

ANALISI CRITICA DELLA ATTUAZIONE DELLA DIRETTIVA  
2014/17/UE

*CRITICAL ANALYSIS OF THE IMPLEMENTATION OF DIRECTIVE  
2014/17/EU*

*Actualidad Jurídica Iberoamericana N° 22, enero 2025, ISSN: 2386-4567, pp. 876 -919*



Errico CONTI

ARTÍCULO RECIBIDO: 29 de septiembre de 2024

ARTÍCULO APROBADO: 7 de enero de 2025

**RESUMEN:** Nell'economia e nei traffici giuridici i contratti di credito immobiliare hanno assunto un'importanza incontestabile, tanto da risultare essenziale una loro regolazione efficace, al fine principale di rendere stabile l'economia di un paese o di una regione. Tale esigenza è comune a tutti gli Stati membri dell'Unione Europea, tanto che il legislatore comunitario ha imposto una serie di obblighi atti a garantire un regime giuridico sicuro, agile ed efficace. Con l'approvazione della Direttiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio (MCD - Mortgage Credit Direttiva) sui contratti di credito al consumo relativi a beni immobili residenziali, si è voluto dare risposta una urgente esigenza: costruire un mercato europeo comune e uniforme in materia di credito, più trasparente ed efficiente, in cui i consumatori hanno fiducia e sono effettivamente tutelati. È d'obbligo, quindi, l'analisi dell'attuazione della suddetta normativa eurounitaria nei vari Stati membri. Con la presente ricerca si intende indagare le modalità attuative della Direttiva MCD nell'ordinamento spagnolo.

**PALABRAS CLAVE:** Contratto; consumatore; credito immobiliare; garanzie; diritto europeo.

**ABSTRACT:** *In economics and in legal transactions, real estate credit contracts have assumed an indisputable importance, so much so that their effective regulation is essential, with the main aim of stabilizing the economy of a country or region. This necessity is common to all member States of the European Union, so the European legislator has imposed a series of obligations aimed at guaranteeing a safe, agile and effective legal regime. The approval of European Parliament and Council Directive 2014/17/EU (MCD - Mortgage Credit Directive) on consumer credit contracts relating to residential real estate, responds to this need: building a common and uniform European market in the credit matter, more transparent and efficient, in which consumers have confidence and are effectively protected. It is therefore mandatory to analyze the implementation of the aforementioned Euro-unitary legislation in the various Member States. This research is aimed at investigating the implementation methods of the MCD Directive in the Spanish legal system.*

**KEY WORDS:** Contract; consumer; real estate credit; warranties; european law.

**SUMARIO.- I. I CONTRATTI DI CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI NELLA LCCI.- II. L'AMBITO APPLICATIVO DELLA LCCI.- 1. Il campo applicativo soggettivo: i mutuatari.- 2. I garanti.- 3. I creditori professionali.- 4. Il campo applicativo oggettivo: immobili ad uso abitativo.- III. LA TUTELA DEL CONTRAENTE, IL CREDITO RESPONSABILE E OBBLIGHI INFORMATIVI.- 1. I principi in materia di relazioni con la clientela.- 2. Le piattaforme di documentazione come strumento di tutela del contraente debole.- 3. Il controllo sulla trasparenza materiale da parte del notaio nell'esecuzione dell'atto pubblico sui mutui ipotecari.- 4. Il controllo di legalità del notaio.- 5. L'educazione finanziaria.- 6. La valutazione del merito creditizio.- IV. LA QUESTIONE APERTA DELLE CLAUSOLE DI SPESA.**

---

## **I. I CONTRATTI DI CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI NELLA LCCI.**

Ponendo l'attenzione in ottica comparatistica all'ordinamento spagnolo, è fondamentale partire dall'analisi di alcuni peculiari aspetti della Legge 5/2019 del 15 marzo che regola i contratti di credito immobiliare (di seguito indicata come LCCI).

Tale legge recepisce, sebbene solo in parte, la Direttiva 2014/17/UE del 4 febbraio sui contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali, di cui si è ampiamente già trattato.

È importante evidenziare come, successivamente, sono stati emanati una serie di testi normativi a completamento e implementazione della disciplina: il Regio Decreto 309/2019 del 26 aprile, in attuazione parziale della stessa LCCI; l'ordinanza ECE/482/2019 del 26 Aprile e l'ordinanza modificativa EHA/1718/2010 dell'11 giugno, sulla regolamentazione e il controllo della pubblicità dei servizi e dei prodotti bancari.

Tuttavia, prima dell'adozione della LCCI non vi era propriamente un vuoto normativo in materia di mutui ipotecari richiesti da soggetti privati; infatti è da sottolineare come ancora oggi resta in vigore la legge 2/2009 del 31 marzo, che regola la contrattazione con i consumatori di servizi di credito e di intermediazione per la conclusione di contratti di prestito e credito e l'ordinanza EHA/2899/2011 del 28 ottobre sulla trasparenza e la tutela dei clienti nei servizi bancari, il cui contenuto è chiaramente in linea con quella che allora era la proposta di direttiva sui contratti di credito conclusi con i consumatori per beni immobili residenziali.

La presenza nell'ordinamento spagnolo di questi due principali atti legislativi non ha però esentato la Spagna dal recepimento della direttiva 2014/17/UE, anche

### **• Errico Conti**

Doctorando en Ciencias Jurídicas, Università di Foggia, Foggia. E.mail: [errico.conti@unifg.it](mailto:errico.conti@unifg.it)

se, invece di limitarsi ad adattare le norme, il governo in vigore all'epoca il governo ha preferito presentare un progetto di legge, mantenendo la legge 2/2009, e ha rinviato ad una data successiva la riforma dell'ordinanza EHA/2899/2011<sup>1</sup>.

La Spagna ha quindi seguito la strada di quei Paesi che hanno recepito la Direttiva utilizzando una legge particolare, anche se solo parzialmente.

Ciononostante, va evidenziato come il recepimento della Direttiva 2014/17/UE da parte dell'ordinamento spagnolo è stato eccessivamente tardivo e tortuoso<sup>2</sup>. Infatti essa doveva essere in realtà recepita nell'ordinamento spagnolo nel marzo del 2016<sup>3</sup>; tuttavia, la LCCI è stata approvata solo il 15 marzo del 2019, pubblicata il giorno successivo ed entrata in vigore solo il 16 giugno dello stesso anno.

Oltretutto la legge 5/2019 è stata elaborata ed approvata in un contesto particolare<sup>4</sup>; difatti, negli ultimi anni lo stesso ordinamento spagnolo era stato oggetto di specifiche attenzioni da parte della Corte di Giustizia dell'Unione Europea, in particolare in relazione alle pratiche ipotecarie e creditizie, sotto lo specifico profilo della trasparenza nei contratti, delle clausole abusive e degli obblighi informativi<sup>5</sup>. La recente crisi economica, poi, aveva portato l'insorgere di numerosi ricorsi pregiudiziali alla Corte di Giustizia dell'Unione Europea, determinando una sfiducia nel sistema e nel mercato creditizio con un comportamento dei vari attori del mercato rivelatosi irresponsabile in quanto idoneo a far vacillare le fondamenta del sistema finanziario stesso, facendo venir meno la fiducia dei consumatori<sup>6</sup>.

- 1 Sul punto v. BERROCAL LANZAROT, A.I.: "El deber de información y la obligación de evaluar a solvencia en el proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario: consecuencias jurídicas de su incumplimiento", in AA.VV.: *Los contratos de crédito inmobiliario. Algunas soluciones legales* (coord. da R. SÁNCHEZ LEIRA e L.VÁSQUEZ-PASTOR JIMÉNEZ), Reus, Madrid, 2018, p. 180.
- 2 Tra gli studi sulla Direttiva v. DIAZ ALABART, S. e ALVAREZ MORENO, M.T.: "La Directiva 2014/17, de 4 de noviembre de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial", in AA.VV.: *La protección del consumidor en los créditos hipotecarios (Directiva 2014/17/UE)* (coord. S. DIAZ ALABART), Reus, Zaragoza, 2015, p. 13; RONCERO SÁNCHEZ, A.: "La Directiva comunitaria sobre contratación de créditos hipotecarios. Protección del (futuro) prestatario y desatención (actual) deudor hipotecario", in AA.VV.: *Hacia un nuevo modelo de mercado hipotecario* (coord. M.A. ALCALA DIAZ), Dykinson, Madrid, 2014, p.41; TAPIA HERMIDA, A.J.: "L'armonización comunitaria de los contratos de crédito celebrados con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial: la Directiva 2014/17/UE", *RDBB*, 2014, n. 136, p. 338; ALBIEZ DOHRMANN, K.J.: "Consecuencias del incumplimiento del deber de transposición de la Directiva 2014/17/UE", *Revista Cesco de Derecho de Consumo*, 2016, n. 17, p. 159.
- 3 È prevista l'imposizione di una elevata multa nel caso di difetto di recepimento della Direttiva 2014/17/UE; infatti, l'avvocato generale del CGUE, Evgeni Tanchev, ha proposto il 28 marzo 2019 l'imposizione alla Spagna di una multa di 105.991,60 euro per ciascun giorno di ritardo (v. <http://www.expansion.com/economia/politica/2019/03/28/15c9ca807e5fdea076d8b45ef.html>; ultima consulta il 29 marzo del 2019).
- 4 Sul punto v. JIMÉNEZ GALLEGU, C.: *Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario: continuidad y cambio*, Fundación Notariado, Madrid, 2021, p. 17.
- 5 Sul punto v. SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: *Los contratos de crédito inmobiliario tras la Ley 5/2019, de 15 de marzo*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2019, p. 18.
- 6 MONTES RODRIGUEZ, M.P.: "La nueva reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y su ubicación en nuestro ordenamiento jurídico", in AA.VV.: *La nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario* (coord. C. CASTILLO MARTÍNEZ), Wolters Kluwer España, Madrid, 2020, p. 879; PRATS ALBENTOSA, L.: "La directiva 2014/17, su traducción y su transposición al derecho español", in AA.VV.: *Ley de contratos de crédito inmobiliario: estudios y comentarios* (coord. L. PRATS ALBENTOSA), Editorial Aranzadi S.A.U., Cizur Menor (Navarra), 2020, p. 19.

Dunque, alla luce dell'importanza del recepimento della direttiva per il mercato finanziario spagnolo e della gravità della crisi economica che attanagliava l'economia iberica, il ritardo nel recepimento nella legislazione nazionale è parso, a detta della dottrina, ancora più imperdonabile<sup>7</sup>.

Secondo alcuni, il motivo principale del ritardo nel recepimento di tale direttiva è ravvisabile nella instabilità politica spagnola del tempo: una prima bozza di legge era stata presentata da un governo conservatore che poi, indebolito, aveva lasciato il posto ad un governo socialista, che ha poi elaborato una seconda bozza. Queste sono le ragioni del tormentato processo di formazione della LCCI, legge emanata in un clima di confusione generato da mutamenti di governi di diversi<sup>8</sup>.

Nata in tale contesto, la Legge 5/2019 ha comunque il pregio di enunciare alcuni principi fondamentali in materia di trasparenza, di informazione precontrattuale, di attuazione notarile, di previa valutazione del merito creditizio, di commissioni e rimborso anticipato.

Secondo una parte della dottrina<sup>9</sup>, al contrario, la Direttiva 2014/17/UE è stata superflua per il diritto spagnolo; in quanto, seppur la LCCI miri ad essere e a presentarsi come il recepimento spagnolo della Direttiva 2014/17/UE, in realtà essa non costituisce in senso stretto né il recepimento della direttiva né delle sue finalità o istituti.

La LCCI sembrerebbe essere una legge fatta per risolvere alcuni problemi legati al sistema spagnolo del credito immobiliare, che vede nella Direttiva 2014/17/UE una mera occasione per produrre l'ennesima riforma di suddetto sistema.

A sostegno di tale orientamento si sono pronunciati anche la dottrina economica che individua come reale obiettivo della LCCI quello di "restituire ai contratti ipotecari spagnoli la sicurezza giuridica che hanno perso negli ultimi anni"<sup>10</sup>.

Dunque, le indicazioni della Direttiva 2014/17/UE avrebbero avuto poca importanza in Spagna, dove il vero problema era ed è quello della trasparenza materiale e delle clausole abusive, che talvolta non sono neppure menzionate nella Direttiva.

7 ALBIEZ DOHRMANN, K.J.: "Some Specific Characteristics of the Regulation of Real Estate Credit Agreements in Spain", in AA.VV.: *I contratti di credito immobiliare fra diritto europeo e attuazione nazionale* (a cura di A. ADDANTE e L. BOZZI), Cacucci Editore, Bari, 2022, p. 196.

8 Sul punto v. CARRASCO PERERA, A.: "Introducción", in AA.VV.: *Comentario a la Ley de contratos de crédito inmobiliario* (dir. A. CARRASCO PERERA), Editorial Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019, p. 33.

9 Sul punto v. CARRASCO PERERA A.: "Introducción", cit., p. 35.

10 GARCÍA MONTALVO, J.: *Algunas consideraciones sobre la nueva ley hipotecaria*, Madrid, Instituto de Estudios Económicos, 2017, p. 11.

Secondo questo orientamento tutta una serie di questioni rilevanti nella direttiva non lo sarebbero nell'ordinamento spagnolo; basti pensare alla nuova valutazione della solvibilità, che era già stata introdotta in Spagna per il credito ipotecario nel 2011 anche se non aveva avuto una grande efficacia.

Le questioni più rilevanti in Spagna riguardano il ruolo del notaio, la trasparenza materiale, le "dichiarazioni" date al consumatore, l'abuso di alcune clausole vessatorie, il potere sanzionatorio, l'integrazione del contratto in presenza di clausole nulle, la scadenza anticipata.

Ciò detto, secondo un diverso orientamento, non si può condividere l'idea della superfluità della Direttiva 2014/17/UE nell'ordinamento spagnolo<sup>11</sup>. Infatti, seppur va dato atto che il protrarsi della crisi spagnola del mercato creditizio e finanziario ha indubbiamente influenzato la redazione della prima bozza del disegno di legge sui contratti di credito immobiliare, è difficile affermare che la Direttiva 2014/17/UE non abbia avuto alcun impatto nell'ordinamento iberico. Non si può tralasciare che LCCI è una normativa che risponde agli obblighi comunitari della Spagna, derivanti dalla direttiva in esame e ne rappresenta il pieno recepimento, pur se, come altre leggi di attuazione dell'ordinamento eurounitario, si occupa anche di questioni che la legislazione precedente non aveva ancora risolto.

In ogni caso, le previsioni presenti nella LCCI sono generalmente norme imperative, che non possono essere oggetto di disposizione o di patto contrario tra le parti, salvo ove espressamente consentito (art. 3 LCCI).

Così come evidenziato<sup>12</sup>, questa imperatività della LCCI sorprende per la generalità e perché da questa discende l'impossibilità di prevedere un patto contrario a beneficio del prestatore o del garante, ma anche l'impossibilità di prevederne uno persino a favore del consumatore.

Infatti, l'art 3 della LCCI prevede che sono nulli tutti quegli atti realizzati "in frode" alle previsioni della LCCI ed, in particolare, la preventiva rinuncia dei diritti riconosciuti ai debitori, ai garanti e agli ipotecari e agli altri garanti reali diversi dai debitori<sup>13</sup>.

