



**Universidad de Oviedo**  
**CENTRO INTERNACIONAL DE POSTGRADO**  
**MÁSTER EN ABOGACÍA**

**TRABAJO FIN DE MÁSTER**

**Acercamiento a las cuestiones más relevantes introducidas por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario.**

*Autora:* Brenda Ciurana González

*Tutor:* Francisco José González Cuesta (Abogado y Profesor Invitado de la Universidad de Oviedo)

---

**Convocatoria: diciembre 2019**

## RESUMEN

Con la entrada en vigor de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario (en adelante LCCI) el legislador ha pretendido reforzar la regulación del régimen de concesión de préstamos y créditos, poniendo un especial énfasis en los créditos con garantía hipotecaria.

La LCCI tiene como principales objetivos: la incorporación al ordenamiento nacional de la Directiva 2014/17/UE sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial; potenciar la seguridad jurídica, la transparencia y comprensión de los contratos y sus cláusulas; así como el restablecimiento del equilibrio económico entre las partes intervinientes.

Con este trabajo se pretende llevar a cabo un análisis práctico sobre las cuestiones más relevantes introducidas por la LCCI, especialmente en lo referente al régimen de transparencia aplicable a los contratos de préstamo o crédito suscritos por consumidores.

Por último, se incluyen a lo largo de la redacción diversas cuestiones prácticas entre las que destacan: un ejemplo representativo en el que se analiza el cumplimiento de los requisitos exigidos por la norma en relación a la publicidad de un préstamo hipotecario; y un gráfico a nivel Autonómico y Estatal en el que se examinan las consecuencias del establecimiento de nuevos requisitos para la contratación hipotecaria.

## SUMMARY

With the entry into force of the Law on Real Estate Credit Contracts (hereinafter LCCI), the legislator has sought to reinforce the regulation of loan concessions, with a special emphasis on mortgage-backed loans.

The LCCI main objectives are: the incorporation into national law of the EU Directive 2014/17/EU on credit agreements for consumers relating to residential immovable property; enhance legal certainty, transparency and understanding of

contracts and their clauses; as well as the restoration of the economic balance between the intervening parties.

This work is intended to carry out a practical analysis of the most relevant issues introduced by the LCCI, especially about the transparency regime applicable to loan or credit contracts entered into by the borrowers.

Finally, various practical concerns are included, such as: a representative example for analyzing the fulfillment of the requirements demanded by the norm in relation to the publicity of a mortgage loan; and a chart for visualizing the consequences of establishing new requirements for mortgages at the Regional and State level.

## ABREVIATURAS

Art.....	Artículo
CC.....	Código Civil
FEIN.....	Ficha Europea de Información Normalizada
FiAE.....	Ficha de Advertencias Estandarizadas
FIPER.....	Ficha de Información Personalizada
LCCC.....	Ley de Contratos de Crédito al Consumo
LCCI.....	Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario
LEC.....	Ley de Enjuiciamiento Civil
LH.....	Ley Hipotecaria
Págs.....	Páginas
TAE.....	Tasa Anual Equivalente
TJUE.....	Tribunal de Justicia de la Unión Europea
TRLGDCU.....	Texto Refundido de la Ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios
TS.....	Tribunal Supremo
STJUE.....	Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea
STS.....	Sentencia del Tribunal Supremo

## ÍNDICE

ABREVIATURAS .....	3
RESUMEN .....	1
SUMMARY .....	1
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN .....	6
CAPÍTULO II: ÁMBITO Y CONDICIONES DE LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.....	7
II. 1 Objeto y ámbito de aplicación objetivo, subjetivo y temporal .....	7
II.1.1. Objeto .....	7
II.1.2. Ámbito de aplicación objetivo.....	8
II.1.3. Ámbito de aplicación subjetivo.....	10
a) Personas físicas.....	10
b) Prestatarios, fiadores o garantes .....	11
c) Prestamistas, intermediarios y representantes .....	13
II.1.4. Ámbito de aplicación temporal .....	15
CAPÍTULO III: PROTECCIÓN AL PRESTATARIO .....	20
III.1. Información precontractual en préstamos inmobiliarios .....	20
III.1.1. Información publicitaria y general.....	20
A) Información publicitaria .....	20
B) Información general.....	25
III.1.2. Información precontractual individualizada: especial referencia a la FEIN y FIAE .....	25
A) Ficha Europea de Información Normalizada –FEIN- .....	25
B) Ficha de Advertencias Estandarizadas –FiAE- .....	29
III.2. Otra documentación a entregar en la comercialización de préstamos inmobiliarios .....	31

III.2.1. Referencia a las cuotas periódicas a satisfacer en los préstamos de interés variable.....	31
III.2.2. Copia del proyecto de contrato .....	32
III.2.3. Información clara y veraz sobre los gastos que corresponden a prestamista y prestatario .....	32
III.2.4. Prácticas de venta vinculada de préstamos .....	33
III.2.5. Información a facilitar durante la vigencia del préstamo .....	36
III.2.6. Evaluación de solvencia .....	37
III.2.7. Advertencia al prestatario de la obligación de recibir asesoramiento personalizado del Notario.....	38
<b>III.3. Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material.....</b>	<b>38</b>
III.3.1 Introducción.....	38
III.3.2. Ámbito subjetivo, material y temporal.....	39
III.3.3. Libre elección de Notario como derecho del prestatario y deber de transparencia del prestamista.....	40
III.3.4. Procedimiento documental: envío telemático de la documentación del profesional.....	41
III.3.5. Objeto del acta: información y asesoramiento en tiempo y forma por el prestamista y el Notario .....	42
III.3.6. Otorgamiento del acta y autorización de la escritura pública .....	45
III.3.7. Control posterior por el Registro de la Propiedad.....	46
<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>49</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>52</b>

Nota del Autor: Todas las referencias bibliográficas del presente trabajo, por acuerdo con el tutor, se adecúan a la norma UNE-ISO 690:2013 *Información y documentación. Directrices para la redacción de referencias bibliográficas y de citas de recursos de información*

## CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

El desequilibrio existente en las relaciones entre prestamista y prestatario y la dificultad de este último para negociar e influir en las condiciones generales aplicadas a los contratos de préstamo o crédito, dio lugar a numerosas resoluciones judiciales tanto del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (en adelante TJUE) como de nuestro Tribunal Supremo (en adelante TS), en las que se ponía el foco sobre las condiciones de contratación y su transparencia, así como la necesidad de una mayor información a los prestatarios en relación a las obligaciones derivadas del contrato.

Todo ello supone un punto de inflexión en la contratación bancaria que culmina con la Directiva 2014/17/UE<sup>1</sup> en la que, el Derecho Comunitario, pretende introducir un sistema unificado en aras de proteger el tráfico mercantil en la contratación financiera. Esta norma, tiene como finalidad dotar al régimen de contratación de una mayor transparencia y, por ende, una mayor protección al prestatario no necesariamente consumidor.

Esta Directiva no fue transpuesta a nuestro ordenamiento jurídico interno hasta tres años más tarde a través de la aprobación de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario (en adelante LCCI), que además de incluir las previsiones de la Directiva, extiende su ámbito de aplicación a no consumidores e incluye determinadas cuestiones que inicialmente no se preveían en la norma comunitaria.

Un aspecto importante a destacar es la prohibición de disposición por las partes de las normas imperativas que se regulan en la LCCI salvo que la propia Ley disponga lo contrario. Así lo establecen los arts. 3 y 44.3 impidiendo llevar a cabo cualquier pacto entre prestamista y prestatario que reduzca o menoscabe la protección conferida por la misma, bajo la sanción de nulidad de pleno derecho.

---

<sup>1</sup> Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n ° 1093/2010.

Una última cuestión relevante es la denominación popular de la LCCI como la “nueva Ley Hipotecaria” pues, si bien es cierto que esta Ley introduce determinadas modificaciones en la Ley Hipotecaria (en adelante LH), también lo es que resulta aplicable a otro tipo de préstamos o créditos inmobiliarios, no necesariamente hipotecarios.

## **CAPÍTULO II: ÁMBITO Y CONDICIONES DE LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO**

### **II. 1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN OBJETIVO, SUBJETIVO Y TEMPORAL**

#### **II.1.1. OBJETO**

El objeto de la LCCI se regula en el art.1 y consiste la protección de personas físicas, ya sean prestatarios, fiadores o garantes, de préstamos garantizados con hipoteca o cualquier otro derecho real de garantía que recaiga sobre bienes inmuebles de uso residencial, o de préstamos que fuesen celebrados para adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir.

De la redacción del presente artículo se deduce que el objeto de protección de la norma es muy amplio, lo cual da lugar a innumerables lagunas interpretativas que han de salvarse acudiendo al resto del articulado.

El primer artículo de la LCCI se refiere única y exclusivamente al concepto de «préstamo»<sup>2</sup>, lo cual no quiere decir que no sea aplicable a los créditos, pues ello resultaría notablemente contradictorio dado que el mismo título de la Ley hace mención al concepto

---

<sup>2</sup> El art. 4 apartado 3 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, define el «contrato de préstamo» como: «*El contrato mediante el cual un prestamista concede o se compromete a conceder un préstamo a un prestatario incluido en el ámbito de aplicación del artículo 2, en forma de pago aplazado, crédito u otra facilidad de pago similar*».

de «crédito». Por ello, el legislador ha previsto en el apartado 2 del art. 3 que todas las referencias hechas a lo largo del articulado de la norma habrán de entenderse realizadas a «préstamos» y «créditos» de forma indistinta.

Esta protección objeto de la LCCI, se materializa a través de un conjunto de normas de transparencia: una obligación de evaluación de solvencia que, en la práctica, resulta necesario que sea previa a la concesión del crédito; normas de conducta aplicables a los intervinientes; y un régimen de inscripción, supervisión y sanción.

### II.1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN OBJETIVO

Los arts. 1 y 2 de la LCCI regulan principalmente dos tipos de actividades consistentes en la concesión e intermediación de créditos vinculados a operaciones con bienes inmuebles<sup>3</sup>, es por ello que el objeto de esta Ley se centra en dos extremos:

- a) Concesión de préstamos garantizados con hipoteca u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial cuando el prestatario, fiador o garante sea una persona física, con independencia de que sea consumidor o no.

También se consideran inmuebles de uso residencial los trasteros, garajes, y cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplen una función doméstica.

El concepto de «inmueble de uso residencial» no es definido ni en la LCCI ni en la Directiva (UE) 2014/17, es por ello que ha de entenderse que se refiere a cualquier tipo de inmueble y no necesariamente la vivienda habitual. Para la LCCI es irrelevante la finalidad comercial o profesional del préstamo, exigiendo únicamente que el inmueble se destine o pueda destinarse a un uso habitacional<sup>4</sup>.

En este sentido, la referencia a los inmuebles de uso residencial no se encuentra vinculada a la finalidad para la que fue concedido el préstamo o crédito, sino que únicamente se limita al objeto que fue grabado con la hipoteca<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: *Los contratos de crédito inmobiliario tras la Ley 5/2019, de 15 de marzo*. Tirant lo Blanch, Valencia, 1ª Edición, 2019, pág. 24.

