneficiario, ambos se extinguirán simultáneamente y el prestatario tendrá derecho al extorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió. Se informará de estos derechos en la documentación precontractual y contractual del préstamo inmobiliario y del contrato de seguro (ap. 3). El prestamista sólo podrá cobrar compensación o comisión por reembolso anticipado total o parcial en los supuestos contemplados en los apartados 5, 6 y 7 del propio precepto. En los contratos de préstamo a tipo de interés variable, si el reembolso se produce 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 con el límite del 0,15 por ciento del capital reembolsado. Si se produce durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo el límite se eleva al 0,25 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

En caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor (no incluido art. 14 AP), de acuerdo con el apartado 6 y siempre que se sustituya un tipo de interés variable por uno fijo, la compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada no podrá superar la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, con el límite del 0,15 por ciento del capital reembolsado anticipadamente, durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo. Transcurridos los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo el prestamista no podrá exigir compensación o comisión. Por último, el apartado 7 permite que se establezca contractualmente la compensación a favor del prestamista en los contratos de préstamo a tipo de interés fijo, o en aquellos tramos fijos de cualquier otro préstamo, con una serie de límites.

Los dos últimos preceptos de la Sección 3^a se dedican respectivamente a vencimiento anticipado y a los intereses de demora, abordando cuestiones relevantes en la jurisprudencia tanto del TJUE como del TS, de forma mucho más protectora para el prestatario moroso. El art. 24 se ocupa del vencimiento anticipado, pero circunscribiendo su aplicación tan sólo en los contratos de préstamo cuyo prestatario, fiador o garante sea una persona física y que estén garantizados mediante hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial, y lo hace de forma imperativa, dado que sus reglas no admitirán pacto en contrario (ap.2) En ellos el prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si, de manera conjunta, el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses y la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos al tres % (2 en el PLCCI) de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera

dentro de la primera mitad de la duración del préstamo (se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce -9 en el PLCC- plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce -9 en el PLCCI- meses), o al siete % (4 en el PLCCI) de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo (se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince -12 en el PLCCI- plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince -12 en el PLCCI- meses) y, por último, el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes (15 días en el PLCCI) para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo .

Por último, el art. 25 se ocupa de los intereses de demora, limitándolos, de forma imperativa (ap. 2) para los contratos de préstamo concluidos por una persona física que estén garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, al interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte exigible. Se trata de un punto más al aplicado en la STS 671/2018, de 8 de noviembre y cuya doctrina había sido considerada compatible con la Directiva 93/13 en la STJUE de 7 de agosto de 2018. En cualquier caso, lo cierto es que, afortunadamente para el prestatario moroso, la limitación del interés de demora en el art. 25 LRCCI se ha reducido considerablemente en relación al PLCCI (triple del interés legal del dinero vigente a lo largo del período en el que aquel resulte exigible, semejante al incluido en el art. 114.3 LH en la redacción dada por la Ley 1/2013) o el art. 16 AP (que además lo incrementaba en dos puntos porcentuales). El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrá ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Es de destacar el acierto que supone la inclusión, durante la larga tramitación parlamentaria, de dos Anexos al texto de la Ley, en los que se incorpora, primero el contenido de la Ficha Europea de Información Normalizada FEIN y segundo, el cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE), sin que se remita su contenido a la regulación reglamentaria como hacia el PLCCI. Con ello se mantiene el rango legal de los mismos, siguiendo la línea de lo propuesto por la Directiva 2014/17/UE, lo que redundará sin duda en una mayor protección del prestatario.

Por último, cabe prestar atención a la DT 1^a LRCCI que se ocupa de los contratos preexistentes³⁵. Como regla general, el apartado primero excluye, como regla general, la aplicación retroactiva del contenido de la ley a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a su entrada en vigor. Como excepción, admite la aplicación de las previsiones de la Ley en tres supuestos. En primer lugar, si los contratos de préstamo hipotecario celebrados con anterioridad son objeto de novación o de subrogación con posterioridad a su entrada en vigor. En ese caso, el prestamista deberá informar al prestatario en los términos señalados en el artículo 14, de aquellos contenidos que han sido objeto de modificación respecto de lo contratado inicialmente³⁶. En segundo lugar, reconoce al prestatario, cualquiera que sea el momento en que se haya celebrado el contrato, el derecho de reembolso o amortización anticipada, en los términos contemplados en el art. 23.6 LRCCI. Y, en tercer lugar, para los contratos anteriores a la entrada en vigor de esta Ley en los que se incluyan cláusulas de vencimiento anticipado, será de aplicación lo previsto en el artículo 24 de esta Ley, salvo que el deudor alegara que la previsión que contiene resulta más favorable para él. Sin embargo, no será de aplicación este artículo a los contratos cuyo vencimiento anticipado se hubiera producido con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, se hubiese instado o no un procedimiento de ejecución hipotecaria para hacerlo efectivo, y estuviera este suspendido o no.

Para concluir cabe señalar que la DF 16^a señala que la Ley 5/2019 entró en vigor a los tres meses de su publicación en el BOE. Esta *vacatio legis* se introdujo, de manera progresiva, durante la tramitación parlamentaria, con la deliberada intención de dar un tiempo a los operadores económicos para su aplicación

35 En relación a la aplicación de la LRCCI a los contratos cuya oferta y entrega de información se realizó con anterioridad a la entrada en vigor de la misma, pero cuya formalización del contrato de préstamo hipotecario se realizó con posterioridad, se pronunció la Instrucción de la DGRN de 14 de junio 2019 (BOE de 15 de junio).