La disciplina deve poi fare i conti con una peculiarità insita nell'ordinamento spagnolo ovvero la coesistenza di norme applicabili a livello statale e norme il cui

11 ALBIEZ DOHRMANN, K.J.: "Some Specific", cit., p. 194.

12 Sul punto v. SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: *Los contratos*, cit., p. 19.

13 Tale previsione è conforme con l'art. 6 del Codice Civile spagnolo e, in modo simile a quanto riconosciuto ai consumatori, all'art. 10 del Real Decreto Legislativo 1/2007 del 16 novembre con cui è stata approvata la Legge Generale per la Difesa dei Consumatori e degli Utenti.

ambito di applicazione è limitato alle singole comunità autonome; ebbene, tale singolarità è presente anche nella disciplina dei contratti di credito immobiliare.

Infatti, va premesso che secondo l'art. 2 della Costituzione Spagnola<sup>14</sup>, quest'ultima si basa sulla indissolubile unità della Nazione spagnola, Patria comune e indivisibile di tutti gli spagnoli, e riconosce e garantisce il diritto alla autonomia delle nazionalità e regioni che la compongono e la solidarietà fra tutte le medesime.

Quindi, specificità dell'ordinamento spagnolo è quello di essere uno Stato nel quale tutte le Comunità Autonome, secondo i loro Statuti, hanno competenza, per quel interessa in questa trattazione, in materia di consumo e, se previsto dagli Statuti, hanno finanche competenza a sviluppare le norme statali per la regolamentazione del credito e delle banche. In questa prospettiva, la LCCL riconosce espressamente all'art. 26.I (b) che le Comunità Autonome sono legittimate ad emanare disposizioni al fine di regolare il regime giuridico degli intermediari del credito immobiliare, dei loro rappresentanti designati e dei creditori immobiliari, fermo restando l'obbligo di rispettare la disciplina contenuta nella LCCL e nelle sue norme applicative.

Tuttavia, come pure evidenziato<sup>15</sup>, le competenze possono accrescersi poiché le Comunità Autonome che si avvalgono di tale potere regolatorio possono incidere anche sui diritti e sugli obblighi dei mutuatari-consumatori.

Ecco perché la Terza Disposizione Aggiuntiva della LCCL autorizza le Comunità Autonome a promuovere misure volte a incoraggiare, nei contratti di mutuo immobiliare, l'educazione dei consumatori sui rischi che possono derivare dalla sottoscrizione di prestiti e dalla gestione del debito, sui diritti dei singoli consumatori e le modalità per esercitarli, nonché sugli obblighi a carico degli istituti di credito, dei creditori, degli intermediari immobiliari e delle società di valutazione.

Tuttavia, si osserva che la pluralità di norme giuridiche applicabili, derivante dalla pluralità normativa delle Comunità Autonome, può avere come pericolosa conseguenza una divergenza di discipline foriera di deficit di protezione a carattere discriminatorio. Ebbene ciò deve essere evitato, soprattutto alla luce del principale obiettivo di questa nuova disciplina che è, appunto, la protezione dei contraenti più deboli.

In quest'ottica si inserisce la questione dell'informazione precontrattuale dei mutuatari al momento della conclusione dei mutui immobiliari; infatti le Comunità Autonome, pur essendo legittimate a emanare disposizioni in materia, in ogni caso

14 Cortes Generales, "BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO" núm. 311, de 29 de diciembre de 1978, Referencia: BOE-A-1978-40003.

15 ALBIEZ DOHRMANN, K.J.: "Some Specific", cit., p. 197.

devono garantire, ai sensi della quinta disposizione aggiuntiva della LCCI, che la predetta informazione precontrattuale sia omogenea nell'interesse dell'unità del mercato affinché i consumatori possano valutare adeguatamente le differenze tra un'offerta e l'altra su tutto il territorio spagnolo.

Pertanto, le norme regionali delle Comunità Autonome devono comunque rispettare i modelli informativi standardizzati stabiliti dalle norme di base e non possono richiedere documentazione aggiuntiva che possa creare confusione nel mutuatario e falsare lo scopo delle norme di trasparenza di base<sup>16</sup>.

A tal riguardo occorre ricordare che queste competenze delle Comunità Autonome sono state più volte esercitate.

La prima Comunità Autonoma che ha esercitato queste competenze è stata l'Andalusia con la Legge 3/2016, del 9 giugno, a tutela dei consumatori e degli utenti che sottoscrivono mutui e crediti immobiliari, valutata da molti in modo positivo<sup>17</sup>. È successiva l'adozione, nell'esercizio di tali competenze, da parte della Comunità Autonoma di Madrid della Legge 1/2012, del 26 marzo, per la tutela dei diritti dei consumatori attraverso la promozione della trasparenza nei contratti, anche se poi impugnata davanti alla Corte Costituzionale<sup>18</sup>.

Diversamente accade in altre Comunità Autonome che regolano direttamente i rapporti giuridici tra imprenditori e consumatori, senza che sia evidente se siano competenti a farlo. È paradigmatico il caso della Comunità Autonoma della Catalogna.

Sul punto va premesso che l'art. 123 dello Statuto della Catalogna attribuisce alla stessa Comunità Autonoma la competenza esclusiva in materia di consumo. Inoltre, egualmente, va premesso che la competenza per la tutela dei diritti dei consumatori può anche derivare direttamente dall'obbligo delle Comunità Autonome di recepire le direttive, a condizione però che anche la materia comunitaria rientri nella competenza delle Comunità Autonome.

Su queste basi la Comunità Autonoma della Catalogna, ancora una volta, ha preceduto lo Stato Spagnolo, approvando la legge 20/2014, del 29 dicembre,

---

16 Secondo alcuni la norma attributiva di competenze alle Comunità Autonome in questo settore sarebbe una norma infelice, considerando il regime di informazione precontrattuale stabilito nella LCCI non come una legislazione primaria che le Comunità Autonome potrebbero sviluppare, ma diritto privato, che è di competenza esclusiva dello Stato, non suscettibile di riproduzione o sviluppo da parte delle Comunità Autonome; sul punto v. CORDERO LOBATO, E.: "Distribución de competencias para regular los contratos de crédito inmobiliario", in AA.VV.: *Comentario a la Ley de contratos de crédito inmobiliario* (dir. A. CARRASCO PERERA), Editorial Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019, p. 699.

17 ALBIEZ DOHRMANN, K.J.: "Some Specific", cit., p. 198.

18 Gli artt. 3 e 8 sono stati dichiarati incostituzionali e nulli dalla Corte Costituzionale con decisione 119/2018 del 21 Ottobre.

per il miglioramento della tutela dei consumatori in materia di crediti e prestiti ipotecari, vulnerabilità economica e relazioni con i consumatori, il cui preambolo giustifica l'approvazione della legge<sup>19</sup>, nel rispetto delle linee guida tracciate da diversi progetti comunitari sulla materia da essa disciplinata, come, ad esempio, la Direttiva 2014/17/UE<sup>20</sup>.

## II. L'AMBITO APPLICATIVO DELLA LCCI.

L'ambito applicativo della Legge 5/2019, del 15 marzo, regolatrice dei contratti di credito immobiliare, risulta essere più ampio rispetto all'originario ambito applicativo dettato dalla Direttiva 2014/17/UE.

Infatti, in via preliminare occorre sottolineare come la LCCI, tanto dal punto di vista soggettivo quanto dal punto di vista oggettivo, abbia ampliato la portata applicativa dell'originaria direttiva comunitaria.

Per quanto riguarda i soggetti coinvolti, il legislatore spagnolo ha ampliato l'ambito applicativo previsto dalla direttiva, sia in relazione ai mutuatari sia ai prestatori<sup>21</sup>: per i primi l'applicazione della LCCI è estesa in generale alle persone fisiche, anche quando queste non presentino la condizione di consumatore, sebbene con alcune limitazioni che di seguito saranno esposte (art. 1 e 2.1 L. 5/2019 in relazione ai considerando 12 e 14 art. 4.1 della direttiva 2014/17/UE); diversamente, per quanto concerne i prestatori, l'estensione del campo applicativo si manifesta attraverso l'applicazione della suddetta disciplina anche ai prestatori persone fisiche o giuridiche che in forma non professionale o occasionale concedono prestiti con una finalità esclusivamente d'investimento (art. 2.1.IV LCCI)<sup>22</sup>.

Allo stesso modo, anche sul versante oggettivo, vi è stata una estensione dell'originario campo applicativo della disciplina comunitaria, allargando il significato di beni immobili ad uso residenziale, facendovi ricomprendere anche beni che non

19 La principale giustificazione di questa legge risiede negli artt. 123, 120.2 e 126.3 dello Statuto della Catalogna. Sul punto v. NASARRE AZNAR, S. e SIMÓN MORENO, H.: "Un paso más en la protección de los deudores hipotecarios de vivienda: La Directiva 2014/17/UE y la Reforma del Código de Consumo de Cataluña por Ley 22/2010", *RDBB*, n. 139, 2015, p.11; v. ESQUIROL IMÉNEZ, M.: "La nueva regulación de los créditos y préstamos hipotecarios en el Código de consumo de Cataluña", *RJC*, 2015, p. 743.

20 Anche la Legge 20/1014 è stata impugnata dinanzi alla Corte Costituzionale e con decisione 54/2018, del 24 maggio, sono stati dichiarati incostituzionali gli articoli 262-6.2 e 263-2.4.

21 Sul punto v. RODRÍGUEZ ACHUTEGUI, E.: "Algunas consideraciones sobre el anteproyecto de Ley reguladora de contratos de crédito inmobiliario", *Revista Aranzadi Doctrinal*, n. 10, 2017, p. 26; SERRANO FERNÁNDEZ, M.: "El ámbito subjetivo del proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Un análisis de las figuras del prestamista y del prestatario", in AA.VV.: *Los contratos de crédito inmobiliario. Algunas soluciones legales* (coord. R. SÁNCHEZ LEIRA e L.VÁSQUEZ-PASTOR JIMÉNEZ), Reus, Madrid, 2018, p. 39.

22 Sul punto v. AGÜERO ORTIZ, A.: "Ámbito de aplicación subjetivo y objetivo", in AA.VV.: *Comentario a la Ley de contratos de crédito inmobiliario* (dir. A. CARRASCO PERERA), Editorial Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019, p. 106.

hanno una finalità propriamente residenziale pur avendo una funzione domestica, come i depositi o i garages (art. 2.1 a) LCCI).

Peraltro, anche la disciplina transitoria spagnola si differenzia, ampliando la sua portata, da quella prevista a livello comunitario.

Soffermandosi sull'analisi del campo applicativo soggettivo, bisogna premettere che l'art. 3.1 della Direttiva 2014/17/UE afferma che le sue disposizioni risultano applicabili ai contratti di credito stipulati tra consumatori che sono: a) garantiti da un'ipoteca o da un'altra garanzia analoga comunemente utilizzata in uno Stato membro sui beni immobili residenziali oppure da un diritto connesso ai beni immobili residenziali; b) finalizzati all'acquisto o alla conservazione di diritti di proprietà su un terreno o su una costruzione edificata o progettata<sup>23</sup>.

Dunque, come suggerisce perfino il nome della direttiva, l'ambito soggettivo di applicazione esige che il prestatore possieda la condizione di consumatore<sup>24</sup>. Infatti, la finalità della direttiva, come più volte enunciato anche nei considerando della stessa, è l'implemento della protezione dei consumatori che stipulano contratti di credito per l'acquisto o la conservazione dei beni immobili o che pongono come garanzie beni ad uso residenziale<sup>25</sup>, risultando applicabile ai mutuatari consumatori ma non ai garanti, reali o personali che siano, finanche se posseggono la qualità di consumatore.

Diversamente, già nel preambolo della LCCI (parte III, paragrafo 3°)<sup>26</sup>, il legislatore spagnolo manifesta e giustifica le ragioni dell'ampliamento del campo applicativo soggettivo anche ai soggetti sforniti della qualifica di consumatore, affermando che, seppur la normativa europea si riferisce ai crediti conclusi con i consumatori, la stessa consente agli Stati membri di adottare disposizioni più rigorose in materia di tutela dei consumatori, prevedendo la possibilità di ampliarne l'ambito di applicazione, appunto, anche ai non consumatori.

23 Sul campo applicativo della direttiva v. ARROYO AMAYUELAS, E.: "La directiva 2014/17/UE sobre los contratos de crédito con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial", *InDret*, 2017, n. 2, p. 15.

24 Sul punto v. AGÜERO ORTIZ, A. "Ámbito de", cit., p. 107.

25 V. considerando 5, 6, 7, 11, 14 e 15 della Direttiva 2014/17/UE consultabile su <https://eur-lex.europa.eu>; a titolo esemplificativo basta sottolineare come il considerando 15 afferma che "L'obiettivo della presente direttiva è garantire un elevato livello di protezione dei consumatori che sottoscrivano contratti di credito relativi a beni immobili. Dovrebbe pertanto applicarsi ai crediti garantiti da beni immobili, indipendentemente dalle finalità del credito, ai contratti di rifinanziamento o altri contratti di credito che aiutano chi abbia la proprietà integrale o parziale di un bene immobile o di un terreno a mantenerla e ai crediti utilizzati per acquistare un bene immobile in alcuni Stati membri, compresi i prestiti che non richiedono il rimborso del capitale o, a meno che gli Stati membri non dispongano un quadro alternativo adeguato, quelli il cui fine è il finanziamento temporaneo tra la vendita di un bene immobile e l'acquisto di un altro e a crediti garantiti per la ristrutturazione di un bene immobile residenziale".

26 V. preambolo della Legge 5/2019, parte III, consultabile su <https://www.boe.es>.

Grazie a tale possibilità data dal legislatore comunitario, l'ordinamento spagnolo, attraverso la LCCL, estende tali tutele a tutte le persone fisiche, indipendentemente dal fatto che siano consumatori o meno.

È lo stesso legislatore che giustifica tale ampliamento, affermando (parte III, paragrafo 4<sup>o</sup>)<sup>27</sup> che questa espansione del campo applicativo segue la linea tradizionale dell'ordinamento giuridico spagnolo, volto all'espansione di tali tutele anche ad altri gruppi di soggetti contraenti (es. i lavoratori autonomi).

In tal modo si configura l'ambito di applicazione dell'attuale normativa sulla trasparenza in materia di mutui ipotecari.

Inoltre, non si può tralasciare che la nozione di consumatore considerata nella direttiva eurounitaria in esame si differenzia da quanto previsto nell'art. 3 del Reale Decreto Legislativo 1/2007 del 16 novembre<sup>28</sup>, con il quale si è approvata la Legge Generale per la tutela dei consumatori e degli utenti. Infatti, mentre la nozione comunitaria di consumatore è strettamente legata alla persona fisica, diversamente nell'ordinamento spagnolo è ravvisabile la veste di consumatore tanto nelle persone fisiche - che agiscono con un fine estraneo alla propria attività commerciale, imprenditoriale, d'ufficio o professionale - quanto nelle persone giuridiche e negli enti senza personalità giuridica che agiscono senza scopo di lucro al di fuori della loro attività commerciale o imprenditoriale.

Rientrano, dunque, nel campo applicativo (soggettivo) della LCCL tutti i contratti stipulati da persone fisiche – consumatori o meno – quando il mutuo è garantito da un qualsiasi diritto reale; diversamente, ai fini della sua applicazione, la LCCL richiede che il mutuatario o i garanti abbiano la qualità di consumatore quando il prestito è finalizzato all'acquisizione o alla conservazione di diritti di proprietà su terreni o immobili. Tuttavia, tale distinzione non viene presa in considerazione dall'art. 4.1, laddove, nel definire il mutuatario, fa riferimento a qualsiasi persona fisica che sia debitrice di mutui garantiti da ipoteca su immobili ad uso abitativo o il cui scopo sia l'acquisizione o la conservazione di terreni o immobili costruiti o da costruire<sup>29</sup>.