<sup>4</sup> AGÜERO ORTIZ, A.: “Comentario al Proyecto de Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario”. *Diario la Ley Mercantil*, nº42, 1 de diciembre de 2017, pág. 2.

<sup>5</sup> SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: *Los contratos de crédito inmobiliario tras la Ley 5/2019, de 15 de marzo*, op.cit., pág.24.

b) Los préstamos celebrados para adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir en los que el prestatario, fiador o garante tenga la condición de consumidor.

Este segundo supuesto es aplicable cuando se trate de otra garantía real distinta a la hipoteca, o bien la hipoteca no recaiga sobre un bien de uso residencial, o en el supuesto de que no exista garantía real. En este sentido basta con que uno de estos sujetos, ya sea prestatario, fiador o garante, tenga la condición de consumidor, es decir, que actúe con una finalidad ajena a la actividad comercial, para que le sea aplicable la LCCI.

El préstamo o crédito ha de ir destinado a la adquisición o conservación de terrenos o inmuebles, aunque únicamente se hace mención a los mismos como «*construidos o por construir*» lo cual implica que sea necesaria la previa existencia de, al menos, una proyección de edificación sobre el terreno.

Por «*conservación*» han de entenderse todos aquellos actos jurídicos destinados a conseguir financiación para conservar el derecho sobre el inmueble. En todo caso, a las reformas no les es de aplicación las previsiones de la LCCI salvo que estuviesen garantizadas con un préstamo hipotecario, en cuyo caso se regiría por lo dispuesto en el [art.2. (a)]<sup>6</sup>.

En cuanto al destino del préstamo o crédito, en este último supuesto la LCCI no señala que haya de estar destinado a un uso residencial, lo cual supone que si una persona jurídica solicita un préstamo para la adquisición de un inmueble y dicho préstamo está garantizado por un consumidor persona física, le serán aplicables las garantías que ofrece esta nueva Ley con independencia del uso que se dé al terreno o inmueble<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> CABANAS TREJO, R.: “La nueva Ley reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario”. *Diario la Ley*, nº 9386, 28 de marzo de 2019, págs. 2-4.

<sup>7</sup> Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la actuación Notarial y Registral ante diversas dudas e la aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, de 20 de diciembre de 2019.

### II.1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN SUBJETIVO

En cuanto al ámbito subjetivo de aplicación, los sujetos protegidos por la LCCI se dividen entre: personas físicas en general; prestatarios y garantes; y prestamistas, intermediarios y representantes designados.

#### **a) Personas físicas**

La LCCI es aplicable a todos los prestatarios, garantes y fiadores tengan o no condición de consumidor, aunque únicamente restringe su ámbito de aplicación a los consumidores—tal y como se ha expuesto con anterioridad—cuando se trate de prestatarios y garantes que ostenten tal condición en el caso de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir [art. 2.1.(b)].

En cuanto a la definición de consumidor, la LCCI no contiene ninguna referencia al respecto, por lo que hay que acudir a la Directiva (UE) 2014/17—objeto de transposición—la cual tampoco ofrece una definición concreta del concepto de consumidor en su art. 4.1, sino que nuevamente remite a al [art.3.a)] de la Directiva (CE) 2008/48<sup>8</sup> que define al «consumidor» como:

*“persona física que, en las operaciones reguladas por la presente Directiva, actúa con fines que están al margen de su actividad comercial o profesional”.*

Así mismo, la Ley de Contratos de Crédito al Consumo<sup>9</sup> (en adelante LCCC) adopta el mismo concepto de «consumidor» que la Directiva (CE) 2008/48, sin ninguna matización.

---

<sup>8</sup>Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de abril de 2008 relativa a los contratos de crédito al consumo y por la que se deroga la Directiva 87/102/CEE del Consejo. Esta Directiva a su vez incorpora el concepto de «consumidor» que contenía originariamente su artículo 2 apartado b), la Directiva 93/13/CEE del Consejo de 5 de abril de 1993 sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.

<sup>9</sup>Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo dispone en su apartado primero del art.2 lo siguiente:« A efectos de esta Ley, se entenderá por consumidor la persona física que, en las relaciones contractuales reguladas por esta Ley, actúa con fines que están al margen de su actividad comercial o profesional».

A mayor abundamiento, el Texto Refundido de la Ley de Consumidores y Usuarios<sup>10</sup> (en adelante TRLGDCU), incluye un concepto amplio «consumidor» protegiendo tanto a las personas físicas como a las jurídicas, aunque parece que el legislador en la LCCI ha optado por excluir la aplicación de los supuestos previstos en el [art. 2.1.(b)], a las personas jurídicas<sup>11</sup>.

### **b) Prestatarios, fiadores o garantes**

Inicialmente la Directiva (UE) 2014/17 asumía una posición restrictiva, protegiendo únicamente a los prestatarios, frente a ello, el legislador en la LCCI ha optado por ampliar su ámbito de protección a los fiadores y otros garantes del crédito.

De ello resulta que las reglas de protección previstas inicialmente para los prestatarios ahora se amplían a fiadores y garantes, por lo que supondrá una mayor capacidad probatoria a efectos de constancia de una plena voluntad y sometimiento a las obligaciones suscritas por los prestatarios.

El art. 4 de la LCCI define al prestatario como *“toda persona física que sea deudor de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea la adquisición o conservación de terrenos o inmuebles contruidos o por construir”*. Es decir, la LCCI es aplicable a toda persona física que ostente la condición de prestatario con independencia de su actividad, incluso aunque el préstamo estuviese relacionado con su actividad económica como empresario<sup>12</sup>.

De la redacción de la LCCI se desprende que, en todo caso, esta no resultará aplicable a las personas jurídicas, no obstante, en los supuestos en los que la persona jurídica sea prestataria y el fiador o garante sea una persona física, subsistirá la obligación

---

<sup>10</sup>El Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias dispone en su artículo 3 lo siguiente: *«A efectos de esta norma y sin perjuicio de lo dispuesto expresamente en sus libros tercero y cuarto, son consumidores o usuarios las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión. Son también consumidores a efectos de esta norma las personas jurídicas y las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial.»*

<sup>11</sup>SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: *Los contratos de crédito inmobiliario tras la Ley 5/2019, de 15 de marzo*, op.cit., pág. 32.

<sup>12</sup> CABANAS TREJO, R.: *“La nueva Ley reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario”*, op. cit., pág. 2.

del prestamista relativa a entregar la información y cumplir del principio de transparencia, así como el otorgamiento de acta previa notarial.

Sobre la aplicación de estas previsiones al administrador social persona física en su condición de fiador de la sociedad, realiza un análisis pormenorizado el magistrado EDMUNDO RODRÍGUEZ ACHÚTEGUI<sup>13</sup> al disponer que la protección que la LCCI garantiza a las personas físicas, incluyendo a los trabajadores autónomos, no es fruto de una transposición arbitraria, sino que obedece a una voluntad inequívoca del legislador.

En este sentido, analiza el supuesto del administrador que se compromete personalmente a través de una garantía real o fianza en la suscripción de contratos garantizados con hipoteca por la sociedad de la que depende su gestión. Todo ello se traduce en que, en la práctica, estas garantías personales ni tan si quiera son subsidiarias, sino solidarias, de modo que el acreedor hipotecario puede dirigirse indistintamente frente al administrador o frente a la persona jurídica sin necesidad tan si quiera de ejecutar la hipoteca.

Por ello resulta común en la práctica diaria, la fijación de cláusulas en los contratos hipotecarios en las que se renuncia por el garante o fiador a aquellos derechos que le otorga el Código Civil (en adelante CC) en sus arts. 1822, 1830 y 1837 como son: el beneficio de orden –en el que primero responde el deudor principal–, el beneficio de excusión– según el cual antes de obligar a hacer frente a la deuda al fiador, el acreedor ha de dirigirse frente a todos los bienes del deudor–; y el beneficio de división –en el que cada fiador responde proporcionalmente de la obligación salvo que se haya acordado la solidaridad entre los fiadores–.

El [art. 2.1.a)] de la LCCI dispone que la misma será de aplicación a la concesión de contratos de préstamo –o crédito– sujetos a garantía hipotecaria u otro derecho real sobre un inmueble de uso residencial cuando éstos sean concedidos por persona física o jurídica que realice dicha actividad de forma profesional y siempre que el prestatario, fiador o garante sea persona física.

---

<sup>13</sup>RODRÍGUEZ ACHÚTEGUI, E.: “El administrador social persona física como fiador de la sociedad en la ley de contratos de crédito inmobiliario.” *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm.9/2019, 2019, págs. 1-5.

Es decir, aun cuando el prestatario sea una persona jurídica, siempre que ésta constituya una garantía real sobre un inmueble de uso residencial en la que el fiador, garante o hipotecante no deudor<sup>14</sup> sean persona física, se les aplicará la LCCI.

De todo ello se desprende que la LCCI será aplicable a la totalidad de los contratos de préstamo o crédito que recaigan sobre inmuebles de uso residencial y que estén garantizados por hipoteca u otra garantía real cuando el prestatario sea persona jurídica, como es el caso de las sociedades de capital, y el fiador o garante tenga la condición de persona física, como lo puede ser el administrador de la propia sociedad, aunque no se trate de un consumidor.

Lo que no queda claro es si las previsiones de la propia LCCI (incluyendo –entre otras– la evaluación de solvencia y la transparencia material), serán de aplicación de forma indirecta en algunos supuestos a las personas jurídicas, aunque la norma las excluya de forma específica, dado que no sería lógico aplicar distintas normativas a los diversos integrantes del contrato de préstamo o crédito<sup>15</sup>.

En este sentido la Dirección General de los Registros y del Notariado dispone que puede establecerse un régimen distinto de cumplimiento de la obligación crediticia para la persona jurídica y para el fiador persona física en base al art. 1826 del CC. Para ello, en el supuesto en que concurra tal situación, el asesoramiento notarial al fiador habrá de tener la suficiente precisión y claridad y, en ningún caso, las obligaciones asumidas por el garante persona física sobrepasarán los límites establecidos en la LCCI.

### ***c) Prestamistas, intermediarios y representantes***

En referencia a los prestamistas, y según la definición del art. 4.2 de la LCCI, serán aquellas personas físicas o jurídicas que de forma profesional realicen una actividad consistente en la concesión de los préstamos a los que se refieren los apartados a) y b) del art. 2.1.

---

<sup>14</sup> La figura del «hipotecante no deudor» es aquella en la que una persona física o jurídica garantiza un préstamo hipotecario estableciendo una hipoteca sobre un inmueble de su propiedad, de forma que únicamente responderá con ese bien y hasta la totalidad de la garantía hipotecaria.

<sup>15</sup> HOWELL LORENTE, J.L.: “Ámbito de aplicación del Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario”. *Actualidad Jurídica Aranzadi*, nº 940/2018, 2018, pág. 9.

En cuanto a la concesión de préstamos –o créditos– de forma «profesional», señala el párrafo segundo del art. 2.1 que se entiende que dicha actividad “*se desarrolla de forma profesional cuando el prestamista intervenga en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional, o cuando lo hiciese de forma ocasional, se lleve a cabo con una finalidad inversora*”.