36 Y en este sentido se ha pronunciado el Tribunal Supremo en la STS 643/2017, de 24 de noviembre, en la que se afirma que el hecho de que el préstamo hipotecario no sea concedido directamente al consumidor, sino que este se subrogue en un préstamo previamente concedido al promotor que le vende la vivienda, no exime a la entidad bancaria de la obligación de suministrar al consumidor información que le permita adoptar su decisión de contratar con pleno conocimiento de la carga económica y jurídica que le supondrá subrogarse como prestatario en el préstamo hipotecario, sin necesidad de realizar un análisis minucioso y pormenorizado del contrato. Una parte considerable de las compras de vivienda en construcción o recién construida se financia mediante la subrogación del comprador en el préstamo hipotecario concedido al promotor, con modificación, en su caso, de algunas de sus condiciones. Si se eximiera a la entidad financiera de esa exigencia de suministrar la información necesaria para asegurar la transparencia de las cláusulas que regulan el objeto principal del contrato, se privaría de eficacia la garantía que para el cumplimiento de los fines de la Directiva 93/13/CEE y la legislación nacional que la desarrolla supone el control de transparencia. Otras resoluciones todavía más recientes son las SSTS 32/2018, de 23 de enero (Ponente P.J. Vela Torres), 38/2018, de 24 de enero, de la que ha sido ponente el Magistrado Orduña Moreno y 42/2018, de 26 de enero, de la que ha sido Magistrado Ponente Rafael Saraza Jimena, y en la que se estima el recurso de casación confirmando la Sentencia de instancia por entender que el banco no suministró información alguna al prestatario sobre la existencia y trascendencia de la cláusula suelo antes de la firma de la escritura de subrogación, por lo que cuando el prestatario adoptó su decisión, no tenía la información que le permitiera valorar la trascendencia de tal cláusula en la economía del contrato, pues la existencia del suelo limitaba significativamente la posibilidad de variación a la baja del tipo de interés por lo que en la práctica el tipo de interés solo podía variar sustancialmente al alza.

efectiva. En efecto, la DF 12ª PLCCI disponía la entrada en vigor al día siguiente de su publicación en el BOE, plazo que se vio ampliado a 30 días en la DF 16ª del texto que llegó al Senado y a 3 meses en su aprobación definitiva por el Congreso.

BIBLIOGRAFÍA.

AGÜERO ORTÍZ, A: "Directiva 2014/17/U de 4 de febrero de 2014 sobre contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial", *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 9, 2014, pp. 155 y ss.

AGÜERO ORTÍZ, A: "Capítulo II. Ámbito de aplicación subjetivo y objetivo", en AA.VV.: *Comentario a la ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario* (dir. A. CARRASCO PERERA), Aranzadi CEC, Cizur Menor, 1^a ed., 2019, p. 45 y ss.

ALBIEZ DOHRMAN, K.J: "Una invitación a los Estados Miembros de la UE: normas prudenciales a favor del consumidor en los préstamos para la adquisición de bienes inmuebles de uso residencial (A propósito de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de noviembre de 2014)", *Revista de Derecho Civil*, vol. II, núm. 2 (abril-junio 2015), pp. 2 y ss.

ANDERSON, M: "La Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario: algunos claros, y muchas sombras", *La Notaría*, nº 1, 2019, pp.13 y ss.

AYUSO RUIZ-TOLEDO, M. y AYUSO GONZÁLEZ, M: "La Trasposición de la Directiva 2014/17/UE por la Ley española 5/2019", en AAVV: *La nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario* (coord. C.C. CASTILLO MARTÍNEZ), La Ley Wolters Kluwer, Madrid, 2020, p. 87 y ss.

CASTILLO MARTÍNEZ, C D C: "Objeto y ámbito de aplicación de la nueva Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario", en AAVV: *La nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario* (coord. C.C. CASTILLO MARTÍNEZ), La Ley Wolters Kluwer, Madrid, 2020, pp.205 a 257.

CUÑAT EDO, V. y MARIMÓN DURÁ, R: "El asesoramiento en materia de crédito inmobiliario", en AA.VV.: *La nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario*, coord. por C.C. CASTILLO MARTÍNEZ, La Ley Wolters Kluwer, Madrid, 2020, pp. 309 a 355.

MONTES RODRÍGUEZ, M P: "Novedades en la normativa de protección de los consumidores en la contratación de servicios financieros", en AA.VV.: *Estudios de Derecho del mercado financiero. Homenaje al profesor Vicente Cuñat Edo* (coord. F. GONZÁLEZ CASTILLA, R. MARIMÓN DURÁ y J.I. RUIZ PERIS), Universitat de València, Valencia, 2010, pp. 879 a 925.

MAS BADIA, MD: "La Evaluación de la solvencia del prestatario, fiador y garante en la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario: Las reglas del juego",

en AA.VV.: *La nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario* (coord. C.C. CASTILLO MARTÍNEZ), La Ley Wolters Kluwer, Madrid, 2020, pp. 757 a 840.

MONTES RODRÍGUEZ, M P: “La nueva Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y su ubicación en nuestro Ordenamiento jurídico”, en AA.VV.: *La nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario* (coord. C.C. CASTILLO MARTÍNEZ), La Ley Wolters Kluwer, Madrid, 2020, pp. 877 a 913.

ORDÁS ALONSO, M.: “La contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios en la Ley 2/2009, de 31 de marzo”, *Aranzadi Civil*, núm. 9/2009, pp. 2 y ss.

SERRANO GÓMEZ, C: “El deber de información a los prestatarios de las entidades de crédito en la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario”, en AA.VV.: *La nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario* (coord. C.C. CASTILLO MARTÍNEZ), La Ley Wolters Kluwer, Madrid, 2020, pp. 1293 a 1328.