27 V. preambolo della Legge 5/2019, parte III, consultabile su <https://www.boe.es>.

28 L'art. 3 del Reale Decreto Legislativo 1/2007, del 16 novembre, rubricato "Nozione di consumatore e di utente e di soggetto consumatore vulnerabile", prevede che agli effetti di quella legge sono consumatori o utenti le persone fisiche che non agiscono per finalità collegate alla loro attività commerciale, imprenditoriale, d'ufficio o professionale. Lo stesso articolo prevede inoltre che sono consumatori agli effetti della norma suddetta anche le persone giuridiche e gli enti senza personalità che senza scopo di lucro agiscono in un settore diverso dall'attività commerciale o imprenditoriale. Inoltre sono considerati soggetti consumatori vulnerabili (parte debole) le persone fisiche che, in forma individuale o collettiva, per le loro caratteristiche o necessità, o per le loro circostanze personali, economiche educative o sociali, si trovano, in una situazione speciale di subordinazione, indifese o senza protezione che le impedisce di esercitare i propri diritti di consumatore in condizioni di uguaglianza (testo consultabile su <https://www.boe.es>).

29 Sul punto v. AGÜERO ORTIZ, A.: "Ámbito de", cit., p. 108.

La differenza tra le due forme di tutela, infine, si manifesta pure in relazione ai lavoratori autonomi e alle persone fisiche che, senza essere iscritte ad alcun specifico regime previdenziale, sono occupati con continuità e prevalentemente in un'attività a scopo di lucro.

Sul punto bisogna rammentare che tanto la Direttiva 2014/17/UE quanto il Reale Decreto Legislativo 1/2007, ai fini della qualifica di consumatore, non richiedono che la persona fisica agisca senza scopo di lucro, ma solo che quest'ultima agisca per uno scopo estraneo alla propria attività commerciale, imprenditoriale o professionale. Quanto detto è stata interpretato dalla giurisprudenza spagnola<sup>30</sup> nel senso che la persona fisica conserva la qualità di consumatore anche quando acquista beni a scopo di lucro, purché non lo faccia con abitudine.

### **I. Campo applicativo soggettivo: i mutuatari.**

Così come anticipato, una delle principali peculiarità della LCCI è l'estensione della sfera soggettiva di tutela; infatti, la disciplina di protezione prevista dall'ordinamento spagnolo si applica indistintamente a tutti i mutuatari, non richiedendo loro la qualità di consumatore, diversamente da quanto previsto dalla direttiva 2014/17/UE che si rivolge solo ai consumatori quali persone fisiche<sup>31</sup>.

In questa prospettiva la legislazione spagnola va oltre la direttiva, in quanto estende la protezione a qualsiasi persona fisica interessata a prestiti immobiliari inclusi nella LCCI.

Questa tutela a carattere più ampio è presente sin dal primo disegno di legge ed è stata mantenuta fino all'approvazione del testo definitivo; ciononostante il legislatore spagnolo si è preoccupato di dare ragione di tale estensione e lo ha fatto in sede di relazione esplicativa della LCCI. L'estensione della sfera soggettiva di tutela rispetto alla direttiva comunitaria ricalca la tradizionale impostazione che permea l'ordinamento spagnolo volta al rafforzamento della tutela a gruppi diversi dai consumatori come i lavoratori autonomi<sup>32</sup>.

Per questa ragione l'ambito applicativo dell'attuale regolamento sulla trasparenza dei mutui ipotecari, disciplinato nel capo I del titolo III dell'ordinanza EHA/2899/2011, è configurato in tal modo.

30 Sul punto v. Tribunale Supremo 11 dicembre 2018 (RJ 2018, 5440); Tribunale Supremo 19 luglio 2018 (RJ 2018, 2956).

31 Su questa questione, in riferimento alla nozione di consumatore, v. SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: "Condición legal de consumidor: contratos de doble finalidad y garantías accesorias", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2018, n. 767, p. 11583.

32 AGÜERO ORTIZ, A.: "Ámbito de", cit., p. III; CABANAS TREJO, R.: "Objeto y ámbito de aplicación de la ley", in AA.VV.: *Ley de contratos de crédito inmobiliario: estudios y comentarios* (COORD. L. PRATS ALBENTOSA), Editorial Aranzadi S.A.U., Cizur Menor (Navarra), 2020, p. 82.

Tuttavia sul punto vanno sottolineati due aspetti: il primo è che vi sono alcune regole della LCCI applicabili ai soli prestiti immobiliari conclusi da consumatori (ad. es. artt. 2.1 (b), 20.2, 20.6, 21.1-2, 26.1(c)); il secondo è che l'ulteriore protezione garantita dal Testo Unico della Legge Generale sulla Tutela dei Consumatori e degli Utenti (di seguito TRLGDCU) è attuabile solo quando i mutuatari presentano la caratteristica di consumatori; e tale ultima precisazione non è di scarsa rilevanza, in quanto la tutela del Testo Unico della Legge Generale sulla Tutela dei Consumatori e degli Utenti contro le clausole abusive, sia in senso materiale sia quando sono formalmente ingiuste, non è disponibile per i mutuatari non consumatori, tutelati solo dalla legge sulle condizioni generali dei contratti (LCGC).

Dunque, senza affermarlo espressamente, la LCCI segue il concetto di consumatore ai sensi della Direttiva 2008/48/CE, del 23 aprile, sui contratti di credito ai consumatori.

Secondo la Direttiva del 2009 il concetto di consumatore non coincide, pertanto, con quello di cui all'art. 3 TRLGDCU, che invece considera consumatori anche le persone giuridiche e gli enti privi di personalità giuridica quando agiscono senza scopo di lucro al di fuori della loro attività commerciale o imprenditoriale.

Nonostante questa maggiore portata soggettiva del Testo Unico della Legge Generale sulla Tutela dei Consumatori e degli Utenti, il legislatore non ha colto l'occasione della LCCI per estendere la tutela dei consumatori così come non lo aveva considerato nei contratti di credito al consumo.

Infine, in virtù del Regio Decreto Legge 1/2021, del 19 gennaio, sulla tutela dei consumatori e degli utenti in situazioni di vulnerabilità sociale ed economica, è stato introdotto un nuovo tipo di consumatore: "il consumatore vulnerabile"<sup>33</sup>. Fermo restando la normativa settoriale caso per caso applicabile, ai sensi della suddetto regio decreto, si considerano consumatori vulnerabili, rispetto a specifici rapporti di consumo, quelle persone fisiche che, individualmente o collettivamente, per le loro peculiari caratteristiche, esigenze, condizioni economiche, formative e personali o circostanze sociali, si trovano, anche territorialmente, settorialmente o temporaneamente, in una situazione particolare di subordinazione, di indifesa o di mancanza di protezione che impedisce loro di esercitare i propri diritti di consumatori in condizioni di uguaglianza<sup>34</sup>.

33 Sulla nozione di "consumatore vulnerabile" v.: BATELLI, E.: "Vulnerabilità della persona e debolezza del contraente", *Rivista di Diritto Civile*, 2022, n. 5, pp. 941-967; VALENZA, C.A.: "La figura del consumatore nel codice del consumo", in AA.VV.: *I contratti del consumatore* (a cura di G. CAPILLI), Giappichelli, Torino, 2021, p. 67 ss., spec. p. 822 ss. e p. 100 ss.

34 Sul rapporto tra persona vulnerabile e mercato v. CORRIAS, P.: "Il mercato come risorsa della persona vulnerabile", AA.VV.: *I soggetti vulnerabili nella disciplina comune e nei mercati regolamentati* (a cura di P. CORRIAS), Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2022, pp. 9-34. In particolare, sulla formazione della volontà del soggetto vulnerabile v. FUSARO, A.: "Persona vulnerabile e forme di condizionamento del volere", in

Ed è proprio nel settore finanziario che si trovano i consumatori in situazioni di maggiore vulnerabilità, motivo per cui in tale settore bisogna avere particolare riguardo alla tutela del consumatore<sup>35</sup>.

## 2. I garanti.

Diversamente da quanto previsto dalla Direttiva 2014/17/UE, che non ha ritenuto necessario prevedere determinati diritti e obblighi ai garanti dei mutui immobiliari, il legislatore spagnolo, al fine ultimo di garantire la massima trasparenza nel processo di sottoscrizione del prestito, ha sentito l'esigenza di predisporre apposite tutele non solo a soddisfacimento dei mutuatari ma anche dei garanti del mutuo immobiliare.

Infatti, l'art. 1 della LCCI espressamente prevede come suo scopo principale quello di stabilire un corpo di regole finalizzate alla tutela delle persone fisiche, coinvolte nei contratti di credito immobiliare, in qualità non solo di debitori ma anche di garanti.

La tutela data ai garanti al momento della sottoscrizione di un mutuo immobiliare è significativa<sup>36</sup>; infatti, così come i mutuatari, i garanti non possono rinunciare ai propri diritti (art. 3 LCCI) e, al momento della stipulazione del contratto, i creditori sono tenuti ad effettuare una attenta valutazione circa la solvibilità anche del garante (art. 11.1 LCCI).

Inoltre, ai sensi dell'art. 15.4 LCCI, è prevista l'estensione delle norme a tutela del mutuatario a qualsiasi persona fisica che sia garante. Nel merito si è molto discusso circa la portata generale di tale estensione: secondo alcuni vi sarebbe il rischio di un'eccessiva generalizzazione dell'applicazione della LCCI quando terzi garantiscono un credito immobiliare, ipotizzando un restringimento del campo applicativo<sup>37</sup>, ritenendo necessario determinare il rapporto tra il garante e il mutuatario.

## 3. I creditori professionali.

L'ordinamento spagnolo, con l'introduzione della LCCI, ha attribuito uno *status* legale alla figura del creditore professionale.

---

AA.VV.: *I soggetti vulnerabili nella disciplina comune e nei mercati regolamentati* (a cura di P. CORRIAS), Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2022, pp. 59-88.

35 Sulla tutela del contraente debole nel delicato settore dei mercati regolamentati v. BERTI DE MARINIS, G.: "La vulnerabilità nei mercati regolamentati", in AA.VV.: *I soggetti vulnerabili nella disciplina comune e nei mercati regolamentati* (a cura di P. CORRIAS), Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2022, pp. 89-108.

36 Sul punto v. SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: *Relación entre el crédito y la hipoteca: alcance del principio de accesoriadad*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Madrid, 2008.

37 CABANAS TREJO, R.: *Aspectos contractuales y procesales de la nueva Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario*, Aferre, Barcelona, 2019, p. 76.

Infatti, ai sensi dell'art. 4-2), è "creditore immobiliare" qualsiasi persona fisica o giuridica che, a titolo professionale, esercita l'attività di concessione dei mutui rientranti nel campo applicativo delineato dall'art. 2.1 lettera a) e b).

Tale definizione è conforme a quella dettata dall'art. 4-2) della Direttiva 2014/17/UE; tuttavia, la novità sta nell'incidenza del richiamo all'art. 2.1 lett a) e b). Infatti, a norma dell'art. 2.1 LCCI, la stessa normativa è applicabile ai contratti di credito concessi da persone fisiche o giuridiche che realizzano tale attività in maniera professionale quando il mutuatario, il fideiussore o il garante siano una persona fisica e il contratto sia stato stipulato o con garanzia su un immobile ad uso residenziale o con finalità di acquisizione e/o conservazione di un diritto di proprietà su un terreno o un immobile costruito o da costruire.

Inoltre si considera attività svolta con carattere professionale quell'attività posta in essere dal mutuante, sia persona fisica che giuridica, che agisce nel mercato dei servizi finanziari con carattere d'impresa o professionale, o, anche occasionalmente, per finalità esclusivamente di investimento.

Relativamente al concetto di creditore professionale, dunque, si sottolinea trattarsi di una figura non nuova nell'ordinamento spagnolo, infatti il mercato creditizio conosce creditori persone fisiche o persone giuridiche; eppure i creditori professionali godono di una non buona reputazione in quanto talora accusati di praticare tassi usurari nei prestiti da loro offerti; ciononostante i privati scelgono spesso di rivolgersi a loro invece che chiedere prestiti a banche o istituti finanziari.

Tuttavia, in mancanza di un criterio giuridico certo volto a definire la nozione di creditore professionale, si è utilizzato il criterio della regolarità o meno nella concessione dei mutui: la professionalità, soprattutto per le persone fisiche, è stata determinata principalmente in base alla regolarità con cui vengono concessi i suddetti finanziamenti.

Infatti, come previsto dalla Direzione generale dei registri e dei notai spagnola (dal 2020, Direzione generale della Sicurezza giuridica e della fede pubblica), per la qualifica di creditore professionista è sufficiente che un soggetto conceda credito almeno due volte. Tuttavia, si ritiene che il mero criterio numerico sia poco adatto e poco certo, dovendo dar conto di altri criteri che meglio potrebbero suggerire la professionalità delle operazioni; ad esempio sono stati individuati ulteriori criteri come l'intervallo di tempo tra le varie concessioni dei prestiti, il rapporto del creditore con il mutuatario, l'importo dei prestiti, i tassi di interesse applicati<sup>38</sup>.

Secondariamente, come già anticipato, la LCCI risulta applicabile anche al creditore che concede occasionalmente un mutuo ipotecario ma solo a scopo di

<sup>38</sup> ALBIEZ DOHRMANN, K.J.: "Some Specific", cit., p. 203.

investimento; si tratta di prestiti professionali occasionali con finalità esclusiva di investimento, i quali possono individuarsi come tali solo quando lo stesso creditore lo dichiara *ex professo*.

Va pure sottolineato come la professionalità del creditore, così intesa, può venire alla luce o nel caso in cui gli atti dei finanziamenti sono posti in essere nel medesimo studio notarile oppure al momento dell'iscrizione, cioè nei casi in cui gli immobili ipotecati si trovano nella stessa circoscrizione di iscrizione. Il primo mutuo ipotecario concesso da un creditore privato, pertanto, non rientra nel campo di applicazione della legge, a meno che questi non dichiari che si tratta di un mutuo ipotecario professionale o che venga concesso solo a scopo di investimento.

#### 4. Campo applicativo oggettivo: immobili ad uso abitativo.

In relazione al campo applicativo oggettivo, in conformità con la Direttiva 2014/17/UE, l'art. 2 della LCCI prevede l'applicazione della disciplina quando, presenti i requisiti soggettivi, la concessione del prestito o è garantita da un immobile ad uso residenziale o è finalizzata ad acquisire o conservare un diritto di proprietà su un terreno o su un immobile costruito o da costruire.

In relazione al primo punto, come sopra accennato, il legislatore spagnolo ha attuato una estensione dell'originario campo applicativo della disciplina comunitaria. La novità della LCCI è che essa si applica anche ai mutui ipotecari su immobili che non hanno funzione strettamente residenziale, ma che piuttosto hanno una funzione *latu sensu* "domestica" come i depositi o i garages. Sul punto è chiarificatrice la precisazione fatta espressamente dal legislatore spagnolo: "A tali fini per immobili residenziali devono intendersi anche quegli elementi quali magazzini, autorimesse, ed ogni altro elemento che, senza costituire abitazione in quanto tale, assolve a funzione domestica" (art. 2.1 a) LCCI).

Si tratta, in genere, di elementi edilizi annessi ad un immobile residenziale, vendibili insieme ad un unico prezzo; tuttavia, quando sono oggetto di garanzia, la costituzione dell'ipoteca grava su ciascun immobile/elemento edilizio preso singolarmente, vigendo il principio di specialità.

Proprio l'esempio della compravendita di una casa e di un garage permette di comprendere tale sistema: l'acquisto si può attuare ad un unico prezzo, vi può essere anche un unico mutuo finalizzato all'acquisto, ma le garanzie sono due, una sull'immobile ad uso abitativo in senso stretto e l'altra sull'ulteriore immobile con funzione domestica (nel caso prospettato, il garage)<sup>39</sup>.