El art. 4 distingue dos tipos de intermediario: intermediario de crédito inmobiliario e intermediario de crédito vinculado. Sobre el «intermediario de crédito inmobiliario» se considerará a toda persona física o jurídica que, sin actuar como prestamista o fedatario público, desarrolle una actividad comercial o profesional de la que obtenga como contraprestación una remuneración pecuniaria o cualquier otra forma de beneficio económico. Así mismo, esta actividad comercial o profesional ha de consistir en poner en contacto de forma directa o indirecta a una persona física con un prestamista, y que además de ello realice alguna de las funciones siguientes:

- Ha de presentar u ofrecer a los prestatarios los contratos de préstamo.
- Realizar las gestiones o trámites precontractuales de los contratos de préstamo asistiendo a los prestatarios.
- Actuar en nombre del prestamista celebrando el contrato con el prestatario.

Como «intermediario de crédito vinculado» dispone el apartado séptimo del art.4 que será aquel que actúe en nombre, por cuenta y responsabilidad plena de un único prestamista; un único grupo; o un número de prestamistas o grupos que no representa a la mayoría del mercado.

Por último, y en relación a los «representantes designados», el apartado octavo del art.4 dispone que se considerara a toda persona física o jurídica que realice actividades propias de un intermediario de crédito en nombre, por cuenta y bajo la responsabilidad plena de este último.

El Capítulo III de la LCCI, así como el Capítulo III del Real Decreto 309/2019, de 26 de abril<sup>16</sup>, regulan de forma pormenorizada el régimen jurídico de los intermediarios, prestamistas y representantes, incluyendo la inscripción de estos en Registros especiales, supervisión y responsabilidad.

---

<sup>16</sup> Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera.

#### II.1.4. ÁMBITO DE APLICACIÓN TEMPORAL

La disposición final decimosexta de la LCCI establece una «*vacatio legis*» de tres meses desde su publicación, es decir, entró en vigor el 16 de junio del año 2019; no obstante, se establecen en la disposición transitoria primera determinadas excepciones en materia de vencimiento anticipado, novación y subrogación.

En cuanto a la cuestión del vencimiento anticipado, resulta interesante realizar una pequeña detención con la finalidad de analizar las novedosas resoluciones tanto del TJUE como de nuestro TS, esta última ligada a la aplicación concreta de la LCCI.

El Juzgado de lo Mercantil nº 3 de Barcelona planteó una cuestión prejudicial ante el TJUE en relación a la posible abusividad que podría comportar la cláusula de vencimiento anticipado.

Este Tribunal se pronunció en el año 2013<sup>17</sup> indicando básicamente que corresponde al juez nacional determinar la abusividad de dicha cláusula en función de que se trate de un incumplimiento de una obligación esencial de la relación contractual, y siempre que en el derecho interno se prevean medios eficaces que permitan al consumidor poner remedio a esos efectos. En base a ello, la sentencia fija una serie de criterios para llevar a cabo la valoración de abusividad de la cláusula por parte del juez nacional, los cuales son:

- Esencialidad de la obligación incumplida
- Gravedad del incumplimiento en relación con la cuantía y la duración
- Posibilidad del consumidor de evitar las consecuencias.

Estos criterios fueron confirmados posteriormente por un Auto del TJUE<sup>18</sup> al establecer que: «*la apreciación por parte del juez nacional del carácter abusivo de las cláusulas de un contrato al que esta Directiva resulta de aplicación deberá hacerse teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios que sean objeto del contrato*

---

<sup>17</sup> Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 14 de marzo de 2013, asunto C-415/11 (*Aziz*), (Considerando 73).

<sup>18</sup> Auto del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 8 de julio de 2015, asunto C-90/14, (Considerando 30).

*en cuestión y considerando, en el momento de la celebración del mismo, todas las circunstancias que concurran en su celebración».*

En cuanto al marco jurídico nacional, el principal problema que se suscitaba ante la declaración de nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado era el desconocimiento de la vía a seguir –o bien se continuaba con el proceso ejecutivo a pesar de la nulidad de la que adolecía la cláusula o se solicitaba la resolución de contrato por incumplimiento en el correspondiente proceso declarativo *ex art.1124 CC*–.A todo ello habría de sumarse la prohibición de los tribunales de integrar los contratos ante la declaración de nulidad de las cláusulas<sup>19</sup>.

A modo de resumen el TS lleva a cabo un extenso análisis de todas estas cuestiones<sup>20</sup>, disponiendo que cuando el examen de abusividad se lleve a cabo sobre una cláusula de un contrato de un bien con hipoteca, habrá de estarse a lo previsto en el art.693.2 Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC), el cual a su vez habrá de interpretarse conforme a los criterios sentados por el TJUE<sup>21</sup>.

Lo que se pretende es que, ante el pacto de una cláusula de vencimiento anticipado en un contrato celebrado con un consumidor, siempre que se cumplan los requisitos mínimos establecidos en el art. 693.2LEC, los tribunales, además de lo anteriormente previsto, deberán valorar en cada caso si el ejercicio por el prestamista de la facultad que le otorga dicha cláusula se justifica en función del cumplimiento de los criterios fijados por el TJUE –enumerados precedentemente–en el caso *Aziz*<sup>22</sup>. Todo ello sumado a la posibilidad de que estos criterios puedan ser interpretados conforme a la redacción dada por el art. 24 de la LCCI, dado que el TJUE permite que quepa la sustitución de una

---

<sup>19</sup> Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 14 de junio de 2012, asunto C-168/2010; Sentencia de 30 de mayo de 2013, asunto C-488/11; Sentencia de 21 de enero de 2015, asuntos acumulados C-482/13, C-484/13, C-485/13 y C-487/13.

<sup>20</sup> Sentencia del Tribunal Supremo, nº. 463/2019, de 11 de septiembre de 2019 (RJ 2019/3343).

<sup>21</sup> Así se dispone en el Auto del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 11 de junio de 2015, asunto C-602/13, cuyo Considerando 55 establece lo siguiente: «*La Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que, cuando el juez nacional haya constatado el carácter «abusivo» —en el sentido del artículo 3, apartado 1, de la propia Directiva 93/13— de una cláusula de un contrato celebrado entre un consumidor y un profesional, la circunstancia de que tal cláusula no haya llegado a aplicarse, no se opone por sí sola a que el juez nacional deduzca todas las consecuencias oportunas del carácter abusivo de la cláusula en cuestión*»; Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de marzo de 2019, asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17, (Apartados 59 y 60); y Auto del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 3 de julio de 2019, asunto C-486/16.

<sup>22</sup> Los cuales se resumen en: esencialidad de la obligación incumplida, gravedad del incumplimiento en relación con la cuantía y la duración, y posibilidad del consumidor de evitar las consecuencias.

cláusula nula por una disposición imperativa del Derecho nacional aprobada con posterioridad<sup>23</sup>.

En definitiva, el criterio que viene a fijar nuestro alto tribunal nacional es que, tratándose el préstamo hipotecario de un único contrato compuesto por dos partes –un préstamo y una garantía–, la supresión de la cláusula afectaría a la garantía y con ello a la economía del contrato y su subsistencia.

Por ello, y en aras de evitar que la nulidad del contrato pueda suponer para el consumidor: la obligación de devolver la totalidad del saldo pendiente, la pérdida de ventajas para el consumidor que le ofrece el procedimiento de ejecución hipotecaria, o la posibilidad del acreedor de instar un procedimiento declarativo en base a la aplicación del art.1124 CC y la consiguiente reclamación íntegra del préstamo; el Tribunal Supremo dispone que, cuando una cláusula de vencimiento anticipado adolezca de nulidad, y siempre que se cumplan los requisitos mínimos fijados en la nueva redacción del art. 693.2 LEC, los tribunales deberán valorar conforme a los criterios fijados por el TJUE si el acreedor ejercita la facultad de vencimiento de forma justificada, pudiendo tomar como referencia lo dispuesto en el art.24 de la LCCI.

En base al análisis expuesto, el TS procede a fijar una serie de «*orientaciones jurisprudenciales*» a los procedimientos de ejecución hipotecaria que se encontrasen en curso, siempre que no se hubiese procedido a la entrega de la posesión del inmueble al adquirente:

1.Los procesos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013<sup>24</sup> en los que se hubiera dado por vencido un préstamo hipotecario en aplicación de una cláusula de vencimiento anticipado reputada nula, habrán de ser sobreesidos.

2. Los procesos iniciados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 en los que se dio por vencido el préstamo por aplicación de una cláusula de vencimiento anticipado reputada nula, y siempre que no cumplan los requisitos de gravedad y

---

<sup>23</sup>Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 20 de septiembre de 2018, asunto C-51/2017. (Considerando 52 y 53).

<sup>24</sup> Recordemos que la Ley 1/2013 modifica en su art. 7 la redacción del art. 693 LEC de forma que pasan a exigirse para el cumplimiento íntegro de la obligación «*el impago de tres plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses*». Así mismo, y en relación a la entrada en vigor de la norma, establece la Disposición final cuarta que la misma entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado, lo cual se produce el 15 de mayo de 2013.

proporcionalidad –entendiendo que estos son los requisitos fijados por el TJUE antes expuestos en relación a lo previsto en el art. 24 LCCI–, habrán de ser sobreseídos.

3. Podrán continuar su curso los procedimientos referidos en el apartado anterior en los que se cumplan los criterios de gravedad que se establecen en el art. 24 LCCI<sup>25</sup>.

4. Respecto de los apartados primero y segundo, en el caso de que se hubiese dictado un auto de sobreseimiento, éste no surtirá efecto de cosa juzgada en el caso en que el acreedor pretenda presentar una nueva demanda ejecutiva basada en «disposiciones legales». Todo ello siempre que la interposición de esta sucesiva demanda no se fundamente en la aplicación de una cláusula de vencimiento anticipado previamente pactada por las partes.

En relación a las disposiciones legales a las que se refiere la sentencia, los propios magistrados llevan a cabo una novedosa interpretación, dado que mantienen que estas disposiciones habrán de ser aquellas contenidas en la LCCI, a pesar de que ello pueda suponer un conflicto entre normas.

Puede afirmarse que la remisión a la LCCI, y con ello, la aplicación de la disposición transitoria primera 4ª de la mencionada ley, puede conllevar a un conflicto normativo con el art. 693.2 LEC –en la redacción dada por la Ley 1/2013– que ha sido objeto de aplicación en el conjunto de resoluciones dictadas por el TJUE.

El art. 693.2 LEC, con anterioridad a la modificación introducida por la LCCI, permitía al acreedor reclamar la totalidad de lo adeudado por capital e intereses si se

---

<sup>25</sup> La redacción del art. 24 LCCI dispone que se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente tres requisitos: «a) *Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.* b) *Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos: i. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.* ii. *Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.* c) *Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo».*

hubiese pactado entre las partes la cláusula de vencimiento anticipado y se hubiesen impagado, al menos, tres plazos mensuales o equivalentes.

Por el contrario, la disposición transitoria primera 4ª LCCI, dispone que será aplicable lo previsto en el art.24 de la citada norma a aquellos contratos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la misma que contengan una cláusula de vencimiento anticipado, salvo que el deudor alegue que el contenido de la cláusula pactada en el contrato de préstamo o crédito es más favorable para sus intereses que las previsiones del art. 24 LCCI.

En cambio, establece esta disposición transitoria primera 4ª LCCI que a aquellos supuestos en los que se hubiese producido el vencimiento anticipado del préstamo con anterioridad de la entrada en vigor de la LCCI, no les serán aplicables las previsiones de la misma, se hubiese instado o no un procedimiento de ejecución hipotecaria y estuviese o no suspendido.

Este último punto choca con la doctrina emanada por la mencionada sentencia del TS, la cual otorga un efecto retroactivo a éstos últimos contratos cuyo vencimiento anticipado se hubiese producido antes de la entrada en vigor de la norma, ya se encuentre o no el procedimiento en suspensión y a los cuales les será aplicable lo previsto en el art. 24 de la misma, por lo que habrán de ser sobreseídos en caso de no cumplirse dicho criterio.

De todo ello resulta que existe una evidente discrepancia entre el contenido imperativo de la LCCI que otorga una retroactividad limitada a su aplicación, y la doctrina fijada por el TS que otorga una retroactividad plena en caso de que se cumplan las previsiones del art. 24 LCCI<sup>26</sup>.

En cuanto a la aplicación del vencimiento anticipado a un préstamo otorgado a una persona jurídica y garantizado por una persona física consumidor, concreta la Dirección General de los Registros y del Notariado que podrán pactarse condiciones

---

<sup>26</sup> La Sentencia del Tribunal Supremo, nº. 463/2019, de 11 de septiembre de 2019 (RJ 2019/3343), alega en su Fundamento de Derecho octavo en relación a la controversia jurídica creada entre la aplicación de la LCCI y la doctrina jurisprudencial lo siguiente: «*La disposición transitoria primera 4ª LCCI, fruto de una enmienda transaccional en el Congreso y una enmienda en el Senado, optó por la retroactividad limitada para evitar que una sentencia del TJUE contraria al informe del Abogado General en la cuestión prejudicial que había presentado esta sala, pudiera hacer directamente aplicable el 693.2 LEC en su anterior redacción. Por lo que sería contradictorio que la voluntad del legislador se volviera en contra del consumidor, cuando lo que se pretendió es protegerlo más allá de lo previsto en el art. 693.2 LEC anterior a la reforma.*».

diferentes con la sociedad prestataria siempre que para el garante persona física se cumplan los límites establecidos en el art. 24 de la LCCI<sup>27</sup>.

## **CAPÍTULO III: PROTECCIÓN AL PRESTATARIO**

### **III.1. INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL EN PRÉSTAMOS INMOBILIARIOS**

#### **III.1.1. INFORMACIÓN PUBLICITARIA Y GENERAL**

##### ***A) Información publicitaria***

La LCCI regula el régimen aplicable a la información precontractual, entendiendo como tal aquella que con carácter previo a la celebración del contrato de préstamo o crédito ha de proporcionarse al prestatario con la finalidad de que dicho contrato quede amparado por los principios de imparcialidad, honestidad, transparencia, profesionalidad, lealtad y claridad<sup>28</sup>.

Así mismo, la disposición adicional cuarta de la LCCI prevé que los sujetos intervinientes en las operaciones de préstamo o crédito—prestamistas, intermediarios o representantes en su caso—, han de conservar por un periodo mínimo de 6 años desde el momento en que finalicen los efectos del contrato, todos aquellos documentos en los que se contenga la información precontractual entregada al prestatario. Una vez que transcurra este plazo, se pondrá en conocimiento del prestatario de manera fehaciente su derecho de recabar dicha documentación para que, si acepta, se ponga a su disposición.

---

<sup>27</sup> Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la actuación Notarial y Registral ante diversas dudas e la aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, de 20 de diciembre de 2019.

<sup>28</sup> Los principios de imparcialidad, honestidad, transparencia, profesionalidad se recogen de forma expresa en el art. 5 LCCI. Así mismo, la exigencia de lealtad y claridad se regulan en el art. 10 de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de febrero de 2014 sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n° 1093/2010, la cual dispone a su vez: «en particular, se prohibirá toda redacción que pueda generar en el consumidor falsas expectativas sobre la disponibilidad o el coste de un crédito».

En el caso de que se tratase de una subrogación del préstamo o crédito, el prestamista deberá conservar dicha información por el plazo señalado anteriormente y enviar al prestamista o cesionario subrogado copia de la misma.

En este sentido, la disposición adicional quinta de la LCCI dispone que la legislación autonómica que se pueda dictar en materia de información precontractual ha de respetar íntegramente los modelos normalizados de información fijados por la normativa básica y no podrá exigir al prestatario más documentación que la prevista en la misma.

En relación a la información publicitaria, la Directiva 2014/17/UE ordena a los Estados miembros a exigir que todas aquellas comunicaciones de carácter publicitario o comercial dirigidas a los consumidores sean claras, leales y no resulten engañosas. Igualmente, la Directiva prohíbe aquellas redacciones que pudiesen generar en el consumidor falsas expectativas respecto de la disponibilidad o coste del préstamo o crédito.

A mayor abundamiento, el TRLGDCU dispone que serán exigibles por el consumidor las condiciones estipuladas en la oferta, promoción o publicidad salvo que el contenido del contrato celebrado con el mismo contuviese cláusulas más beneficiosas, en cuyo caso, estas últimas prevalecerán sobre dicha oferta<sup>29</sup>.

En base a lo expuesto, el art. 6 de la LCCI impone la obligación en materia de publicidad de incluir una serie de información cuando en la misma aparezca cualquier cifra relacionada con el coste del préstamo o crédito, todo ello con la finalidad de que el prestatario pueda hacerse una idea lo más clara y concisa posible sobre del coste real del préstamo<sup>30</sup>.

El apartado segundo del art. 6 establece que se precisará un ejemplo representativo cuando se indique un tipo de interés u otra cifra relacionada con el préstamo y se trate de:

---

<sup>29</sup> Así lo dispone el art. 61 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

<sup>30</sup> Las cuestiones relativas a la información que ha de figurar en la publicidad de los préstamos inmobiliarios; requisitos mínimos de conocimientos y competencia del personal al servicio del prestamista, intermediario o representante; así como los plazos y los términos en los que ha de facilitarse la información al prestatario en caso de que se trate de un préstamo en moneda extranjera, se regulan en la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, por la que se modifican la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios, y la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

-Un préstamo de interés fijo, variable o mixto, en cuyo caso habrá de hacer constar los gastos que se incluyen en el coste total del mismo.

-Ha de indicarse el importe total del préstamo.

-La Tasa Anual Equivalente (en adelante TAE) ha de incluirse en la publicidad y habrá de aparecer de forma destacada al igual que cualquier tipo de interés que sea aplicable al préstamo.

-Si procede, ha de indicarse en el ejemplo representativo la duración; importe de los pagos (en el caso de que haya de ser abonado a plazos); importe total y número de pagos a plazos del préstamo.

-Sistema de amortización y forma del cálculo de las cuotas de amortización del principal e intereses.

-Opción del deudor de la posibilidad de dar en pago el inmueble hipotecado en garantía del préstamo, resultando liberado de la totalidad de la deuda que se derive del mismo. A juicio de SÁENZ DE JUBERA<sup>31</sup>, este último término establece la posibilidad de que se constituya una hipoteca de responsabilidad limitada.

Así mismo, el apartado tercero del art. 6 establece que en el caso de que se exija por el prestamista la contratación de un seguro para el otorgamiento del préstamo, y el coste de dicho seguro no pudiera determinarse con antelación, la obligación de suscribir tal seguro ha de mencionarse de forma clara, concisa y destacada junto con la TAE.

Con posterioridad a la entrada en vigor de la LCCI, la Orden ECE/482/2019<sup>32</sup>, introdujo dos cambios en relación a la publicidad de los servicios y productos bancarios. En primer lugar, extiende las normas aplicables a la publicidad de los préstamos a los prestamistas e intermediarios, todo ello con la finalidad de que sean aplicables las mismas normas con independencia de quién realice la actividad; en segundo lugar, fija las

---

<sup>31</sup> SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: *Los contratos de crédito inmobiliario tras la Ley 5/2019, de 15 de marzo*, op.cit., págs. 65-69. « La diferencia entre la dación en pago y la hipoteca de responsabilidad limitada que prevé el art. 140 de la Ley Hipotecaria, radica en que, mientras que en la dación en pago deudor y acreedor pactan que en caso de que se haya incumplido el contrato el acreedor se quedará con la propiedad del bien a cambio de extinguir la deuda –es decir, el deudor entrega una prestación distinta a la debida–; en la hipoteca de responsabilidad limitada se prevé que el acreedor únicamente podrá acudir a la vía ejecutiva para satisfacer su deuda sobre ese bien hipotecado –es decir, únicamente se cobrará de la cantidad obtenida de la subasta del bien hipotecado–».

<sup>32</sup> Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, por la que se modifican la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios, y la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

condiciones que ha de cumplir el ejemplo representativo que se exige conforme al apartado segundo del art. 6 de la LCCI<sup>33</sup>.

En aras de comprobar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Orden ECE/482/2019 y la LCCI, procedo a examinar un ejemplo representativo de un préstamo hipotecario a tipo fijo<sup>34</sup>:

5 **Hipoteca a tipo Fijo a 30 años:** A continuación se recoge un ejemplo representativo de un préstamo hipotecario sobre la vivienda de la TAE ofrecido por Bankinter S.A., en base a las características que se indican a continuación:

Importe del préstamo: 150.000 €. Plazo del préstamo: 30 años (360 cuotas mensuales). TAE: 2,47%.

- Gastos de tasación: 249,56€.

Tipo de interés condicionado a la contratación con Bankinter de los productos indicados a continuación:

- Cuenta Nómina, Cuenta Profesional o Cuenta No-Nómina (Bonificación de 0,50 puntos porcentuales).

- Seguro de Vida por el 100% del importe del préstamo hipotecario, contratado con Bankinter Seguros de Vida S.A. de Seguros y Reaseguros (Bonificación de 0,60 puntos porcentuales).

- Seguro Multirriesgo Hogar con la cobertura de un contenido mínimo de 30.000 € y un capital de continente - equivalente al valor de tasación del inmueble a efectos de seguro, contratado con Línea Directa Aseguradora, S.A y bajo la mediación de Bankinter S.A., Operador de Banca-Seguros (Bonificación de 0,10 puntos porcentuales).

- Plan de Pensiones/EPNV: Tener contratado y en vigor durante toda la vigencia del préstamo un plan de pensiones/EPNV con la sociedad Bankinter Seguros de Vida, perteneciente al Grupo Bankinter SA, y realizar una aportación mínima anual de 600€ (Bonificación de 0,10 puntos porcentuales).