39 Sul punto v. DOMÍNGUEZ LUELMO, A.: "Especialidad de la vivienda habitual como objeto de la hipoteca", *Vivienda e Hipoteca*, Tecnos, Madrid, 2018, p. 241 e dello stesso autore, "La vivienda habitual y otros inmuebles en garantía del cumplimiento de las obligaciones del prestatario", in AA.VV.: *Los contratos de*

Ciò detto, questa estensione del campo applicativo è stata criticata sotto più aspetti: da alcuni in quanto lacunosa, da altri in quanto violativa delle indicazioni della Direttiva 2014/17/UE.

Sul primo versante, una siffatta estensione è stata ritenuta lacunosa in quanto la LCCI, seppur estende espressamente il campo applicativo oggettivo agli immobili domestici, non fornisce dettagli su cosa si intenda per funzione domestica. Si ritiene che con funzione domestica si potrebbe intendere una funzione che esula da quella imprenditoriale, professionale, commerciale o artigianale; occorrerebbe, quindi, valutare in concreto, caso per caso, l'uso degli edifici che non hanno la classica funzione residenziale (di abitazione)<sup>40</sup>.

Sul secondo versante, ci si chiede se tale applicazione estensiva, propria della disciplina spagnola, vada oltre la direttiva europea. In realtà la risposta la si trova nella sezione 13 della Direttiva. Infatti, seppur essa disciplina i contratti di credito che riguardano esclusivamente o prevalentemente beni immobili residenziali, essa non impedisce agli Stati membri di estendere le misure adottate ad altri beni immobili. Da ciò consegue la piena legittimità dell'operato del legislatore spagnolo che ha esteso la LCCI ad altri beni immobili, ed in particolare a quei determinati beni immobili che svolgono una funzione domestica<sup>41</sup>.

### III. LA TUTELA DEL CONTRAENTE, IL CREDITO RESPONSABILE E OBBLIGHI INFORMATIVI.

Il fine ultimo della direttiva, come già evidenziato, è rappresentato da una migliore (più efficace) tutela del contraente debole.

A tal fine, sulla spinta della dottrina, è stata introdotta la nozione di credito responsabile; con tale espressione si indica il risultato a cui tende il complesso di norme, di diritto pubblico e di diritto privato, che mirano proprio a garantire ai consumatori prestiti offerti a prezzi accessibili e nel rispetto degli obblighi informativi<sup>42</sup>.

---

*crédito inmobiliario. Novedades legislativas y problemas prácticos* (dir. M.L. MORENO-TORRES HERRERA e K.J. ALBIEZ DOHRMANN), Aranzadi, Cizur Menor, 2017, p. 948; ancora sul punto v. ALBIEZ DOHRMANN, K.J.: "Some Specific", cit., p. 204; sul punto v. ancora v. AGÜERO ORTIZ, A.: "Ámbito de", cit., p. 110.

40 FONT DE MORA RULLÁN, J.: "El nuevo concepto de inmueble de uso residencial y su relación con la vivienda habitual. Graduación en la protección sustantiva y procesal atendiendo al tipo de inmueble", in AA.VV.: *La nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario* (coord. C. CASTILLO MARTÍNEZ), Wolters Kluwer España, Madrid, 2020, p. 559.

41 E. ARROYO AMAYUELAS, "La directiva", cit., p. 18; R. CABANAS TREJO, "Objeto y", cit., p. 95.

42 Più che un diritto soggettivo, secondo la dottrina spagnola, l'informazione dei consumatori è un principio; sul punto v.: CORDERO LOBATO, E.: "Obligaciones de información previa", in AA.VV.: *Comentario a la Ley de contratos de crédito inmobiliario* (dir. A. CARRASCO PERERA), Editorial Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019, p. 176; MARTÍNEZ DE AGUIRRE Y ALDAZ, C.: "Comentario al art 2", in AA.VV.: *Comentarios a la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios* (coord. R. BERCOVITZ y J. SALAS), Civitas, Madrid, 1992, p. 49; F. PEÑA LÓPEZ, F.: "Comentario al art 8", in AA.VV.: *Comentario del Texto Refundido de la Ley General para la*

In quest'ottica l'informazione rappresenta un paradigma di speciale interesse nel contratto di credito immobiliare, qualificato dalla dottrina spagnola, prima che un diritto, un vero e proprio principio fondamentale del diritto dei consumatori.

A tal proposito, dal punto di vista pubblicistico, il legislatore spagnolo è intervenuto a monte, prevedendo una normativa *ad hoc* volta, da un lato, a disciplinare la condotta dei finanziatori, richiedendo loro un adeguato livello di conoscenza e garantendo la concorrenza, e dall'altro finalizzata ad imporre trasparenza nella remunerazione e una disciplina rigorosa circa i requisiti di esercizio e di stabilimento degli intermediari del credito.

A valle, l'intervento dello stesso legislatore è stato rivolto ad aumentare la tutela dei consumatori attraverso l'imposizione di nuovi obblighi informativi e pubblicitari e di informazioni adeguate che consentano al singolo individuo di scegliere con migliore cognizione se e quale finanziamento richiedere.

L'intervento a valle e quello a monte sono, per forza di cose, coordinati alla luce del forte legame tra trasparenza ed informazione; infatti, come sostenuto da autorevole dottrina, la adeguata informazione rappresenta pilastro essenziale per ottemperare ai doveri di trasparenza<sup>43</sup>: un'adeguata informazione permette di comparare efficacemente le offerte esistenti nel mercato e, valorizzando le diverse opzioni, poter prendere una decisione pienamente cosciente sulla contrattazione<sup>44</sup> e comunque non sempre fondate sul self interest, in quanto spesso la volontà del singolo è guidata anche dall'altrui volere nonché da considerazioni altruistiche<sup>45</sup>.

In quest'ottica l'informazione rappresenta la chiave per riconquistare fiducia nel mercato creditorio.

Naturalmente, in questa prospettiva non si possono tralasciare istituti volti ad effettuare l'analisi della solvibilità dei debitori e l'obbligo di migliorare l'educazione finanziaria dei consumatori.

In particolare, l'intero complesso di norme vuole tendere ad una migliore capacità di gestione delle finanze da parte dei consumatori, trovando allo stesso tempo un rimedio alle loro eventuali omesse o false dichiarazioni.

---

*Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias* (coord. R. BERCOVITZ), Editorial Aranzadi, Pamplona, 2009, p. 116.

43 Uno dei pilastri fondamentali alla lotta al sovraindebitamento privato è rappresentato dalla adeguata informazione al mutuatario prima che questi si vincoli definitivamente; a tal proposito giocano un ruolo fondamentale l'informazione e la trasparenza v. SAENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: *Los contratos*, cit., p. 51.

44 Per una panoramica sul tema nella dottrina italiana: BATELLI, E.: "Diritto dei contratti e questioni di razionalità economica", *Contratto e Impresa*, 2019, I, pp. 106-129.

45 GENTILI, A.: "Il ruolo della razionalità cognitiva nelle invalidità negoziali", *Riv. dir. civ.*, 2013, p. 1105 ss.

Infatti, resta il problema, di difficile soluzione, dell'eventualità in cui i consumatori mentano sulle loro finanze o sulla loro situazione finanziaria al fine di ottenere credito. Tuttavia, alla luce del concetto di debito responsabile che viene fuori della direttiva, si impone al mutuatario di fornire al mutuante informazioni affidabili sulla propria situazione finanziaria.

Giova, in questa sede, passare in rassegna la serie di peculiari tutele che sono state disciplinate dall'ordinamento spagnolo al fine di apprestare una pronta tutela dal mutuatario.

### **I. I principi in materia di relazioni con la clientela.**

Una prima forma di tutela prevista dall'ordinamento spagnolo è ravvisabile già nei principi ispiratori che devono guidare i professionisti nella loro attività di relazione con la clientela.

Infatti, il legislatore spagnolo, sulla spinta di quello europeo, ha sancito all'art. 5 della LCCI tutta una serie di principi cardine che devono essere rispettati dagli operatori professionali nell'attività relativa alla concessione di mutui immobiliari: l'onestà, l'imparzialità, la trasparenza, la professionalità nonché il rispetto dei diritti e degli interessi dei mutuatari.

Tali principi devono essere rispettati non solo dai finanziatori *strictu sensu* ma anche dagli intermediari del credito immobiliare e dai rappresentanti designati.

Inoltre pare opportuno sottolineare come tali principi rivestano il ruolo cardine di valori ispiratori non solo nella fase di concessione ed esecuzione del prestito, tanto che gli operatori del credito sono tenuti alla loro osservanza già in fase di predisposizione dei prodotti creditizi, ma anche durante la prestazione di intermediazione, di consulenza e, se del caso, anche in relazione ai servizi accessori.

Lo stesso legislatore sancisce, inoltre, che la concessione, l'intermediazione nonché la fornitura dei servizi di consulenza si devono basare sulla situazione del mutuatario e su eventuali caratteristiche specifiche che lo stesso ha reso noto; in quest'ottica giocano un ruolo fondamentale le informazioni che lo stesso mutuatario fornisce all'operatore finanziario, ed in base a tali informazioni, sempre possibilmente aggiornate, saranno effettuate analisi su ipotesi ragionevoli dei rischi esistenti per la situazione del mutuatario per tutta la durata del contratto di prestito proposto. Si delinea così una efficace e credibile valutazione del merito creditizio.

## 2. Le piattaforme di documentazione come strumento di tutela del contraente debole.

L'ordinamento spagnolo ha optato per l'adozione di una altra importante forma di tutela del contraente debole del tutto particolare nel panorama europeo: le comunicazioni mediante piattaforme di documentazione dei mutui immobiliari.

Infatti l'art. 14.1g della LCCL prevede che la comunicazione della documentazione avvenga mediante strumenti telematici sicuri, dando mandato al Governo di dettare le specifiche di tale sistema; il Governo ha adempiuto tale mandato con l'approvazione del Regio Decreto 309/2019 del 26 aprile.

Seppur in assenza di una specifica previsione europea, infatti la Direttiva 2014/17/UE non contempla né le piattaforme come veicoli per la documentazione dei mutui immobiliari né tantomeno contiene una disciplina su come debba essere comunicata la documentazione del prestito. Il legislatore spagnolo, invece, spinto dalla sempre più crescente digitalizzazione che ha investito anche l'ambito giuridico, ha adottato tale sistema di piattaforme per la comunicazione dei documenti.

Questi strumenti di comunicazione dei documenti sono rappresentati da piattaforme, che si distinguono in piattaforme di origine e piattaforme di destinazione (o notarili).

Le piattaforme d'origine, secondo la nuova disciplina, sono quelle che l'intermediario finanziario o il rappresentante designato del creditore devono utilizzare al fine di comunicare la documentazione relativa ai mutui immobiliari soggetti alla LCCL.

Le piattaforme di origine, infatti, sono piattaforme digitali e private che, come le piattaforme di destinazione o notarili, queste piattaforme private devono disporre di meccanismi di autenticazione volti a garantire i requisiti di cui all'art. 11.2 R.D. 309/2019.

Gli utenti di queste piattaforme devono rispondere ai requisiti della LCCL e alle normative che la integrano; in particolare il creditore, l'intermediario finanziario o il rappresentante designato devono essere autorizzati all'esercizio della attività svolta (cfr. artt. 27 e ss. e art. 42 LCCL).

Tuttavia, accade spesso che il creditore preferisca presentare i documenti tramite un'agenzia di credito, che può avere una propria piattaforma. In tal caso il creditore deve aver conferito all'ente di gestione una procura sufficiente per ciascuno degli atti necessari per l'informazione e la documentazione dei mutui

immobiliari, come previsto espressamente dalla Risoluzione della Direzione Generale dei Registri e dei Notai del 16 maggio 2019.

La piattaforma notarile o di destinazione, invece, è obbligatoria per lo svolgimento delle funzioni notarili in attuazione della LCCL. Essa però non è l'unica ad essere utilizzata dai notai<sup>46</sup>, peraltro, la piattaforma notarile più diffusa è il cosiddetto SIGNO<sup>47</sup> (Sistema di Gestione Notarile Integrato, creato *ad hoc* dal Consiglio Generale del Notariato).

Seppur le piattaforme di origine e le piattaforme notarili debbano presentare uno stabile collegamento<sup>48</sup>, queste presentano una separata funzione e un diverso uso; ciononostante entrambe sono preordinate ad un unico fine che si sostanzia nel garantire la trasparenza informativa, documentale e materiale dei mutui immobiliari ai sensi della LCCL, a tutela della parte debole del rapporto.

A disciplinare tali piattaforme, oltre ad alcune leggi *ad hoc*, vi è anche un principio fondamentale che è il principio di neutralità tecnologica, a cui si fa specifico riferimento nelle Istruzioni della DGRN (Direzione Generale dei Registri e dei Notai) 31 luglio 2019.

Tale principio garantisce regole neutre nell'utilizzo delle piattaforme; in particolare le piattaforme notarili, essendo piattaforme di destinazione, devono rispettare la neutralità della rete e dei servizi telematici, in modo che, come precisa l'Istruzione DGRN, non possono fornire ai notai un vantaggio competitivo nel mercato dei servizi legati alla gestione dei mutui ipotecari o delle vendite e degli acquisti.

Il legislatore spagnolo si è occupato anche di risolvere la principale preoccupazione relativa a tali piattaforme, che è la loro tenuta e sicurezza. Infatti, l'art. 11.2 RD 309/2019 garantisce la sicurezza delle piattaforme per l'invio, il deposito, la consultazione e il ritiro della documentazione. La sicurezza di questo mezzo si concretizza in tre aspetti: autenticazione dei partecipanti (art. 11.2b); riservatezza e sicurezza delle comunicazioni (art. 11.2.a, d, e); autenticazione del contenuto (art. 11.2c). Al fine di soddisfare tutti questi requisiti, è stabilito che le piattaforme debbano disporre di sistemi avanzati di controllo per l'accesso, la modifica e la cancellazione di tutte le informazioni relative al servizio (art. 11.2f).

46 Diversamente da quanto sostenuto dal Consiglio Generale dei Notai, che sostiene la necessità di un'unica piattaforma notarile al fine di garantire al meglio l'attendibilità dei dati e dei documenti ricevuti, l'Istruzione della DGRN (Direzione generale dei registri e dei notai) del 31 luglio 2019 favorisce una pluralità di piattaforme notarili. Sul punto v.: TORRES RUIZ, S.: "La intervención notarial en los préstamos hipotecarios", in AA.VV.: *Los contratos de préstamo inmobiliario* (a cura di K. ALBIEZ DOHRMANN e M.L. MORENO-TORRES HERRERA), Las Rozas, Madrid, 2020, p. 406.

47 Piattaforma creata dal Consiglio Generale del Notariato a gestione interamente pubblica attraverso ANCERT (Agenzia di Certificazione Notarile).

48 CABANAS TREJO, R.: *Aspectos contractuales*, cit., p. 134.

Infine è previsto una forma di controllo, che spetta alla Direzione Generale della Certezza giuridica e della Fiducia Pubblica, al fine di verificare che le piattaforme posseggano i requisiti sopra menzionati nonché al fine di effettuare una vigilanza generale<sup>49</sup>.

### 3. Il controllo sulla trasparenza materiale da parte del notaio nell'esecuzione dell'atto pubblico sui mutui ipotecari.

Altro mezzo a tutela del mutuatario è rappresentato dal controllo notarile sulla trasparenza.