---

<sup>33</sup> Así lo dispone el apartado segundo del art.1 de la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril: «1.º El capital inicial del préstamo empleado para la elaboración del ejemplo será de un mínimo de 100.000 euros o, a partir de dicho importe, un múltiplo de 50.000 euros, con un máximo de 300.000 euros. 2.º El plazo de amortización empleado para la elaboración del ejemplo será de un mínimo de 10 años o, a partir de dicho plazo, un múltiplo de 5 años, con un máximo de 30 años. 3.º Cuando el anuncio mencione una tarifa promocional o condiciones especiales de uso que deriven del funcionamiento normal del préstamo en cuestión, aplicable de forma temporal, el ejemplo representativo deberá ilustrar las condiciones normales de ejecución del contrato de préstamo. 4.º El ejemplo representativo indicará que tiene tal condición.»

<sup>34</sup> Esta información puede consultarse a través del siguiente enlace: <https://www.bankinter.com/banca/hipotecas-prestamos/hipotecas/hipoteca-fija> (Consultada por última vez el 10 de diciembre de 2019)

La contratación de tales productos tal y como están descritos tiene carácter opcional para el Cliente, incrementándose al tipo anterior (1,79%) el 1,30% correspondiente a la suma cada uno de los productos no contratados, por lo que, si no se cumple ninguna de las condiciones, el tipo de interés fijo será del 3,09% (TAE 3,42%). Cuota mensual los 30 años: 639,71€. Última cuota: 639,87€. Total intereses: 80.295,76€. Importe total adeudado: 238.004,72€. En el cálculo de esta TAE se han tenido en cuenta la contratación del seguro de daños sobre el inmueble hipotecado, al que obliga la ley y que se podrá contratar con Bankinter o con otra entidad, por importe de 100.000 euros de continente, con una prima anual estimada de 186,98€, además de la comisión de

mantenimiento de 45€ anuales de la cuenta corriente soporte necesaria para el cargo de las cuotas, así como la comisión de apertura de 500 € y los gastos de tasación de 249,56€.

Las cuotas mensuales resultantes (sistema de amortización francés) son el resultado del cociente de  $(1 + \text{interés})$  elevado al número de cuotas pendientes de la operación multiplicado por el interés, entre  $(1 + \text{el interés})$  elevado al número de cuotas pendientes de la operación, menos 1, todo ello multiplicado por el capital pendiente de amortizar (entendiéndose como "interés" el TIN ofertado dividido entre 12). La cuota obtenida incluye el importe correspondiente a los intereses (resultado de dividir el tipo de interés entre 12, multiplicado por el capital pendiente) y a la amortización (resultado de restar a la cuota los intereses).

En primer lugar, podemos comprobar que se cumple uno de los requisitos establecidos en la Orden ECE/482/2019 consistente en indicar que se trata de un ejemplo representativo.

Así mismo el capital del préstamo empleado para la elaboración del ejemplo supera los 100.000 euros, siendo este por importe de 150.000 y cumpliendo con lo establecido en el art. 1.1.2. 1º de dicha Orden, la cual dispone que cuando supere la cifra de 100.000 euros, el ejemplo habrá de ser un múltiplo de 50.000 euros.

Igualmente se cumple la exigencia de la utilización en el ejemplo de un plazo de amortización superior a los 10 años y dentro del máximo de 30 años, estableciendo un plazo de 30 años para el pago del préstamo hipotecario.

En referencia al cumplimiento de los requisitos previstos en el art. 6 de la LCCI se indica en el encabezamiento que se trata de una hipoteca a interés fijo, informando consiguientemente de que se incluyen en el coste total del préstamo los gastos de tasación.

Así mismo, se hace mención del importe total del préstamo, el cual ascenderá a 150.000 euros; la TAE de un 2,47%; la duración del préstamo que será de 30 años; el importe de los pagos a plazos de 639,71 euros mensuales; el importe total adeudado por el prestatario que ascenderá a 238.004,72 euros; número de pagos a plazos (360 cuotas); el sistema de amortización empleado (francés).

A pesar de que este modelo representativo cumple con la totalidad de requisitos previstos en la norma, en la práctica resulta compleja la búsqueda de tales ejemplos representativos asociados a un préstamo hipotecario. Tras la entrada en vigor de la LCCI la mayoría de las entidades bancarias han eliminado sus folletos informativos, sustituyéndolos por la entrega de la propia Ficha Europea de Información Normalizada (en adelante FEIN) una vez que el prestatario otorga determinados datos al prestamista.

Del mismo modo, pueden encontrarse en las propias páginas web de las entidades bancarias programas para la simulación de préstamos que, si bien no constituyen una oferta vinculante, tampoco cumplen con los requisitos previstos por la norma para tratarse de un ejemplo representativo.

## ***B) Información general***

En cuanto a la información general, cuyo contenido se regula en el art. 9 de la LCCI, ha de ser facilitada en todo momento al prestatario bien en soporte papel, otro soporte duradero o formato electrónico por los prestamistas, intermediarios o sus representantes. Así mismo, además de la necesidad de que esta información se entregue en fase precontractual, habría de facilitarse en cualquier momento de la contratación en atención al término «en todo momento» que recoge el mencionado artículo.

### **III.1.2. INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL INDIVIDUALIZADA: ESPECIAL REFERENCIA A LA FEIN Y FIAE**

#### ***A) Ficha Europea de Información Normalizada –FEIN-***

La Directiva 2014/17/UE fija una serie de criterios relativos a la información precontractual a entregar al prestatario, los cuales pretenden ser integrados de forma armonizada en la nueva LCCI. Esta información se concreta a través de la FEIN, un documento en el que se regula de manera ordenada la información esencial sobre el préstamo o crédito y, especialmente, sobre el coste total del mismo.

Con ello, lo que se persigue es facilitar al prestatario toda la información necesaria para que pueda llevar a cabo de forma personal e individualizada un análisis de las implicaciones de contratación del préstamo, así como una comparación de aquellos que posean características similares disponibles en el mercado, y con ello, facilitar la toma de decisiones en relación a la contratación o no del préstamo en las condiciones ofertadas<sup>35</sup>.

Hasta julio de 2019 se mantuvo la obligación para los prestamistas de facilitar la Ficha de Información Personalizada (en adelante FIPER)<sup>36</sup>, la cual se emitía por las entidades de crédito una vez que el cliente hubiese facilitado la información sobre las necesidades de financiación, situación financiera y preferencias con la «debidamente» y siempre antes de que el prestatario quedase vinculado por el contrato u oferta.

Así mismo, se preveía que una vez que el prestamista y prestatario hubiesen mostrado su voluntad de contratar un préstamo, hecha la tasación, habiéndose realizado las comprobaciones registrales correspondientes, y realizado la evaluación de solvencia; el prestatario podía solicitar al prestamista una oferta vinculante cuyo plazo de validez no podía ser inferior a los 14 días naturales desde la entrega.

En caso de que la entrega de la oferta vinculante se produjese al mismo tiempo que la entrega de la FIPER, y siempre que coincidiesen de forma íntegra en cuanto al contenido, se podían facilitar ambas en un único documento.

En la actualidad, los prestamistas, intermediarios o representantes designados están obligados a entregar la información personalizada del préstamo a través de la FEIN, cuyo contenido mínimo se recoge en el Anexo I de la LCCI. Uno de los problemas que plantea la redacción de la LCCI es que no se concreta través de qué soporte ha de entregarse dicha información, a diferencia de la Directiva 2014/17/UE que sí prevé la entrega en papel o a través de cualquier otro soporte duradero.

---

<sup>35</sup>PERTÍÑEZ VÍLCHEZ, F.: “El deber de transparencia en la Ley 5/2019 de Crédito Inmobiliario: información documental, explicaciones adecuadas y valor probatorio del acta notarial”. *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, nº154/2019, 2019, pág. 3.

<sup>36</sup> Esta Ficha de Información Personalizada se regulaba en la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios. Tras la aprobación de la LCCI, la Disposición adicional cuarta de la misma preveía que los prestamistas podrían seguir utilizando la FIPER hasta el 21 de marzo de 2019. Como la entrada en vigor de la LCCI se postpuso finalmente hasta el 16 de junio de 2019, se aprobó la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, en la que se determina que hasta el 29 de julio de 2019 subsistirá la obligación de los prestamistas de facilitar la FIPER.

El art.10.1 de la LCCI dispone que los prestamistas, intermediarios o representantes designados han de ofrecer al prestatario sin demora injustificada la FEIN cuando éste hubiese dado la información necesaria sobre sus necesidades, situación financiera y preferencias. Esta ficha ha de entregarse en un plazo no inferior a los 10 días naturales antes de que el prestatario quede vinculado por cualquier contrato u oferta relativa al préstamo.

El legislador nacional, tomando como base lo dispuesto en el art. 14.6 de la Directiva 2014/17/UE, ha optado por configurar un periodo de reflexión para el prestamista. Es por ello que el apartado a) del art. 14.1 de la LCCI considera a la FEIN como oferta vinculante para el prestamista durante el plazo pactado por las partes hasta la firma del contrato la cual, tal y como se ha puesto de manifiesto, no podrá producirse antes del transcurso de 10 días naturales.

Otro aspecto importante es que el art. 10 de la LCCI no concreta si ha de llevarse a cabo una evaluación de solvencia antes de la entrega de la FEIN. Ello conlleva a que en caso de entregarse la FEIN antes de realizarse la evaluación de solvencia, podría suponer el incumplimiento de una actuación responsable por parte del prestamista; dado que si antes de que se conozca la situación financiera del prestatario se entrega la oferta vinculante y finalmente no se supera la evaluación de solvencia, el prestamista quedaría vinculado al contrato puesto que no se establece en la LCCI la posibilidad de que éste pueda desvincularse de la oferta por ninguna causa<sup>37</sup>.

De todo ello se deduce que, a pesar de que el plazo de la oferta vinculante para el prestamista se ha reducido de los 14 días a los 10 días naturales, el legislador en la LCCI ha optado por considerar a la FEIN como oferta vinculante para el prestamista en todo caso, sin necesidad de que ésta última sea solicitada por el prestatario.

En cuanto al plazo de los 10 días naturales, resulta controvertida la posibilidad de renuncia anticipada a dicho plazo por parte del prestatario ante la aceptación de la oferta vinculante antes de transcurrir este periodo. En este sentido, PERTÍÑEZ VÍLCHEZ<sup>38</sup> considera que en la práctica este plazo tendrá carácter irrenunciable, dada la posibilidad de que el Notario sea sancionado de forma muy grave, conforme a la disposición final

---

<sup>37</sup> SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: *Los contratos de crédito inmobiliario tras la Ley 5/2019, de 15 de marzo*, op.cit., págs. 76-79.

<sup>38</sup> PERTÍÑEZ VÍLCHEZ, F.: “El deber de transparencia en la Ley 5/2019 de Crédito Inmobiliario: información documental, explicaciones adecuadas y valor probatorio del acta notarial”, op. cit, págs. 8,9.

sexta de la LCCI, en caso de que se incumpla el período de información precontractual obligatorio de 10 días naturales previo a la autorización de la escritura de los préstamos y créditos hipotecarios.

Esta cuestión supone una limitación al principio de autonomía de la voluntad de las partes consagrado en el art.1255 del CC, impidiendo en la práctica a los intervinientes en la relación jurídica regular sus propios intereses.