È opportuno premettere che la disciplina relativa al controllo da parte del notaio sulla trasparenza materiale nei contratti di mutuo ipotecario rappresenta una specificità dell'ordinamento spagnolo prevista dalla LCCI.

Infatti il notaio, che da sempre è servito quale strumento dell'ordinamento a tutela della parte debole - in particolare del consumatore - nel quadro della LCCI assume un ruolo fondamentale dovendo, nell'esercizio delle sue funzioni, garantire la veridicità degli atti e attestarne l'esecuzione.

D'altronde non si può tralasciare che nell'ordinamento spagnolo, specialmente negli ultimi anni, in considerazione del nuovo valore attribuito alla trasparenza ed il suo controllo, quali simbolo della lotta contro le clausole abusive e le cattive pratiche del settore bancario, si è alimentato un forte dibattito sulla natura di tale controllo e sulle sue conseguenze<sup>50</sup>.

L'art. 15 della LCCI, rubricato "Verifica del rispetto del principio di trasparenza materiale", attribuisce al notaio il compito di verificare il rispetto della cosiddetta trasparenza materiale, verifica che deve esser effettuata al cospetto del creditore

49 In tema di piattaforme si veda ALBIEZ DOHRMANN, K.J.: "La tercera Instrucción de la DRGN (31 de julio 2019) sobre la transparencia en los contratos de crédito in-mobiliario. Las plataformas digitales", *Diario La Ley*, 2019, n. 9503; CASTILLO PARRILLA, J.A.: "Las plataformas de origen y de destino para la documentación de los préstamos inmobiliarios", in AA.VV.: *Los contratos de préstamo inmobiliario* (a cura di K. J. ALBIEZ DOHRMANN e M.L. MORENO-TORRES HERRERA), Las Rozas, Madrid, 2020, p. 429; CABANAS TREJO, R.: "Objeto y", cit., p. 110.

50 Sul punto v.: SAENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: *Los contratos*, cit., p. 52; CÁMARA LAPUENTE, S.: *Transparencias, desequilibrios e ineficacias en el régimen de las cláusulas abusivas*, *Anales de la Academia*, SC Lapuente, 2015, p. 551; PERTIÑEZ VILCHEZ, F.: "Falta de transparencia y carácter abusivo de la cláusula suelo en los contratos de préstamo hipotecario", *InDret*, 2013, núm. 3; Id., "Transparencia material y transparencia documental en los contratos de préstamo hipotecario", in AA.VV.: *Los contratos de crédito inmobiliario. Novedades legislativas y problemas prácticos* (dir. M.L. MORENO-TORRES HERRERA e K.J. ALBIEZ DOHRMANN), Aranzadi, Cizur Menor, 2017, p. 404; PLAZA PENADÉS, J.: "Delimitación del control de transparencia de las condiciones generales de la contratación, sobre la base de la STS de 9 de mayo de 2013 sobre cláusulas suelo", *Diario La Ley*, 2013, n. 8112; GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.: "Una revisión jurisprudencial de las cláusulas suelo y techo del préstamo hipotecario a la luz de la STS de 9 de mayo de 2013", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2013, n. 739, p. 3452; CAÑIZARES LASO, A.: "Control de incorporación y transparencia de las condiciones generales de la contratación. Las cláusulas suelo", *Revista de Derecho Civil*, 2015, vol. II, n. 3, p. 87; CORDERO LOBATO, E.: "Nulidad de cláusulas suelo no transparentes: ¿puede el consumidor recuperar los pagos excesivos?", *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, 2013, n. 6, p. 129; SÁNCHEZ MARTÍN, C.: "El verdadero control de transparencia de las cláusulas predispuestas. Su definitiva plasmación y fundamentación técnica", *Diario La Ley*, 2015, n. 8491.

e che tra l'altro sarebbe applicabile solamente ai mutui concessi con atto pubblico e ai soli mutui ipotecari.

Per alcuni autori, invece, il regime di controllo previsto dall'art. 15 andrebbe oltre la Direttiva 2014/17/UE<sup>51</sup>; infatti la direttiva non detta alcuna previsione in punto di livello di trasparenza che deve essere assicurato al mutuatario, né prevede norme sul controllo notarile in sede di stipulazione dei mutui immobiliari concessi con atto pubblico.

Per tali ragioni l'art. 15 della LCCI deve essere letto in un'ottica squisitamente di diritto interno.

Innanzitutto occorre precisare cosa si intende per trasparenza materiale<sup>52</sup>. Ebbene tale nozione trova il suo significato in presenza di quelle clausole non comprensibili o di difficile comprensione che inevitabilmente vanno a danno del consumatore; in tali circostanze è necessario una verifica del rispetto del principio di trasparenza materiale imponendo al notaio di verificare se in capo al mutuatario e ai garanti vi sia stata una corretta comprensione della documentazione consegnata e del contenuto dell'atto pubblico che verrà redatto.

Tale concetto di trasparenza materiale è stato inizialmente introdotto in Spagna dalla dottrina e poi recepito dalla giurisprudenza<sup>53</sup>, ed infine codificato con la LCCI; tuttavia, la portata applicativa dell'art. 15 della LCCI, nonostante la rubrica che pare essere un manifesto a tutela del consumatore, lascia alcuni dubbi in dottrina<sup>54</sup> e, come sottolineato da attenti studiosi<sup>55</sup>, la trasparenza materiale di cui pare trattare la LCCI non coincide con il filtro di trasparenza materiale della Corte Suprema, ammesso solo nei contratti non negoziati con i consumatori.

In ogni caso il legislatore all'art. 15 della LCCI si è preoccupato di disciplinare accuratamente i principali passaggi da seguire nella fase precontrattuale<sup>56</sup>, fino alla stipula dell'atto pubblico del mutuo ipotecario, al fine di rispettare la disciplina sulla trasparenza materiale.

51 PÉREZ HEREZA, J.: "La transparencia en la contratación y el papel del acta notarial", in AA.VV.: *Estudios sobre la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario* (coord. J.P. MURGA FERNÁNDEZ e C. HORNERO MÉNDEZ), Editorial Reus, Madrid, 2020, p. 181.

52 R. CABANAS TREJO, "Objeto y", cit., p. 111.

53 Prima fra tutte la sentenza del Tribunal Supremo del 9 maggio 2013 (n. 1916/2013).

54 ALBIEZ DOHRMANN, K.J.: "Some Specific", cit., p. 208.

55 ESQUIROL JIMÉNEZ, V.: "Los controles notariales de transparencia y contenido sobre los préstamos sujetos a la Ley de contratos de crédito inmobiliario", in AA.VV.: *Cuestiones hipotecarias e instrumentos de previsión. El impacto del Derecho de la Unión Europea* (coord. M. ANDERSON, E. ARROYO e A. APARICIO), Marcial Pons, Madrid, 2021, p. 146.

56 Sul procedimento v. JIMÉNEZ GALLEGU, C.: *Ley de*, cit., p. 127.

Infatti, è previsto che, una volta arrivata la documentazione ex art. 14.l della LCCI (il Foglio informativo standardizzato europeo o FEIN, il Foglio di avvertenze standardizzate o FiAE, una copia della bozza di contratto e informazioni sui costi sostenuti dal creditore e dal mutuatario) alla piattaforma notarile da quella d'origine, il notaio – scelto dal mutuatario<sup>57</sup> (art. 15.l della LCCI) – deve effettuare la prima verifica della documentazione così presentata. Tale verifica consta principalmente nel controllo sulla completezza e la veridicità della documentazione, propedeutico affinché lo stesso notaio possa adempiere efficacemente al suo obbligo di informare e consigliare adeguatamente il mutuatario<sup>58</sup>.

La documentazione richiesta ex art. 14.l della LCCI deve essere poi consegnata al mutuatario.

Tale consegna si attua al primo incontro tra notaio e mutuatari, a cui è preferibile partecipino anche eventuali garanti, nel rispetto dei termini prestabiliti; infatti tali documenti devono essere consegnati al futuro mutuatario (e a i garanti) almeno dieci giorni prima della stipula dell'atto pubblico di mutuo ipotecario.

Il passo successivo è rappresentato dalla comparizione delle parti dinanzi al notaio, su cui ricade il generale dovere di informare e consigliare le parti su ogni atto redatto in sua presenza e che sarà tenuto ad adempiere a tale dovere anche in relazione alla documentazione presentata; in questa occasione il mutuatario, così come ogni altro garante, può porre domande sui documenti presentati (ad esempio sul contenuto della bozza di contratto o su specifiche clausole contrattuali).

Questo dovere che ricade in capo al notaio, come anticipato, non è nuovo dell'ordinamento spagnolo; tuttavia l'art. 15 della LCCI, seppur non innovativo in senso lato, si occupa di specificare le modalità con cui devono essere fornite le informazioni<sup>59</sup>.

Tuttavia, si specifica che, per evitare che tale dovere si traduca in una mera prassi o clausola di stile, non è sufficiente una generica dichiarazione di aver informato e consigliato il mutuatario. L'art. 15.2 c) della LCCI prevede che il notaio dovrà informare individualmente, con apposito riscontro scritto nell'atto, che ha prestato consulenza relativa a clausole specifiche, in modo individualizzato e con riferimento espresso a ciascuna, senza che sia sufficiente una dichiarazione generica.

57 JIMÉNEZ GALLEGO, C.: *Ley de*, cit., p. 143.

58 ALBIEZ DOHRMANN, K.J.: "Some Specific", cit., p. 208.

59 La dottrina richiama gli art. 25, 147 e 193 del Regolamento Notarile che obbligano il notaio che obbligano il notaio a informare il mutuatario, in qualsiasi altro prestito anche quando non è applicabile la LCCI. Sul punto v.: LONGO MARTÍNEZ, A.A.: *El contrato de crédito inmobiliario. Estudio práctico de la Ley 5/2019, de 15 de marzo*, Marcial Pons, Madrid, 2020, p.194.

L'adempimento del dovere di informazione e di consulenza in capo al notaio ha come scopo quello di garantire che il mutuatario e gli eventuali garanti abbiano una piena, adeguata ed esaustiva conoscenza della documentazione fornita e degli ulteriori dettagli del futuro mutuo ipotecario, rafforzando l'informazione che gli stessi hanno già ricevuto sia attraverso la pubblicità che attraverso le informazioni personalizzate fornite dal creditore.

Inoltre, l'art. 15.2 c) prevede anche che, oltre a fornire informazioni e consulenza, il notaio propone al mutuatario e ad eventuali garanti un test che ha lo scopo di precisare la documentazione prodotta e le informazioni rese, o meglio aiuta a verificare che questi ultimi abbiano ricevuto le informazioni richieste dalla LCCI e siano a conoscenza dei contenuti più rilevanti del mutuo ipotecario.

La dottrina sottolinea, però, come questi test<sup>60</sup> non riescano a coprire l'intero contenuto del contratto né tantomeno a garantire che il candidato abbia effettivamente compreso la sua intera portata; infatti per il raggiungimento di un simile obiettivo sarebbe necessario un accertamento nel campo della psicologia umana, normalmente di difficile accertamento per un giurista.

Per queste ragioni si considera tale test non come una prova di comprensione quanto piuttosto come una prova di solo accreditamento delle informazioni ricevute dal mutuatario. In quest'ottica si ritiene che le risposte positive fornite dal mutuatario al test dimostrino che sono state ricevute le informazioni di base sugli aspetti più rilevanti<sup>61</sup>.

Altri invece, non volendo generalizzare, ritengono che, per poter determinare il grado di informazione, consulenza e comprensione a cui è arrivato il mutuatario o il garante, bisognerebbe esaminare ciascun atto notarile *ex post*<sup>62</sup>.

Continuando con il procedimento volto a garantire la trasparenza materiale, successivamente alla sottoposizione a tale test, si ha la registrazione delle informazioni, dei pareri e dei risultati del test in un atto notarile ai sensi degli artt. 15.2 e 12.If del R.D. 309/2019; si tratta di un atto anteriore alla stipula dell'atto di mutuo ipotecario, di cui si sono diffuse diverse denominazioni<sup>63</sup>, che può avere un esito positivo o negativo da comunicare al creditore, all'intermediario del credito o al rappresentante designato mediante mezzi telematici sicuri.

60 Esiste un modello standard pubblicato sul sito internet [notariosyregistrado-res.com](http://notariosyregistrado-res.com).

61 TORRES RUIZ, S.: "La intervención notarial", cit., p. 416.

62 ALBIEZ DOHRMANN, K.J.: "Some Specific", cit., p. 210.

63 Si sono date diverse denominazioni a tale atto, tra le altre: *acta notarial previa* (atto notarile precedente), *acta de información sobre las condiciones del préstamo* (atto di informazione sulle condizioni del mutuo), *acta previa de información* (atto di preinformazione), *acta previa de transparencia* (atto di previa trasparenza).

Secondo parte della dottrina tale atto notarile rappresenta una sorta di registrazione di un dialogo tra mutuatari e garanti con il notaio, a cui viene attribuito un significativo compito sociale di controllo e tutela<sup>64</sup>.

Infatti, solo nell'ipotesi in cui l'esito sia positivo, si concorda tra le parti (futuro creditore e mutuatario) e notaio la data e l'ora in cui procedere alla stipula del vero e proprio atto di mutuo ipotecario.

Una questione peculiare è quella relativa alla valenza di tale atto notarile con esito positivo; poichè, ai sensi dell'art. 15.6 della LCCL, l'atto notarile con esito positivo costituisce prova del parere prestato dal notaio e della dichiarazione che il mutuatario comprende e accetta il contenuto dei documenti prodotti. Tale atto, dunque, risulta una garanzia del rispetto del principio di trasparenza materiale. Seppur l'atto non contiene alcun giudizio di legalità da parte del notaio<sup>65</sup>tuttavia, l'atto positivo produce una presunzione (relativa)<sup>66</sup> di correttezza e completezza, dando prova della comprensione dei documenti da parte del mutuatario e, quindi, dell'avvenuto rispetto del principio di trasparenza materiale richiesto per l'esecuzione dell'atto di mutuo ipotecario, in conformità con la funzione attribuita al notaio dall'art. 15 della LCCL.

Diversamente sarà redatto un atto notarile con esito negativo le volte in cui il mutuatario o il garante non si presenti o dichiari di non comprendere il contenuto dei documenti propostigli, o ancora se il notaio consideri non soddisfatti i requisiti di cui all'art. 14.1 della LCCL. In questo caso l'atto pubblico di mutuo ipotecario non potrà essere stipulato.

Si discute circa l'effettiva portata dell'art. 15 della LCCL: ci si chiede se copre la sola verifica della trasparenza sostanziale o, diversamente, ha un campo di applicazione più limitato.

Tuttavia, secondo una parte della dottrina, l'atto notarile così costruito non riuscirebbe a garantire la corretta e reale comprensione del mutuatario, del garante o di un altro garante; ciò sia alla luce del limitato controllo notarile, che non copre l'intera operazione finanziaria, sia alla luce delle singolarità del caso concreto. Infatti ogni mutuatario possiede caratteristiche tali - quali età, istruzione,

64 NIETO CAROL, U.: "El notario y el control de la transparencia material", in AA.VV.: *Ley de contratos de crédito inmobiliario: estudios y comentarios* (coord. L. PRATS ALBENTOSA), Editorial Aranzadi S.A.U., Cizur Menor (Navarra), 2020, p. 300.

65 CABANAS TREJO, R.: *Aspectos contractuales*, cit., p. 206.

66 È respinta la valenza di presunzione assoluta dell'atto notarile con esito positivo; sul punto v. CARRASCO PERERA, A.: "Funciones notariales en la comprobación de la transparencia y en la titulación del contrato", in AA.VV.: *Comentario a la Ley de contratos de crédito inmobiliario*, (dir. A. CARRASCO PERERA), Editorial Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019, p. 342.

situazione economica – da influenzare il grado con cui vengono recepite le informazione e la consulenza<sup>67</sup>.

Inoltre si nota che, in generale, il mutuatario è propenso a confermare la corretta ricezione delle informazioni in quanto spinto dalla necessità di ottenere il prestito; dunque un ruolo fondamentale è quello del notaio che è chiamato ad assicurare che il mutuatario e i garanti abbiano ricevuto e compreso le informazioni necessarie nonché il contenuto della bozza del contratto di mutuo. Ne deriva che solo un attento intervento notarile può garantire una completa comprensione del mutuo ipotecario, la cui esecuzione avverrà poi con atto pubblico.

Dunque, in sintesi, l'art. 15 della LCCI non impone solo l'accertamento dell'adeguata conoscenza del mutuatario, o del garante, in ordine al contratto che si vuole concludere ma impone al notaio anche di comunicare una serie di informazioni, spiegazioni e documentazioni necessarie a tale fine. Infatti, solo in questo modo, utilizzando un canone di media diligenza, si può ritenere che i soggetti deboli del contratto possano comprendere effettivamente l'onere che intendono assumere con la stipula del contratto<sup>68</sup>.

In questa ottica si ritiene che il lavoro svolto dal notaio sia funzionale alla trasparenza formale<sup>69</sup>.

Tuttavia, come sottolinea la dottrina<sup>70</sup>, le dichiarazioni rese dal mutuatario nell'atto notarile, con le quali riconosce di essere stato informato e di aver compreso tutto ciò che gli è stato sottoposto, non gli impediscono – se consumatore- una successiva contestazione di un errore nel consenso contrattuale o sull'esistenza di clausole abusive. Ciononostante, gli atti redatti secondo le procedure di cui all'art. 15 della LCCI non possono essere ridotti a meri elementi di fatto; si sostiene<sup>71</sup> infatti che questi debbano essere considerati una prova rilevante, anche se non assoluta, a favore del rispetto del principio di trasparenza materiale.

In ogni caso, c'è anche chi guarda all'art. 15 della LCCI con occhi critici, ritenendola una normativa che invano complica il processo di informazione e consulenza e che, anzi, porta al risultato opposto consistente in una sorta di “confessione”, da parte del mutuatario, volta ad eliminare il controllo della trasparenza materiale<sup>72</sup>.

67 PERTIÑEZ VILCHEZ, V.F.: “Transparencia material”, cit., p. 433.

68 SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: *Los contratos*, cit., p. 121.

69 ESQUIROL JIMÉNEZ, V.: “Los controles”, cit., p. 146.

70 TORRES RUIZ, S.: “La intervención notarial”, cit., p. 414.

71 PÉREZ HEREZA, J.: “La transparencia en”, cit., p. 182.

72 BARRAL VIÑALS, I.: *Los contratos de crédito inmobiliario: control de transparencia vs control de abusividad*, Aranzadi, Cizur Menor, 2020, p. 240.

Dunque, ritornando al procedimento, una volta che il notaio redige l'atto notarile positivo, lo stesso procede alla convocazione delle parti del contratto per la conclusione dell'atto pubblico, che dovrà coincidere con le informazioni contenute nell'atto notarile. Inoltre, l'art. 22.2 della LCCI precisa che il notaio non autorizzerà l'atto pubblico se non sia stato redatto l'atto notarile previsto dall'art. 15.3, mentre ai sensi dell'art. 15.7, il notaio deve inserire nell'atto pubblico del mutuo una nota identificativa dell'atto notarile positivo. Tale dichiarazione deve contenere il numero di protocollo, il nome del notaio che ha autorizzato l'atto e la data dell'autorizzazione; nonché la dichiarazione del notaio, sotto la propria responsabilità, attestante che il mutuatario ha ricevuto la documentazione e la consulenza previste dall'art 15 della LCCI.

In conclusione, dall'analisi fin qui esposta, concordemente a quanto affermato da autorevole dottrina<sup>73</sup>, tali procedure, volte alla verifica di trasparenza da parte del notaio prima della sottoscrizione dell'atto pubblico di mutuo ipotecario, è difficile che portino ad una sua verifica effettiva.

Infatti, nonostante la precisa procedura da seguire e le costanti informazioni proposte dal notaio alle parti, si arriva ad una dichiarazione di comprensione da parte dei mutuatari della documentazione presentata che, tuttavia, non è in grado di assicurare né tantomeno garantire l'effettivo consenso dell'atto pubblico, atto che dovrà essere firmato successivamente. A conferma di ciò, al momento della stipula dell'atto pubblico, il notaio informa nuovamente le parti sul suo contenuto e sulla comprensione delle informazioni loro presentate.

#### 4. Il controllo di legalità del notaio.

Altro strumento di tutela del contraente debole è rappresentato dal controllo di legalità<sup>74</sup>. Sul punto, tuttavia, va premesso che il tradizionale controllo sulle clausole abusive dei contratti bancari è stato a lungo criticato, in quanto descritto come meccanismo inadatto e non funzionante, soprattutto nei contratti di credito immobiliare.

Infatti, nonostante la legge sulle clausole contrattuali abusive (LCGC) e la TRIGDCU, che sono influenzate dal modello europeo di controllo delle clausole, il sistema spagnolo non ha funzionato, come ci si poteva aspettare, risultando inadatto a fronte dell'uso eccessivo di clausole e pratiche abusive da parte delle banche.

<sup>73</sup> ALBIEZ DOHRMANN, K.J.: "Some Specific", cit., p. 214.

<sup>74</sup> JIMÉNEZ GALLEGU, C.: *Ley de*, cit., p. 341.

Tale inoperatività è stata foriera, nel tempo, di molte situazioni problematiche che hanno dato la stura a contenziosi, con conseguenze negative rilevanti sui debitori-consumatori. Infatti, nell'evenienza di ipoteca su immobili adibiti ad abitazione principale, l'eventuale pignoramento per mancato pagamento diventa spesso molto oneroso, non solo sul piano economico, ma anche e soprattutto su quello umano e sociale<sup>75</sup>.

Secondo la dottrina, difatti, il fallimento in Spagna del modello europeo di controllo delle clausole contrattuali, in particolare nei contratti bancari, è dipeso da una molteplicità di fattori: da un lato si è registrata una irresponsabilità degli istituti di credito che hanno attuato, molto spesso, pratiche commerciali aggressive, dall'altro tali pratiche sono state giudicate da una giurisprudenza non adeguatamente preparata e senza tradizione; senza tralasciare poi il carattere peculiare degli interessi coinvolti<sup>76</sup>.

A fronte di tale situazione era necessario un forte sforzo legislativo e giurisprudenziale tale da invertire, una volta per tutte, la tendenza lesiva e abusiva degli interessi dei mutuatari. Ecco perché non sarebbe bastato una nuova regola costruita come norma imperativa ma, secondo i più, era necessario vietare specifiche clausole, almeno quelle che potevano essere particolarmente dannose per i mutuatari, siano essi consumatori o meno.

È proprio con la LCCI che avviene il passaggio da un controllo meramente formale e materiale, che si era dimostrato fino ad allora fallace ed inefficace, ad un controllo *stricto sensu* di legittimità di specifiche clausole.

In particolare, è previsto che il controllo su specifiche clausole avvenga ad opera non dei tribunali ma ad opera del notaio e, nei casi in cui intervenga, dell'ufficiale del registro immobiliare.

In realtà il controllo di legittimità dei notai e degli ufficiali dei registri immobiliari non è del tutto nuovo nell'ordinamento spagnolo; essi già operavano un siffatto tipo di controllo, anche se con la LCCI questo controllo è incrementato, prevedendo per i notai il divieto di autorizzare l'atto pubblico se contiene qualche clausola interdittiva e, allo stesso modo, di registrarlo agli ufficiali dei registri immobiliari.

Tale tipo di controllo si applica a tutti i mutui ipotecari soggetti alla LCCI<sup>77</sup>, mentre gli altri prestiti compresi nella LCCI sono soggetti a controllo giudiziario anche sulle clausole vessatorie.

75 ALBIEZ DOHRMANN, K.J.: "Some Specific", cit., p. 214.

76 PASQUAU LIANO, M.: "La ICCI: Un cambio de modelo en las técnicas de protección del prestatario", in AA.VV.: *Los contratos de préstamo inmobiliario* (coord. K.J. ALBIEZ DOHRMANN e M.L. MORENO-TORRES HERRERA), Las Rozas, Madrid, 2020, p. 51.

77 ESQUIROL JIMÉNEZ, V.: "Los controles", cit., p. 138.

## 5. L'educazione finanziaria.

È fatto rientrare tra le tutele previste per il cliente consumatore anche l'educazione finanziaria che può essere intesa come l'attività consistente nella formazione ed erogazione di conoscenze sufficienti su concetti, prodotti o servizi finanziari che consentano al mutuatario consumatore, anche solo potenziale, di essere consapevole dei rischi, nonché dei vantaggi, derivanti dalla stipulazione di un dato contratto di credito/finanziario<sup>78</sup>.

Solo in tal modo il consumatore potrà, prendendo decisioni più informate, attribuire il vero valore al suo consenso contrattuale.

Dunque, l'educazione finanziaria si lega a doppio filo alla concessione responsabile del credito, essendo propedeutica oltre che necessaria affinché il potenziale mutuatario comprenda al meglio le informazioni precontrattuali e, in questo modo, anche ciò a cui si obbligherà con la stipulazione del contratto di finanziamento.

Sul punto si evidenzia<sup>79</sup>, quale virtuosa conseguenza di tale meccanismo, una riduzione delle ipotesi di insolvenza del mutuatario nonché una riduzione del sovraindebitamento privato.

Il legislatore spagnolo, alla terza disposizione addizionale della LCCL, prevede la promozione dell'educazione finanziaria dei cittadini da parte del ministero dell'economia e dell'impresa, del *Banco de España*, delle Comunità autonome e degli Enti locali.

Il legislatore spagnolo, infatti, ha previsto misure volte a promuovere l'educazione dei consumatori sui rischi che possono derivare dalla accensione di mutui e dalla gestione del debito, con particolare riferimento ai contratti di mutuo immobiliare, ai diritti dei consumatori, alle modalità di esercizio degli stessi, agli obblighi che ricadono sugli istituti di credito, sugli intermediari immobiliari e sulle compagnie assicurative.

In particolare sono state imposte al *Banco de España* apposite misure da sviluppare, prime tra tutte l'elaborazione e il costante aggiornamento di una "Guida per l'accesso al mutuo ipotecario" e una "Guida per l'accesso al mutuo

78 SAENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: *Los contratos*, cit., p. 141.

79 Sul punto v: LÓPEZ FRÍAS, M.J.: "Algunas ideas sobre la necesidad de la educación financiera a tres bandas: consumidores, entidades financieras y poderes públicos", in AA.VV.: *Los contratos de crédito inmobiliario. Novedades legislativas y problemas prácticos* (coord. M.L. MORENO-TORRES HERRERA e K.J. ALBIEZ DOHRMANN), Aranzadi, Cizur Menor, 2017, p. 173; MONSERRAT VALENTI, P.A.: "La educación financiera desde el sector privado", in AA.VV.: *La prevención del sobreendeudamiento privado. Hacia un préstamo y consumo responsables* (coord. M. CUENA CASAS e V. ALCAÑIZ MIÑANO), Aranzadi, Cizur Menor, 2017, p. 889.

inverso", messe a disposizione dei mutuatari da parte degli istituti di credito e degli intermediari del credito immobiliare secondo le modalità determinate dal Ministro dell'Economia e delle Imprese nonché pubblicate sul sito del *Banco de España*, nella sezione opuscoli informativi<sup>80</sup>.

## 6. La valutazione del merito creditizio.

Una corretta attuazione del principio di credito responsabile passa necessariamente attraverso la valutazione della solvibilità del debitore, considerando che siffatta valutazione costituisce, insieme alla informazione precontrattuale e all'educazione finanziaria, un passaggio essenziale per dare concretezza ed effettività al principio del credito responsabile<sup>81</sup>.

Si è giunti a tale conclusione anche in considerazione delle recenti crisi economiche che hanno confermato che il tradizionale rimedio della trasparenza delle condizioni economiche contrattuali non è sufficiente a prevenire il sovraindebitamento, risultando necessarie misure aggiuntive e più efficaci. In questo frangente nasce il principio del credito responsabile secondo il quale è il professionista che concede il credito a dover verificare il merito creditizio<sup>82</sup>, ovvero che il credito concesso sia adeguato in relazione alla solvibilità del cliente.

Infatti la valutazione del merito creditizio, o per meglio dire l'analisi della solvibilità del mutuatario, pare rappresentare uno degli strumenti più efficaci per la lotta contro il sovraindebitamento<sup>83</sup>.

Relativamente alla nozione di valutazione del merito creditizio (o della solvibilità), con essa si intende, generalmente, l'analisi e la verifica della capacità del cliente di poter far fronte alle obbligazioni derivanti dal contratto di credito stipulato e, in particolare, di adempiere allo specifico obbligo di rimborsare le somme ricevute. Tale analisi ha ad oggetto le probabilità e le prospettive di

80 SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: *Los contratos*, cit., p. 145.

81 Sul punto: SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: "Evaluación de la solvencia del prestatario consumidor en la Directiva 2014/17/UE y en el proyecto de Ley de su transposición al ordenamiento jurídico español", *Revista española de Derecho europeo*, 2018, n. 65, p. 11.

82 ZUNZUNEGUI PASTOR, F.: "Evaluación de la solvencia en la concesión de créditos hipotecarios", *Revista Teoría y Derecho. Revista de pensamiento jurídico*, 2014, n. 16, p. 2.

83 ARROYO AMAYUELAS, E.: "Crédito inmobiliario y solvencia negativa; sanciones para el prestamista y remedios para el prestatario", in AA.VV.: *Los contratos de crédito inmobiliario. Algunas soluciones legales* (coord. L. VÁZQUEZ-PASTOR JIMÉNEZ e M. SÁNCHEZ LERÍA), Reus, Madrid, 2018, p. 150. Per approfondire sul credito responsabile v.: ARROYO AMAYUELAS, E.: "La política de crédito responsable en la Unión Europea. En particular el análisis del mérito crediticio", *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, 2018, n. 1, pp. 65; DE LA PEÑA, L. e LÓPEZ-FRÍAS, J.: "Crédito responsable: un nuevo concepto en nuestro ordenamiento", *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, 2013, n. 130, 2013, p. 49; CUENA CASAS, M.: "El sobreendeudamiento privado como causa de la crisis financiera y su necesario enfoque multidisciplinar", in AA.VV.: *Préstamo Responsable y Ficheros de Solvencia* (coord. L. PRATS ALBENTOSA e M. CUENA CASAS), Aranzadi, Madrid, 2014, pp. 27; RONATAS, A.: "The Role of Credit Bureaus in Globalised Economies: Why They Matter Less Than We Think and How They Can Matter More", in AA.VV.: *Consumer Debt and Social Exclusion in Europe* (a cura di H. W. MICKLITZ e I. DOMURATH), Ashgate, Farnham, 2015, p. 177.

adempimento, tenendo conto non solo della capacità economica e finanziaria del cliente esistente al momento della stipula del contratto, ma anche delle eventuali circostanze che, verificandosi nel corso del rapporto, potrebbero influenzare la capacità finanziaria dello stesso mutuatario<sup>84</sup>.