Una de las cuestiones que puede plantearse en la práctica es la solicitud de un préstamo hipotecario por un prestatario no residente, o bien un avalista o fiador no residente. Este plazo irrenunciable supondrá que, a menos que cuente con un apoderado para actuar en su nombre, y siempre que se acredite a través de poder notarial, tendrá que permanecer en territorio nacional por un periodo mínimo de 10 días naturales hasta la fecha de la firma del contrato.

Otro problema que puede suscitarse es el pacto entre comprador y vendedor de un contrato de arras, por el que el comprador se obligue a entregar una determinada cantidad de dinero a modo de señal o parte del precio para reforzar la existencia del contrato, pero que éste no pueda llegar a cumplirse en la fecha pactada porque el prestatario no pueda renunciar al plazo de los 10 días naturales para la firma del contrato.

En general, este plazo irrenunciable pone de manifiesto una sobreprotección por parte del legislador que no siempre beneficia al prestatario sobre el cual, en determinadas situaciones de urgencia que impone el propio tráfico mercantil, puede llegar a frustrarse el negocio jurídico.

Entre los datos que ha de recoger la FEIN, cabe destacar:

-Fecha de validez, la cual ha de figurar de forma destacada a los efectos de mantener de forma inalterada las condiciones reflejadas en la misma en caso de que el prestamista decida otorgar el préstamo.

-Identificación del prestamista o intermediario.

-Características principales del préstamo tales como: importe, moneda, duración, tipo de crédito ofrecido, interés aplicable (haciéndose constar si el tipo deudor es fijo o variable), y tipo de garantía en caso de que se suscriba sobre el préstamo.

- Tipo de interés y otros gastos, entre los que cabe destacar la TAE en la que han de hacerse constar aquellos gastos que vayan a integrar la misma, haciéndose

distinción entre los que han de abonarse en pago único y los periódicos y, así mismo respecto de éstos últimos, habrá de distinguirse si se incluyen en las cuotas del préstamo o por el contrario no se incluyen.

-Periodicidad y número de pagos del préstamo.

-Importe de las cuotas y tabla ilustrativa de reembolso.

-Otras obligaciones a asumir por el prestatario en caso de que desee beneficiarse de las condiciones del préstamo.

-Información sobre el reembolso anticipado y posibilidad de transferir el préstamo en caso de ser posible.

-Consecuencias del incumplimiento de los compromisos vinculados al préstamo.

-Datos relativos a la interposición de posibles reclamaciones por el prestatario.

### **B) Ficha de Advertencias Estandarizadas –FiAE-**

El [art.14.1. b)] de la LCCI prevé la entrega al prestatario de la Ficha de Advertencias Estandarizada (en adelante FiAE), la cual ha de entregarse de forma conjunta con la FEIN con una antelación mínima de 10 días naturales a la firma del contrato.

La entrega de esta ficha responde al deber de prestar información por el prestamista al prestatario sobre una serie de cláusulas o elementos relevantes que puede conllevar la suscripción del préstamo. Si bien el contenido de la FiAE no es cerrado, pues permite que el prestamista incluya cláusulas o aspectos que considere relevantes, también es posible una ampliación por vía reglamentaria<sup>39</sup>.

Con la aprobación de la Orden ECE/482/2019<sup>40</sup>, se modifica el régimen aplicable a la FIAE de forma que, además de exigir su entrega al prestatario y a toda persona fiadora o garante del préstamo, se aprueba un modelo en el que se recogen toda la información que ha de contener la misma, incluyéndola en el Anexo II de la Orden EHA/2899/2011.

---

<sup>39</sup> CABANAS TREJO, R.: “La nueva Ley reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario”, op. cit., pág. 4.

<sup>40</sup> Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, por la que se modifican la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios, y la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Los elementos que ha de incorporar la FiAE según la LCCI y el modelo aprobado por la Orden ECE/482/2019, son los siguientes:

a) Índices oficiales de referencia utilizados para fijar el tipo de interés aplicable. En este punto, la Orden aclara que únicamente podrá ser aplicable el interés que corresponda de entre los recogidos en el art. 27.1 de la Orden EHA/2899/2011.

b) La existencia de límites mínimos en el tipo de interés aplicable. Esta previsión genera una contradicción en relación con lo previsto en el art. 21.3 LCCI, por el que se niega la posibilidad de fijar límites a la baja en operaciones con tipo de interés variable.

Resulta interesante destacar que el nuevo modelo de FiAE no hace mención a la existencia de límites mínimos en el tipo de interés, aunque sí lo hace a los límites máximos estableciendo la obligación del prestamista de informar al prestatario en caso de que no exista «cláusula techo» en el contrato de préstamo, de que este puede llegar a asumir la totalidad de la subida del índice utilizado como referencia.

c) Posibilidad de que se produzca el vencimiento anticipado del préstamo en caso de incumplimiento en el pago de un número determinado de cuotas y los gastos derivados de tal incumplimiento. En el modelo de FiAE se reproducen de forma íntegra los criterios fijados en el art. 24 de la LCCI para dar por vencido el préstamo en caso de incumplimiento.

d) Distribución de los gastos asociados a la concesión del préstamo<sup>41</sup>. Concretamente, el nuevo modelo hace alusión a la obligación del prestatario de abonar los gastos de tasación del inmueble, coste de copias de escritura del préstamo que solicite de forma expresa por su cuenta y otros gastos de constitución, en caso de que los hubiese.

e) En caso de que se trate de un préstamo en moneda extranjera, ha de hacerse constar tal extremo. Ha de hacerse expresa mención a los riesgos que asume el prestatario derivados del tipo de cambio de la divisa.

---

<sup>41</sup> Conforme a los arts. 82 y 89.3 TRLGDCU y en aplicación de lo previsto en la Sentencia del Tribunal Supremo, nº. 705/2015, de 23 de diciembre de 2015 (RJ 2015/5714), la constancia en la FiAE de la distribución de gastos asociados al préstamo no supone la subsanación de la posible abusividad que pueda comportar dicha cláusula en caso de que el prestatario sea consumidor.

Además de todos estos puntos, se incluye en el nuevo modelo de FiAE la alusión al incremento de costes para el deudor en caso de que se hubiera contratado algún tipo de instrumento de cobertura del riesgo del tipo de interés, como el CAP o SWAP.

## **III.2. OTRA DOCUMENTACIÓN POR ENTREGAR EN LA COMERCIALIZACIÓN DE PRÉSTAMOS INMOBILIARIOS**

Además de la obligación del prestamista de entregar la FEIN y la FiAE, el art.14 de la LCCI recoge otra documentación de la que ha de disponer el potencial prestatario y, en algunos supuestos, el fiador o garante si lo hubiere en un plazo no inferior a los 10 días naturales de la fecha de la firma del contrato.

### **III.2.1. REFERENCIA A LAS CUOTAS PERIÓDICAS A SATISFACER EN LOS PRÉSTAMOS DE INTERÉS VARIABLE**

Cuando se trate de un préstamo a interés variable, habrá de adjuntarse a la FEIN un documento separado en el que se haga una referencia específica a las cuotas que ha de satisfacer el prestatario, igualmente este documento habrá de proporcionarse a los fiadores o garantes en caso de que existan.

En este documento han de ponerse de manifiesto los diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés aplicable, así como los posibles instrumentos de cobertura de los que puede disponer el prestatario para hacer frente a tales variaciones. Para la elaboración de estos escenarios, siempre tomando como base al menos tres cuotas de armonización del préstamo, la Orden ECE/482/2019<sup>42</sup> indica la forma de cálculo que ha realizarse.

---

<sup>42</sup> La Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, modifica el artículo 26.2 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, de forma que se desarrolla el contenido del artículo 14.1.c) de la LCCI.

### **III.2.2. COPIA DEL PROYECTO DE CONTRATO**

Ha de hacerse entrega (junto con la oferta vinculante –FEIN–), de una copia del proyecto del contrato cuyo contenido ha de ajustarse al de la FEIN y FiAE. Este proyecto también ha de adecuarse al documento que hace referencia a las cuotas periódicas a satisfacer en préstamos de interés variable al que me he referido anteriormente, así como la inclusión de forma desglosada de todos aquellos gastos que conlleve la firma del contrato.

### **III.2.3. INFORMACIÓN CLARA Y VERAZ SOBRE LOS GASTOS QUE CORRESPONDEN A PRESTAMISTA Y PRESTATARIO**

En el supuesto de que los gastos sean repercutidos al prestatario han de incluirse en el cálculo de la TAE, y por ello, han de ser mencionados en la Sección 4ª de la FEIN. En este sentido, la Directiva 2014/17/UE no determina qué gastos han de atribuirse a cada una de las partes intervinientes en el contrato de préstamo, sino que deja al juez nacional determinar esta cuestión<sup>43</sup>.

A pesar de la complejidad jurisprudencial relativa a los gastos ligados al contrato de préstamo – básicamente sobre los hipotecarios –, la LCCI aclara en su [art. 14.1.e)] cuál es la distribución que a partir de la entrada en vigor de la misma habrá de aplicarse, de forma que a los nuevos contratos les serán de aplicación los siguientes gastos:

- Los gastos de tasación del inmueble corresponden al prestatario.
- Los gastos de gestoría corresponden al prestamista.
- Los gastos de la inscripción de las garantías reales en el Registro de la Propiedad corresponderán al prestamista.
- El pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados habrá de abonarse conforme a lo dispuesto en la normativa tributaria.

---

<sup>43</sup> PERTÍÑEZ VÍLCHEZ, F.: “El deber de transparencia en la Ley 5/2019 de Crédito Inmobiliario: información documental, explicaciones adecuadas y valor probatorio del acta notarial”, op. cit, págs.13-14.

En cuanto a este último punto, tras el acuerdo del pleno de la Sala Tercera del TS<sup>44</sup>, se modificó la Ley reguladora del impuesto<sup>45</sup>, estableciendo que el sujeto pasivo en las escrituras de constitución de préstamo con garantía hipotecaria será el prestamista. Si bien, esta modificación carece de efectos retroactivos, por lo que únicamente resulta aplicable a las hipotecas celebradas con posterioridad al 10 de noviembre de 2018.

Así mismo, la LCCI lleva a cabo una regulación específica para el caso de que durante la vigencia del préstamo tenga lugar una o varias subrogaciones por parte de otros prestamistas, en cuyo caso el prestamista subrogado deberá abonar al subrogante la parte proporcional del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados que hubiese tenido que pagar en el momento de la constitución del préstamo.

### **III.2.4. PRÁCTICAS DE VENTA VINCULADA DE PRÉSTAMOS**

En la actualidad, la normativa únicamente obliga al prestatario a suscribir un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca<sup>46</sup>. No obstante, el [art. 14.1.f)] de la LCCI obliga igualmente al prestamista, en caso de que se requiera para la contratación del préstamo la suscripción de un seguro, la entrega por escrito de las condiciones de las garantías a cubrir por el mismo.