È compito del professionista tale valutazione che può qualificarsi come una obbligazione di mezzi<sup>85</sup>. Infatti, dapprima il professionista del credito è tenuto a raccogliere tutte le informazioni, dalle più svariate fonti, necessarie a delineare la situazione finanziaria del futuro e potenziale cliente debitore mutuatario; successivamente, in base alle informazioni raccolte, deve effettuare la valutazione di solvibilità, sempre in modo diligente e professionale, tenendo conto anche del contratto che intende concludere.

C'è anche chi qualifica tale valutazione come un'obbligazione di risultato, sulla considerazione che la norma non chiede al creditore di svolgere semplicemente un'attività, ma diversamente, proprio a causa della sua professionalità, il debitore deve raggiungere un risultato adeguato, cioè una valutazione della solvibilità ben fatta<sup>86</sup>.

In ogni caso, si può certamente affermare che tale valutazione circa la solvibilità del futuro mutuatario, effettuata prima della contrattazione, rappresenti, oltre che un presidio a tutela dello stesso mutuatario, anche una garanzia per la stabilità dell'istituto di credito stesso. Ben si comprende che, se vengono concessi solo crediti in modo responsabile, ovvero a soggetti che conseguono un esito positivo in punto di valutazione di solvibilità, saranno protette la solvibilità dello stesso ente finanziatore, la sua stabilità e la sua sopravvivenza nel mercato finanziario.

In quest'ottica il prestito responsabile è essenziale come meccanismo sia per prevenire il sovraindebitamento privato che per garantire la stabilità del sistema finanziario<sup>87</sup>.

Tale valutazione di solvibilità è in realtà da considerare anche alla stregua di un obbligo naturale e addirittura intrinseco all'attività di concessione del credito, in quanto ove si intenda prestare denaro a qualcuno, occorre prima valutare il rischio che si corre, escludendo l'eventualità che gli importi prestati non vengano

84 SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: *Los contratos*, cit., p. 147; MAYORGA TOLEDANO, M.C.: "Obligaciones de la entidad de crédito en la concesión de crédito adecuado a la solvencia y capacidad de endeudamiento del cliente", in AA.VV.: *El préstamo hipotecario y el mercado del crédito en la Unión Europea* (dir. M. DE LA SIERRA FLORES DOÑA e J.T. RAGA GIL), Dykinson Madrid, 2016, p. 359.

85 SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: *Los contratos*, cit., p. 148.

86 DÍAZ ALABART, S.: "Evaluación de la solvencia del consumidor, tasación de inmuebles y consultas en ficheros de solvencia", in AA.VV.: *La protección del consumidor en los créditos hipotecarios (Directiva 2014/17/UE)* (coord. S. DÍAZ ALABART), Reus, Madrid, 2015, p. 230.

87 CUENA CASAS, M.: "Préstamo responsable, información crediticia y protección de datos personales", *Revista de Derecho Concursal y Paraconcursal: análisis de doctrina, praxis, jurisprudencia y legislación*, 2014, n. 20, p. 161.

restituiti. In base a tali considerazioni, la valutazione del merito creditizio può essere qualificata quale obbligo intrinseco all'azione professionale e diligente di colui che concede credito.

Tuttavia le recenti crisi economiche hanno evidenziato come, per molto tempo, tali valutazioni sulla solvibilità siano state effettuate senza il rispetto dei canoni di rigore e responsabilità, con la conseguente concessione di credito a soggetti che in realtà non potevano ottemperare alla doverosa e successiva restituzione di quanto ricevuto.

Per tali ragioni si è deciso di prevedere normativamente tale obbligo per il finanziatore, in modo tale da poter anche apprestare una disciplina più completa.

Va pure ricordato che tale obbligo già era previsto nell'ordinamento spagnolo, anche prima della LCCI; infatti il legislatore aveva già provveduto a disciplinare la necessaria valutazione della convenienza e dell'idoneità di determinate operazioni nel campo dei mercati finanziari e dei servizi di investimento, originariamente con la Legge 24/1988, del 28 luglio, in recepimento della direttiva MiFID poi riformata dalla legge 47/2007 del 19 novembre, e poi dalla normativa attualmente vigente sui mercati mobiliari di cui al regio decreto legislativo 4/2015 del 23 ottobre, che approva il testo unico della Securities Market Law nonché della Circolare 3/2013, della National Securities Market Commission che sviluppa tali obblighi di valutazione.

Un ulteriore passo in avanti è stato fatto attraverso la disciplina dell'economia sostenibile con la Legge n. 2 del 4 marzo 2011. Quest'ultima è una normativa approvata durante il periodo di crisi economica con l'obiettivo di rispondere ad una precisa esigenza: porre fine al grave sovraindebitamento delle famiglie causato da pratiche sconsiderate di concessione irresponsabile del credito. Difatti accadeva che, soprattutto nelle ipotesi di mutui ipotecari, i finanziatori fondavano la concessione del credito piuttosto che sulla capacità del debitore di rimborsare il prestito, sul valore economico dell'immobile dato in garanzia, sulla base di un'eccessiva fiducia nella sua rivalutazione fondata su un'erronea aspettativa di un suo aumento di valore.

Quindi, per porre freno a tale fenomeno, il legislatore ha adottato la Legge 2/2011, che ha avuto la sua esecuzione con l'ordinanza EHA/2899/2011, del 28 ottobre, sulla trasparenza e la tutela del cliente dei servizi bancari e con la circolare 5/2012, del 27 giugno, della Banca di Spagna agli istituti di credito e ai prestatori di servizi di pagamento sulla trasparenza dei servizi bancari e sulla responsabilità nella concessione dei prestiti.

In risposta alle medesime esigenze, lo stesso legislatore spagnolo ha adottato la Legge 16/2011, del 24 giugno, sui contratti di credito al consumo, in recepimento della direttiva 2008/48/CE, del Parlamento europeo e del Consiglio, del 23 aprile 2008, relativa al credito al consumo contratti, e la Legge 10/2014, del 26 giugno, sull'organizzazione, la vigilanza e la solvibilità degli enti creditizi.

In considerazione della portata generale, a livello europeo, del perdurante fenomeno di concessione irresponsabile del credito, lo stesso legislatore europeo è intervenuto sulla materia, dapprima con la già citata Direttiva 2008/48/CE e poi con la Direttiva 2014/17/UE.

Quest'ultima, come si evince dai suoi considerando, ha come obiettivo principale quello di ricostituire la fiducia dei consumatori nel settore finanziario, risolvendo i problemi che hanno investito il mercato ipotecario dell'Unione Europea, causati in larga parte dall'irresponsabilità nella concessione e nella contrattazione dei prestiti. In questo modo si vuole realizzare un sistema più trasparente ed efficiente ed un mercato interno competitivo, caratterizzato da contratti di credito coerenti, flessibili ed equi, che garantiscano un elevato livello di protezione ai consumatori.

Quindi, per evitare un indebitamento eccessivo, è necessario esigere una concessione responsabile del credito e tra i meccanismi per cercare di raggiungere questo obiettivo, oltre a insistere su informazione e trasparenza, la Direttiva sottolinea l'obbligo del soggetto finanziatore di valutare la solvibilità del cliente consumatore prima di contrarre.

Così la Spagna, come gli altri Stati membri, ha dovuto recepire la disciplina di siffatta valutazione del merito creditizio dettata dal legislatore comunitario e lo ha fatto per il tramite degli artt. 11 e 12 della LCCI, prevedendo anche la possibilità di successivi sviluppi normativi, di diversi aspetti legati a tale valutazione; ad esempio si è prevista un'adeguata attenzione ai redditi dei clienti in relazione agli impegni assunti al momento della concessione del finanziamento, prevedendo tra l'altro un'adeguata documentazione dei dati rilevanti sul potenziale mutuatario, nonché l'accesso ai database, garantendo che ciò avvenga in condizioni di non discriminazione.

Inoltre, si sottolinea in tale sede come la LCCI prevede tra i soggetti che saranno sottoposti a tale preventiva valutazione della solvibilità non solo i mutuatari ma anche i loro fideiussori e garanti, e sul punto ci si è interrogati circa l'opportunità di una valutazione di solvibilità in relazione al garante; ci si è chiesto, infatti, se è davvero necessaria una valutazione del merito creditizio del garante, in considerazione del fatto che la sua responsabilità non è personale (non

risponde con il suo patrimonio) ma è invece limitata al bene dato in garanzia<sup>88</sup>. Infatti, mentre si ritiene che la valutazione del merito creditizio del fideiussore sia comunque opportuna in quanto, in caso di mancato pagamento, questi ha una responsabilità personale nei confronti del creditore, diversamente ciò non accade nel caso del garante, che in caso di mancato pagamento del credito risponderà semplicemente con il bene dato in garanzia.

In questa prospettiva appare sproporzionato e insensato l'obbligo di informazione reddituale, patrimoniale e sulle altre circostanze economiche che incombe, alla luce dell'art.11 LCCL, anche sul garante reale.

Infine, va ricordato come tale valutazione della solvibilità non è sempre gratuita, ma se comporta costi per il consumatore, questi deve esserne preventivamente informato in modo chiaro e tempestivo; infatti espressamente l'art. 11.2 LCCL avverte che il costo delle procedure di valutazione della solvibilità sviluppate dai finanziatori non può essere trasferito al mutuatario (né, quindi, ai fideiussori o ai garanti)<sup>89</sup>.

#### IV. LA QUESTIONE APERTA DELLE CLAUSOLE DI SPESA.

Prima della LCCL c'era un enorme contenzioso giudiziario in materia di mutui immobiliari ai consumatori, molto spesso vertenti sulle spese per la concessione degli stessi che, d'abitudine, venivano addossate in capo ai consumatori<sup>90</sup>.

Infatti, tra le clausole più controverse c'erano quelle che facevano ricadere sul consumatore le spese notarili, le spese di registrazione, le spese di agenzia, le spese di perizia e le tasse (in particolare l'imposta di bollo) e, almeno fino all'entrata in vigore della LCCL, non era raro che queste clausole venissero dichiarate abusive ai sensi della TRLGDCU.

In questo scenario si inserisce la Direttiva 2014/17/UE che ha, come già osservato, tra i suoi principali obiettivi quello di garantire al mutuatario conoscenza e consapevolezza circa i costi da sostenere in vista e collegati al prestito immobiliare.

L'intervento del legislatore spagnolo in fase di recepimento della stessa direttiva è stato preordinato, allora, anche all'ulteriore obiettivo, in un'ottica

88 SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: *Los contratos*, cit., p. 167.

89 DÍAZ ALABART, S.: "Evaluación de", cit., p. 234.

90 MARIN LÓPEZ, M.J.: "Asignación de gastos entre las partes del contrato", in AA.VV.: *Comentario a la Ley de contratos de crédito inmobiliario* (dir. A. CARRASCO PERERA), Editorial Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019, p. 366; v. anche POVEDA BERNAL, M.I.: "Gastos y comisiones asociados a la constitución del préstamo con garantía hipotecaria en la LCCL. Análisis desde la perspectiva de la legislación de defensa de los consumidores y usuarios", in AA.VV.: *La nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario*, (coord C. CASTILLO MARTÍNEZ), Wolters Kluwer España, Madrid, 2020, p. 1085.

deflattiva, di evitare controversie tra le parti su chi debba pagare ciascuna delle spese sostenute<sup>91</sup>, escludendo la litigiosità sul nascere.

Tale obiettivo pare essere raggiunto (o si cerca di raggiungerlo) attraverso un apposito regime di condivisione dei costi che viene delineato all'art. 14.1e, nell'ambito della disciplina della trasparenza "formale" riferita alla commercializzazione dei prestiti.

Sul punto va premesso che il disegno di legge non prevedeva questa norma; tuttavia, successivamente essa è stata introdotta in sede definitiva e delinea una regola che vale per qualsiasi mutuo immobiliare soggetto alla LCCI, non solo per i mutui ipotecari.

Il controllo su tali clausole spetta al notaio al momento della stipula dell'atto pubblico - anche se esse dovrebbero essere già annotate prima dell'atto notarile - e, ove applicabile, all'ufficiale del registro fondiario.

Il regime giuridico obbligatorio della ripartizione dei costi, che si discosta sia dal vecchio orientamento sposato dalla Corte di Cassazione sia dalla lettura data dalla Commissione Europea nella sua relazione sulla questione pregiudiziale C-224/1941, si applica indipendentemente dal fatto che il mutuatario sia o meno un consumatore.

È l'art 14.1, lettera e) della LCCI a delineare lo schema legale della disciplina di tale ripartizione: in capo al debitore mutuatario sono addossate le spese di stima dell'immobile, mentre saranno a carico del creditore mutuante le spese di agenzia e quelle notarili per l'atto di ipoteca, ad eccezione di quelle delle copie dei documenti. Inoltre il creditore si farà carico anche delle spese di registrazione delle garanzie nel registro fondiario. Infine, la ripartizione delle spese relative all'imposta sul trasferimento di proprietà e il pagamento dell'imposta di bollo sono regolate dalla vigente normativa fiscale applicabile.

Quindi, attraverso l'imposizione di una tale disciplina, il legislatore spagnolo pare aver voluto regolare una volta per tutte la ripartizione dei costi, affermando al contempo che qualsiasi clausola contraria a tale schema di ripartizione sarà nulla e sostituita dallo schema legale.

Infine non si può tralasciare che lo stesso legislatore ha precisato, all'art. 14.3 della LCCI, che possono essere addebitati oneri o commissioni solo per servizi relativi a prestiti fermamente richiesti o espressamente accettati da un mutuatario

91 MARTENS JIMÉNEZ, I.: "La distribución de gastos", in AA.VV.: *Los contratos de préstamo inmobiliario: Los contratos de préstamo inmobiliario* (a cura di K. ALBIEZ DOHRMANN e M.L. MORENO-TORRES HERRERA), Las Rozas, Madrid, 2020, p. 616.

o potenziale mutuatario e a condizione che corrispondano a servizi resi o spese sostenute accreditabili. Tale norma, quindi, pare escludere, insieme all'art. 5.3 LCCL, la possibilità di imputare al mutuatario le spese per il disbrigo della concessione di credito "di contenuto ignoto" da parte del creditore<sup>92</sup>.

---

92 MARTENS JIMÉNEZ, I.: "La distribución", cit., p. 623.

## BIBLIOGRAFIA

AGÜERO ORTIZ, A.: "Ámbito de aplicación subjetivo y objetivo", in AA.VV.: *Comentario a la Ley de contratos de crédito inmobiliario* (dir. A. CARRASCO PERERA), Editorial Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019.

ALBIEZ DOHRMANN, K.J.: "Consecuencias del incumplimiento del deber de transposición de la Directiva 2014/17/UE", *Revista Cesco de Derecho de Consumo*, 2016, n. 17.

ALBIEZ DOHRMANN, K.J.: "*La tercera Instrucción de la DRGN (31 de julio 2019) sobre la transparencia en los contratos de crédito in-mobiliario. Las plataformas digitales*", *Diario La Ley*, 2019, n. 9503.

ALBIEZ DOHRMANN, K.J.: "Some Specific Characteristics of the Regulation of Real Estate Credit Agreements in Spain", in AA.VV.: *I contratti di credito immobiliare fra diritto europeo e attuazione nazionale* (a cura di A. ADDANTE e L. BOZZI), Cacucci Editore, Bari, 2022.

ARROYO AMAYUELAS, E.: "La directiva 2014/17/UE sobre los contratos de crédito con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial", *InDret*, 2017, n. 2.

ARROYO AMAYUELAS, E.: "Crédito inmobiliario y solvencia negativa; sanciones para el prestamista y remedios para el prestatario", in AA.VV.: *Los contratos de crédito inmobiliario. Algunas soluciones legales* (coord. L. VÁZQUEZ-PASTOR JIMÉNEZ e M. SÁNCHEZ LERÍA), Reus, Madrid, 2018.

ARROYO AMAYUELAS, E.: "La política de crédito responsable en la Unión Europea. En particular el análisis del mérito crediticio", *Revista de Derecho Bancario y Bursatil*, 2018, n. 1.

BARRAL VIÑALS, I.: *Los contratos de crédito inmobiliario: control de transparencia vs control de abusividad*, Aranzadi, Cizur Menor, 2020.

BATTELLI, E.: "Diritto dei contratti e questioni di razionalità economica", *Contratto e Impresa*, 2019, 1.

BATTELLI, E.: "Vulnerabilità della persona e debolezza del contraente", *Rivista di Diritto Civile*, 2022, n. 5.

BERROCAL LANZAROT, A.I.: "El deber de información y la obligación de evaluar a solvencia en el proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario: consecuencias jurídicas de su incumplimiento", in AA.VV.: *Los contratos de crédito*

*inmobiliario. Algunas soluciones legales* (coord. da R. SÁNCHEZ LEIRA e L.VÁSQUEZ-PASTOR JIMÉNEZ), Reus, Madrid, 2018.

BERTI DE MARINIS, G.: "La vulnerabilità nei mercati regolamentati", in AA.VV.: *I soggetti vulnerabili nella disciplina comune e nei mercati regolamentati* (a cura di P. CORRIAS), Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2022.

CABANAS TREJO, R.: *Aspectos contractuales y procesales de la nueva Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario*, Aferre, Barcelona, 2019.

CABANAS TREJO, R.: "Objeto y ámbito de aplicación de la ley", in AA.VV.: *Ley de contratos de crédito inmobiliario: estudios y comentarios* (coord. L. PRATS ALBENTOSA), Editorial Aranzadi S.A.U., Cizur Menor (Navarra), 2020.

CÁMARA LAPUENTE, S.: *Transparencias, desequilibrios e ineficacias en el régimen de las cláusulas abusivas*, Anales de la Academia, SC Lapuente, 2015.

CAÑIZARES LASO, A.: "Control de incorporación y transparencia de las condiciones generales de la contratación. Las cláusulas suelo", *Revista de Derecho Civil*, 2015, vol. II, n. 3.

CARRASCO PERERA, A.: "Introducción", in AA.VV.: *Comentario a la Ley de contratos de crédito inmobiliario* (dir. A. CARRASCO PERERA), Editorial Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019.

CARRASCO PERERA, A.: "Funciones notariales en la comprobación de la transparencia y en la titulación del contrato", in AA.VV.: *Comentario a la Ley de contratos de crédito inmobiliario*, (dir. A. CARRASCO PERERA), Editorial Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019.

CASTILLO PARRILLA, J.A.: "Las plataformas de origen y de destino para la documentación de los préstamos inmobiliarios", in AA.VV.: *Los contratos de préstamo inmobiliario* (a cura di K. J. ALBIEZ DOHRMANN e M.L. MORENO-TORRES HERRERA), Las Rozas, Madrid, 2020.

CORDERO LOBATO, E.: "Nulidad de cláusulas suelo no transparentes: ¿puede el consumidor recuperar los pagos excesivos?", *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, 2013, n. 6.

CORDERO LOBATO, E.: "Distribución de competencias para regular los contratos de crédito inmobiliario", in AA.VV.: *Comentario a la Ley de contratos de crédito inmobiliario* (dir. A. CARRASCO PERERA), Editorial Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019.

CORDERO LOBATO, E.: "Obligaciones de información previa", in AA.VV.: *Comentario a la Ley de contratos de crédito inmobiliario* (dir. A. CARRASCO PERERA), Editorial Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019.

CORRIAS, P.: "Il mercato come risorsa della persona vulnerabile", AA.VV.: *I soggetti vulnerabili nella disciplina comune e nei mercati regolamentati* (a cura di P. CORRIAS), Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2022.

CUENA CASAS, M.: "El sobreendeudamiento privado como causa de la crisis financiera y su necesario enfoque multidisciplinar", in AA.VV.: *Préstamo Responsable y Ficheros de Solvencia* (coord. L. PRATS ALBENTOSA e M. CUENA CASAS), Aranzadi, Madrid, 2014.

CUENA CASAS, M.: "Préstamo responsable, información crediticia y protección de datos personales", *Revista de Derecho Concursal y Paraconcursal: análisis de doctrina, praxis, jurisprudencia y legislación*, 2014, n. 20.

DE LA PEÑA, L. e LÓPEZ-FRÍAS, J.: "Crédito responsable: un nuevo concepto en nuestro ordenamiento", *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, 2013, n. 130, 2013.

DÍAZ ALABART, S. e ALVAREZ MORENO, M.T.: "La Directiva 2014/17, de 4 de noviembre de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial", in AA.VV.: *La protección del consumidor en los créditos hipotecarios (Directiva 2014/17/UE)* (coord. S. DÍAZ ALABART), Reus, Zaragoza, 2015.

DÍAZ ALABART, S.: "Evaluación de la solvencia del consumidor; tasación de inmuebles y consultas en ficheros de solvencia", in AA.VV.: *La protección del consumidor en los créditos hipotecarios (Directiva 2014/17/UE)* (coord. S. DÍAZ ALABART), Reus, Madrid, 2015.

DOMÍNGUEZ LUELMO, A.: "La vivienda habitual y otros inmuebles en garantía del cumplimiento de las obligaciones del prestatario", in AA.VV.: *Los contratos de crédito inmobiliario. Novedades legislativas y problemas prácticos* (dir. M.L. MORENO-TORRES HERRERA e K.J. ALBIEZ DOHRMANN), Aranzadi, Cizur Menor, 2017.

DOMÍNGUEZ LUELMO, A.: "Especialidad de la vivienda habitual como objeto de la hipoteca", *Vivienda e Hipoteca*, Tecnos, Madrid, 2018.

ESQUIROL IMÉNEZ, M.: "La nueva regulación de los créditos y préstamos hipotecarios en el Código de consumo de Cataluña", *RJC*, 2015.

ESQUIROL JIMÉNEZ, V.: "Los controles notariales de transparencia y contenido sobre los préstamos sujetos a la Ley de contratos de crédito inmobiliario", in

AA.VV.: *Cuestiones hipotecarias e instrumentos de previsión. El impacto del Derecho de la Unión Europea* (coord. M. ANDERSON, E. ARROYO E A. APARICIO), Marcial Pons, Madrid, 2021.

F. PEÑA LÓPEZ, F.: "Comentario al art 8", in AA.VV.: *Comentario del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias* (coord. R. BERCOVITZ), Editorial Aranzadi, Pamplona, 2009.

FONT DE MORA RULLÁN, J.: "El nuevo concepto de inmueble de uso residencial y su relación con la vivienda habitual. Graduación en la protección sustantiva y procesal atendiendo al tipo de inmueble", in AA.VV.: *La nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario* (coord. C. CASTILLO MARTÍNEZ), Wolters Kluwer España, Madrid, 2020.

FUSARO, A.: "Persona vulnerabile e forme di condizionamento del volere", in AA.VV.: *I soggetti vulnerabili nella disciplina comune e nei mercati regolamentati* (a cura di P. CORRIAS), Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2022.

GARCÍA MONTALVO, J.: *Algunas consideraciones sobre la nueva ley hipotecaria*, Madrid, Instituto de Estudios Económicos, 2017.

GENTILI, A.: "Il ruolo della razionalità cognitiva nelle invalidità negoziali", *Riv. dir. civ.*, 2013.

GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.: "Una revisión jurisprudencial de las cláusulas suelo y techo del préstamo hipotecario a la luz de la STS de 9 de mayo de 2013", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2013, n. 739.

JIMÉNEZ GALLEGOS, C.: *Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario: continuidad y cambio*, Fundación Notariado, Madrid, 2021.

LONGO MARTÍNEZ, A.A.: *El contrato de crédito inmobiliario. Estudio práctico de la Ley 5/2019, de 15 de marzo*, Marcial Pons, Madrid, 2020.

LÓPEZ FRÍAS, M.J.: "Algunas ideas sobre la necesidad de la educación financiera a tres bandas: consumidores, entidades financieras y poderes públicos", in AA.VV.: *Los contratos de crédito inmobiliario. Novedades legislativas y problemas prácticos* (coord. M.L. MORENO-TORRES HERRERA e K.J. ALBIEZ DOHRMANN), Aranzadi, Cizur Menor, 2017.

MARÍN LÓPEZ, M.J.: "Asignación de gastos entre las partes del contrato", in AA.VV.: *Comentario a la Ley de contratos de crédito inmobiliario* (dir. A. CARRASCO PERERA), Editorial Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019.

MARTENS JIMÉNEZ, I.: "La distribución de gastos", in AA.VV.: *Los contratos de préstamo inmobiliario: Los contratos de préstamo inmobiliario* (a cura di K. ALBIEZ DOHRMANN e M.L. MORENO-TORRES HERRERA), Las Rozas, Madrid, 2020.

MARTÍNEZ DE AGUIRRE Y ALDAZ, C.: "Comentario al art 2", in AA.VV.: *Comentarios a la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios* (coord. R. BERCOVITZ Y J. SALAS), Civitas, Madrid, 1992.

MAYORGA TOLEDANO, M.C.: "Obligaciones de la entidad de crédito en la concesión de crédito adecuado a la solvencia y capacidad de endeudamiento del cliente", in AA.VV.: *El préstamo hipotecario y el mercado del crédito en la Unión Europea* (dir. M. DE LA SIERRA FLORES DOÑA e J.T. RAGA GIL), Dykinson Madrid, 2016.

MONSERRAT VALENTI, P.A.: "La educación financiera desde el sector privado", in AA.VV.: *La prevención del sobreendeudamiento privado. Hacia un préstamo y consumo responsables* (coord. M. CUENA CASAS e V. ALCAÑIZ MIÑANO), Aranzadi, Cizur Menor, 2017.

MONTES RODRÍGUEZ, M.P.: "La nueva reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y su ubicación en nuestro ordenamiento jurídico", in AA.VV.: *La nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario* (coord. C. CASTILLO MARTÍNEZ), Wolters Kluwer España, Madrid, 2020.

NASARRE AZNAR, S. e SIMÓN MORENO, H.: "Un paso más en la protección de los deudores hipotecarios de vivienda: La Directiva 2014/17/UE y la Reforma del Código de Consumo de Cataluña por Ley 22/2010", *RDBB*, n. 139, 2015.

NIETO CAROL, U.: "El notario y el control de la transparencia material", in AA.VV.: *Ley de contratos de crédito inmobiliario: estudios y comentarios* (coord. L. PRATS ALBENTOSA), Editorial Aranzadi S.A.U., Cizur Menor (Navarra), 2020.

PASQUAU LIAÑO, M.: "La ICCL: Un cambio de modelo en las técnicas de protección del prestatario", in AA.VV.: *Los contratos de préstamo inmobiliario* (coord. K.J. ALBIEZ DOHRMANN e M.L. MORENO-TORRES HERRERA), Las Rozas, Madrid, 2020.

PÉREZ HEREZA, J.: "La transparencia en la contratación y el papel del acta notarial", in AA.VV.: *Estudios sobre la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario* (coord. J.P. MURGA FERNÁNDEZ e C. HORNERO MÉNDEZ), Editorial Reus, Madrid, 2020.

PERTIÑEZ VÍLCHEZ, F.: "Falta de transparencia y carácter abusivo de la cláusula suelo en los contratos de préstamo hipotecario", *InDret*, 2013, núm. 3;

PERTÍÑEZ VÍLCHEZ, F.: "Transparencia material y transparencia documental en los contratos de préstamo hipotecario", in AA.VV.: *Los contratos de crédito inmobiliario. Novedades legislativas y problemas prácticos* (dir. M.L. MORENO-TORRES HERRERA e K.J. ALBIEZ DOHRMANN), Aranzadi, Cizur Menor, 2017.

PLAZA PENADÉS, J.: "Delimitación del control de transparencia de las condiciones generales de la contratación, sobre la base de la STS de 9 de mayo de 2013 sobre cláusulas suelo", *Diario La Ley*, 2013, n. 8112.

POVEDA BERNAL, M.I.: "Gastos y comisiones asociados a la constitución del préstamo con garantía hipotecaria en la LCCL. Análisis desde la perspectiva de la legislación de defensa de los consumidores y usuarios", in AA.VV.: *La nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario*, (coord C. CASTILLO MARTÍNEZ ), Wolters Kluwer España, Madrid, 2020.

PRATS ALBENTOSA, L.: "La directiva 2014/17, su traducción y su trasposición al derecho español", in AA.VV.: *Ley de contratos de crédito inmobiliario: estudios y comentarios* (coord. L. PRATS ALBENTOSA), Editorial Aranzadi S.A.U., Cizur Menor (Navarra), 2020.

RODRÍGUEZ ACHUTEGUI, E.: "Algunas consideraciones sobre el anteproyecto de Ley reguladora de contratos de crédito inmobiliario", *Revista Aranzadi Doctrinal*, n. 10, 2017.

RONA-TAS, A.: "The Role of Credit Bureaus in Globalised Economies: Why They Matter Less Than We Think and How They Can Matter More", in AA.VV.: *Consumer Debt and Social Exclusion in Europe* (coord. H. W. MICKLITZ e I. DOMURATH), Ashgate, Farnham, 2015.

RONCERO SÁNCHEZ, A.: "La Directiva comunitaria sobre contratación de créditos hipotecarios. Protección del (futuro) prestatario y desatención (actual) deudor hipotecario", in AA.VV.: *Hacia un nuevo modelo de mercado hipotecario* (coord. M.A. ALCALA DIAZ), Dykinson, Madrid, 2014.

SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: *Relación entre el crédito y la hipoteca: alcance del principio de accesividad*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Madrid, 2008.

SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: "Condición legal de consumidor: contratos de doble finalidad y garantías accesorias", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2018, n. 767.

SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: "Evaluación de la solvencia del prestatario consumidor en la Directiva 2014/17/UE y en el proyecto de Ley de su transposición

al ordenamiento jurídico español”, *Revista española de Derecho europeo*, 2018, n. 65.

SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: *Los contratos de crédito inmobiliario tras la Ley 5/2019, de 15 de marzo*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2019.

SÁNCHEZ MARTÍN, C.: “El verdadero control de transparencia de las cláusulas predispuestas. Su definitiva plasmación y fundamentación técnica”, *Diario La Ley*, 2015, n. 8491.

SERRANO FERNÁNDEZ, M.: “El ámbito subjetivo del proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Un análisis de las figuras del prestamista y del prestatario”, in AA.VV.: *Los contratos de crédito inmobiliario. Algunas soluciones legales* (coord. R. SÁNCHEZ LEIRA e L.VÁSQUEZ-PASTOR JIMÉNEZ), Reus, Madrid, 2018.

TAPIA HERMIDA, A.J.: “La armonización comunitaria de los contratos de crédito celebrados con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial: la Directiva 2014/17/UE”, *RDBB*, 2014, n. 136.

TORRES RUIZ, S.: “La intervención notarial en los préstamos hipotecarios”, in AA.VV.: *Los contratos de préstamo inmobiliario* (coord. K. ALBIEZ DOHRMANN e M.L. MORENO-TORRES HERRERA), Las Rozas, Madrid, 2020.

VALENZA, C.A.: “La figura del consumatore nel codice del consumo”, in AA.VV.: *I contratti del consumatore* (coord. G. CAPILLI), Giappichelli, Torino, 2021.

ZUNZUNEGUI PASTOR, F.: “Evaluación de la solvencia en la concesión de créditos hipotecarios”, *Revista Teoría y Derecho. Revista de pensamiento jurídico*, 2014, n. 16.