---

<sup>44</sup> Tras las sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo núm. 1505/2018, de 16 de octubre de 2018 (RJ 2018/4082); núm.1523/2018, de 22 de octubre de 2018 (RJ 2018/4599) y núm. 1531/2018, de 23 de octubre de 2018 (RJ 2018/4618); se modificó el criterio sentado en la doctrina al considerar al prestatario como el obligado a abonar el impuesto en los préstamos con garantía hipotecaria. Después de la polémica generada, la Sala Tercera del Tribunal Supremo se reunió en Pleno el 5 y 6 de diciembre de 2018, resolviendo dicha cuestión en tres sentencias el 27 de noviembre de 2018, núms. 1669/2018 (RJ 2018/5195), 1670/2018 (RJ 2018/5092) y 1671/2018 (RJ 2018/5093), que modificaron el criterio determinando que el sujeto pasivo del mismo era el prestatario.

<sup>45</sup>El Real Decreto-ley 17/2018, de 8 de noviembre, modifica los arts.29 y 45 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, estableciendo el art.29 que: «Será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan. Cuando se trate de escrituras de préstamo con garantía hipotecaria, se considerará sujeto pasivo al prestamista». Así mismo, el art.45 se aplicará a los hechos imposables devengados a partir de la entrada en vigor del citado real decreto-ley (10 de noviembre de 2018), y pasa a tener la siguiente redacción: «Están exentas: Las escrituras de préstamo con garantía hipotecaria en las que el prestatario sea alguna de las personas o entidades incluidas en la letra A) anterior».

<sup>46</sup> Así lo dispone el art. 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y el art.10 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.

Esta suscripción de seguros constituye una excepción a la prohibición de la LCCI de las prácticas de venta vinculada que consisten, conforme al apartado 25 del art. 4 de la LCCI, en las ofertas o paquetes constituidos por un préstamo y otros productos financieros en los que no se ofrece al prestatario un contrato de préstamo por separado.

En base a ello, el apartado 3 del art.17 de la LCCI establece que el prestatario no tendrá obligación de suscribir la póliza que le ofrece el prestamista, sino que es el prestamista quien deberá aceptar las ofertas de pólizas con condiciones equivalentes que ofrezcan otros proveedores en el mercado. Además, ello no podrá suponer el cobro de comisiones o gastos por el análisis de las pólizas alternativas por el prestamista, ni empeoramiento de las condiciones del préstamo.

Resulta necesario en este punto analizar los diversos gastos y comisiones repercutibles por el prestamista en relación a la concesión del préstamo. La LCCI reproduce en su art.14.3 de forma íntegra la regulación que lleva a cabo la Orden EHA/2899/2011<sup>47</sup> con relación a la repercusión de comisiones y gastos.

Ambas normas establecen que las comisiones pueden ser pactadas libremente por las partes, pero únicamente podrán percibirse comisiones o repercutirse gastos por servicios solicitados en firme o aceptados expresamente por el prestatario y siempre que respondan a servicios efectivamente prestados o gastos habidos.

En cuanto a la comisión de apertura, si bien en un inicio se establecía que dicha comisión se devengaría en una sola ocasión integrando todos los gastos derivados del estudio del préstamo, concesión y tramitación del mismo; tras la Circular BE 5/2012<sup>48</sup> se procedió a eliminar el límite de devengo en una sola comisión, sustituyéndolo por la exigencia al prestamista de comunicar de forma detallada al potencial prestatario todas aquellas comisiones repercutibles por los distintos servicios de apertura (tales como estudio, tramitación, etc.).

---

<sup>47</sup> Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

<sup>48</sup> Norma sexta de la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos.

En este sentido, la disposición final novena de la LCCI, modifica la Ley 2/2009<sup>49</sup> para integrar su contenido en el art. 14.4 de la LCCI reponiendo el criterio anterior a la Circular BE 5/2012 y determinando que, en caso de que se pactase una comisión de apertura –en todos los contratos objeto de regulación en la LCCI y no sólo los hipotecarios–, la misma se devengará en una sola vez y englobará todos los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo.

Sobre la posible abusividad que puede comportar la comisión de apertura, algunas sentencias consideran abusiva dicha comisión por entender que se causa un desequilibrio en el caso de que el acreedor no justifique los servicios por los que ha de ser retribuida o bien, por considerar que su importe resulta excesivo. En cambio, otras sentencias consideraban que dichas comisiones resultaban válidas por pertenecer al ámbito de la autonomía de la voluntad<sup>50</sup>.

Este debate llegó al TS<sup>51</sup>, el cual determinó que dicha comisión no estaba sometida al control de contenido sino al de transparencia, y que éste se entiende superado dado el sobrado conocimiento de los consumidores respecto de su repercusión por las entidades financieras. En la actualidad se ha planteado una cuestión prejudicial ante el TJUE por el Juzgado de Primera Instancia nº 17 de Palma de Mallorca sobre la resolución dictada por el Tribunal Supremo.

Sobre las comisiones o compensaciones previstas por el reembolso anticipado de la totalidad o parte del préstamo por el prestatario establece la LCCI que, únicamente se devengarán cuando se derive de dicho reembolso una pérdida económica para el prestamista, siempre que se produzca dentro de los primeros años de vigencia del contrato, distinguiendo entre préstamo fijo o variable y que dicha pérdida no supere unos porcentajes máximos previstos en el art. 23 de la LCCI.

---

<sup>49</sup> Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

<sup>50</sup> En contra la Sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra, nº. 35/2017, de 27 de enero de 2017 (JUR 2017/137982) , Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, nº. 391/2017, de 28 de diciembre de 2017 (JUR 2018/73566) y Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias, nº. 115/2017, de 21 de marzo de 2017 (JUR 2017/123738); a favor la Sentencia de la Audiencia Provincial de Zamora, nº. 101/2017, de 30 de marzo de 2017 (JUR 2017/123738) y Sentencia de la Audiencia Provincial de León, nº. 250/2018, de 15 de junio de 2018 (JUR 2018/192478)

<sup>51</sup> Sentencia del Tribunal Supremo nº. 44/2019, de 23 de enero de 2019 (RJ 2019/114).

Igualmente, es necesario mencionar la comisión que corresponde al intermediario del crédito en el supuesto de que interviniera, en cuyo caso tendrá que comunicar al prestatario sus incentivos y en caso de que se desconozcan en fase precontractual, hacer mención a estos en la posterior FEIN. En este sentido, dispone el art. 35.2 de la LCCI que el prestatario tendrá derecho a conocer las comisiones que abonan los distintos prestamistas al intermediario en el caso de que éste último no estuviese vinculado a un prestamista concreto.

En último lugar, la LCCI regula las comisiones de mantenimiento vinculadas al préstamo en el art. 8 de la LCCI estableciendo que, cuando la concesión del préstamo o crédito se vincule a la apertura o mantenimiento de una cuenta, habrá de hacerse constar este coste en el cálculo de la TAE.

Si bien, cuando la cuenta se mantiene con la finalidad de ser utilizada de forma exclusiva para abonar los intereses de un depósito o para el pago del préstamo hipotecario, entiende el Servicio de Reclamaciones del Banco de España que no corresponde la repercusión de las comisiones por mantenimiento y/o administración por el cliente dado que estaría pagando por el cumplimiento de una obligación que el prestamista le impuso al prestatario como condición para la obtención del préstamo, considerando que resulta contrario a las buenas prácticas<sup>52</sup>.

### **III.2.5. INFORMACIÓN A FACILITAR DURANTE LA VIGENCIA DEL PRÉSTAMO**

La obligación del prestamista a informar al prestatario no finaliza con la suscripción del contrato de préstamo, sino que se mantiene a lo largo de la vida de este. Las cuestiones más importantes sobre las que ha de informar el prestamista son<sup>53</sup>:

- a. La información suministrada al prestatario tras la firma del contrato ha de ser clara, coherente y sin omisiones de información que pueda resultar relevante.

---

<sup>52</sup> Memoria del Servicio de reclamaciones del año 2010 en las Operaciones de pasivo. Fondos depositados en las entidades, apartado b) Comisiones, comisión por mantenimiento y comisión de administración.

<sup>53</sup> Capítulo III, Sección 2ª del “Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera”.

- b. Con cada liquidación de intereses o comisiones ha de indicarse el tipo de interés, comisiones u otros gastos repercutibles para que pueda comprobarse la liquidación.
- c. En el caso de que el prestatario y prestamista hubiesen pactado por escrito la modificación del tipo de interés en el préstamo ajustada a un índice de referencia objetivo y éste varíe, el prestamista habrá de notificar al prestatario con 15 días de antelación.
- d. El prestamista no podrá requerir a los herederos del prestatario escritura de aceptación de herencia para el conocimiento del estado de este.

### **III.2.6. EVALUACIÓN DE SOLVENCIA**

La evaluación de solvencia consiste en una comprobación de la capacidad del prestatario para asumir el cumplimiento de las obligaciones que se deriven del contrato de préstamo. Conforme al art. 11.1 y 12.1 de la LCCI, el momento para llevar a cabo tal evaluación ha de ser anterior a la fecha de suscripción del contrato y, en todo caso, el prestamista, intermediario o representante designado deberán otorgar un plazo al prestatario para aportar información y pruebas de solvencia con la finalidad que tal evaluación se pueda llevar a cabo.

En cuanto a los datos de los que se obtiene tal información, estos son proporcionados principalmente por el prestatario y, de forma subsidiaria, de la consulta de la CIRBE o Central de Información de Riesgos del Banco de España que puede ser revisada únicamente por el prestamista, así como la consulta a ficheros privados de información.

Únicamente podrá concederse el préstamo si la evaluación de solvencia resulta positiva, pues en caso de ser negativa, el prestamista no podrá conceder el préstamo al prestatario en base al art. 11.5 de la LCCI y además, habrá de informar sin demora por escrito motivado al prestatario y, en su caso, al avalista, fiador o garante.

Si el resultado negativo se hubiese obtenido a través de una consulta a una base de datos, el prestamista deberá entregar al prestatario una copia de dicho resultado y le informará del nombre, responsable y derechos que le asisten en relación a la base consultada.

### **III.2.7. ADVERTENCIA AL PRESTATARIO DE LA OBLIGACIÓN DE RECIBIR ASESORAMIENTO PERSONALIZADO DEL NOTARIO**

Establece el [art.14.1. g)] que, en caso de que esté previsto que el préstamo se formalice en escritura pública, bien por prescripción legal o contractual, el prestamista, intermediario o representante designado debe advertir al prestatario de su derecho a recibir asesoramiento por parte del Notario que él mismo elija para la autorización de la escritura pública del contrato, así como para el asesoramiento sobre el contenido y consecuencias de la información que incluya esa documentación.

## **III.3. COMPROBACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE TRANSPARENCIA MATERIAL**

### **III.3.1 INTRODUCCIÓN**

El preámbulo de la LCCI hace mención a la necesidad de una regulación intensiva en materia de información precontractual en aras de restablecer el equilibrio entre las partes contratantes, además de reforzar la carga probatoria de la que dispondrán los intervinientes. Así, el prestamista cumplirá sus obligaciones efectuando la entrega de la documentación requerida en el plazo fijado por la norma, y el prestatario podrá conocer las consecuencias que derivan de la suscripción del contrato.

Complementando a la obligación de transparencia formal a cumplir por el prestamista –materializada en la prestación de la información analizada en los anteriores epígrafes–, se prevé una obligación de transparencia material consistente en el asesoramiento al prestatario por el Notario designado libremente por éste.

Dicho asesoramiento notarial, además de consistir en la resolución de todas aquellas cuestiones que se pueda plantear el prestatario en relación con el contrato, atribuye al Notario un deber de comprobación sobre diversos extremos, los cuales son:

- a) el cumplimiento de los plazos previstos para la entrega de la información precontractual por el prestamista, el cual se fija como mínimo en 10 días naturales;
- b) el asesoramiento relativo a las cláusulas contenidas en la FEIN y la FiAE de forma individualizada;
- c) la realización de un test al prestatario con el objeto de examinar si se ha proporcionado la totalidad de la documentación requerida, así como la comprensión de la información suministrada.

### **III.3.2. ÁMBITO SUBJETIVO, MATERIAL Y TEMPORAL**

Además de la obligación de asesoramiento general del prestamista al prestatario, el apartado cuarto del art.15 de la LCCI, amplía este deber de asesoramiento al Notario de forma que, además de al prestatario, deberá prestarse a los fiadores y garantes del préstamo en caso de que concurran.

Más controvertido resulta determinar qué clase de préstamos están sujetos a esta obligación de comprobación notarial, pues se intercala a lo largo de la redacción de la LCCI la alusión indistinta a préstamos o créditos garantizados con hipoteca con aquellos no afectos a ningún tipo de garantía.

A pesar de que el art.15.2, la disposición adicional octava o la disposición adicional sexta de la LCCI hacen alusión al concepto de «préstamo hipotecario», esta obligación de asesoramiento, en opinión de SÁENZ DE JUBERA HIGUERO<sup>54</sup>, ha de extenderse a todos aquellos préstamos que entren dentro del ámbito objetivo de aplicación de la LCCI –regulados en el art.2– y sobre los que se prevea su formalización en escritura pública legal o contractualmente, tal y como dispone de modo expreso el apartado g) del art.14.1 de la LCCI.

---

<sup>54</sup> Así lo dispone SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: *Los contratos de crédito inmobiliario tras la Ley 5/2019, de 15 de marzo*, op.cit., págs. 109-115. Por el contrario, el Notario CABANAS TREJO hace referencia únicamente a «préstamos hipotecarios»; CABANAS TREJO, R: “La nueva Ley reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario”, op. cit., pág. 6.

Esta cuestión parece aclararse en la última Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado, la cual ha establecido que únicamente se requiere un acta notarial en aquellas operaciones relacionadas con préstamos hipotecarios<sup>55</sup>.

En cuanto al plazo que tiene el prestamista para comunicar al prestatario su derecho a designar Notario libremente, es el general de 10 días naturales anteriores a la fecha de la firma del contrato. Por ello, como tarde, el prestatario comparecer ante el Notario de su confianza el día antes de la autorización de la escritura pública.

### **III.3.3. LIBRE ELECCIÓN DE NOTARIO COMO DERECHO DEL PRESTATARIO Y DEBER DE TRANSPARENCIA DEL PRESTAMISTA**

El prestatario tiene derecho a elegir de forma libre y gratuita al Notario de su confianza, de forma que este último le informará sobre todas las cuestiones que se deriven de la firma del contrato de préstamo, concretamente, sobre la carga económica que le supondrá la suscripción de este.

Para el prestamista, la obligación de informar al prestatario de su derecho a designar libremente a un Notario dentro de los 10 días naturales antes de la firma del contrato supone un requisito necesario para el cumplimiento del deber de transparencia. Por ello, conforme al último párrafo del art.14.1 LCCI, para garantizar que se ha informado sobre la existencia de ese derecho al prestatario, el prestamista deberá adoptar las medidas organizativas necesarias.

En el caso de que el prestamista no informase al prestatario de su derecho a la libre designación de Notario, se produciría un incumplimiento del deber de transparencia que no quedaría subsanado por la aceptación o renuncia del prestatario, ni tan si quiera por el asesoramiento de otro Notario no elegido propiamente por este último<sup>56</sup>.

Puesto que la prueba del cumplimiento del deber de transparencia corresponde al prestamista, resulta comprensible la necesidad de que se recoja en soporte duradero la

---

<sup>55</sup> Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la actuación Notarial y Registral ante diversas dudas e la aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, de 20 de diciembre de 2019.

<sup>56</sup> CAVALLÉ CRUZ, A.: “La actuación notarial en la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario”, *La notaría*, núm. 3, 2018, págs. 7-21.

puesta en conocimiento al prestatario del derecho que le asiste conforme a lo previsto en el último párrafo del art.14.1 de la LCCI.

### **III.3.4. PROCEDIMIENTO DOCUMENTAL: ENVÍO TELEMÁTICO DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PROFESIONAL**

Una vez que el prestamista haya procedido a la libre elección de Notario, el prestatario habrá de remitir de forma telemática toda la documentación prevista en el art.14.1 de la LCCI.

El Real Decreto que desarrolla la LCCI<sup>57</sup> concreta en su art.11 las cuestiones técnicas relativas a los medios telemáticos para la remisión por el prestamista, intermediario o representante designado, al Notario de la documentación necesaria para dar cumplimiento al principio de transparencia material regulado en el art.15 de la LCCI. En este sentido dispone el mencionado art.11 lo siguiente:

- Ha de asegurarse la conexión con la totalidad de notarios a fin de que el prestatario pueda designar libremente a aquél de su confianza.
- El prestatario podrá elegir en cualquier momento al Notario que vaya a autorizar el acta dentro del plazo de los 10 días naturales a la fecha de la firma del contrato.
- El Notario que procederá a asesorar al prestatario será el mismo que autorizará la escritura pública.
- El Notario ha de tener acceso permanente a la plataforma y se le permitirá la descarga de la documentación.
- El sistema ha de permitir al Notario verificar la fecha en la que se incorporaron a la aplicación los documentos firmados por el prestatario, de forma se tenga constancia de que se ha cumplido el plazo de los 10 días naturales antes de la fecha de la suscripción del contrato.

---

<sup>57</sup> Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera.

La documentación que ha de remitir el prestamista al Notario es la prevista en el art.14.1 de la LCCI –ya analizada en el presente trabajo en los puntos III.1.2 y III.2–. Además, ha de aportarse una manifestación firmada por el prestatario en la que declare que el prestamista le ha entregado dicha documentación y le ha proporcionado las explicaciones necesarias en cuanto a su contenido.

Así mismo podrá aportarse otra documentación adicional por el prestamista, ya sean necesarios para confeccionar la escritura (tasación, escritura de propiedad, etc.), o aquellos documentos probatorios de la adopción de actuaciones específicas para dar cumplimiento al principio de transparencia <sup>58</sup>.

Una vez que el Notario reciba toda la documentación la revisará y, en el caso de que no se cumpliesen los requisitos documentales previstos en el art.14.1 de la LCCI, lo hará constar en el acta y no se autorizará la escritura pública del préstamo.

### **III.3.5. OBJETO DEL ACTA: INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO EN TIEMPO Y FORMA POR EL PRESTAMISTA Y EL NOTARIO**

El deber de transparencia material para el prestamista se relaciona con lo previsto en el art.14.2 de la LCCI, el cual dispone que el prestamista, intermediario o representante designado, tienen un deber general de información hacia el prestatario en el sentido de responder a todas aquellas cuestiones planteadas por este acerca del contenido, significado y trascendencia de los documentos que le sean entregados.

Así mismo, todas las explicaciones proporcionadas por el prestamista deberán acompañarse de ejemplos prácticos sobre las cláusulas de contenido financiero y, especialmente, las que contengan referencias al tipo de interés y a los seguros de riesgo en caso de que se suscriban.

A pesar de que la configuración del principio de transparencia material no se aclara a lo largo de la LCCI, el art.15.9 de la LCCI hace referencia a que la actuación notarial no supe el deber de cumplimiento de dicho principio por el prestamista, en el

---

<sup>58</sup> CAVALLÉ CRUZ, A.: “La actuación notarial en la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario”, op.cit., pág.14.

sentido de otorgar al prestatario una adecuada y suficiente información con la antelación necesaria a la fecha de la firma del contrato<sup>59</sup>.

Sobre la cuestión relativa al acta previa en relación con las personas jurídicas, aclara la Dirección General de los Registros y del Notariado<sup>60</sup> que aunque la LCCI no sea aplicable a las personas jurídicas prestatarias, la protección que ofrece la misma si será aplicable por extensión a la persona física fiadora o garante, por lo que no resulta necesario que la persona jurídica concorra en el otorgamiento del acta previa.

No obstante si la persona jurídica actúa en calidad de consumidor, el prestamista si tendrá obligación de cumplir con los requisitos del principio de transparencia regulados en la LCCI, aunque no se otorgará acta previa notarial.

Así mismo, cuando un cónyuge pretenda hipotecar su vivienda habitual, (aunque esta fuere privativa) será necesario el otorgamiento de acta previa notarial por el otro cónyuge no hipotecante.

Dicha comparecencia –que como se ha puesto de manifiesto, ha de hacerse como tarde el día antes de la suscripción del contrato de préstamo–, podrá hacerse personalmente o a través de apoderado con poder en documento público y, en caso de que sean varios garantes o prestatarios no resultará necesaria su comparecencia simultánea, sino que podrán comparecer de forma separada de las que se hará constar a través de diligencias sucesivas en una única acta<sup>61</sup>.

Ahora bien, en el caso de que el prestatario o su representante no compareciese ante el Notario, éste lo haría constar en el acta y no se autorizaría la escritura pública.

Una vez que haya el prestatario haya comparecido ante el Notario, lo primero que ha de comprobar este último es que la documentación remitida por el prestamista cumple con los requisitos formales y de contenido previstos en el art. 14.1 de la LCCI,

---

<sup>59</sup> SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: “Control de transparencia material y actuación notarial conforme a la Jurisprudencia y la Ley 5/2019 de contratos de crédito inmobiliario”. *Revista de Derecho Civil*, vol. VI, núm. 2, abril-junio 2019, págs. 253-254. Disponible en <http://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/419/351>.

<sup>60</sup> Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la actuación Notarial y Registral ante diversas dudas e la aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, de 20 de diciembre de 2019.

<sup>61</sup> CAVALLÉ CRUZ, A.: “La actuación notarial en la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario”, op. cit., pág.15.

especialmente que la FEIN y la FiAE se ajusten a los modelos estandarizados, así como la inexistencia de discrepancia entre estos y el resto de documentación facilitada.

En el caso de que el Notario compruebe que estos documentos no superan dichos requisitos, o bien que no se ha entregado dicha documentación al prestatario en el plazo de diez días naturales anteriores a la fecha de la firma del contrato, lo hará constar en el acta y, al igual que en caso de incomparecencia del prestatario, no se autorizará la escritura pública.

Una vez cumplidos los anteriores requisitos la siguiente actuación notarial consistirá en explicar al prestatario de forma individualizada todas las cláusulas que componen la FEIN y la FiAE, no siendo suficiente una afirmación genérica tal y como dispone el [art. 15.2.c)] de la LCCI.

En este sentido, tanto el prestatario como los garantes o fiadores, tendrán derecho a obtener un asesoramiento del Notario para todas aquellas cuestiones que le sean planteadas. El Reglamento Notarial dispone que las manifestaciones realizadas por los intervinientes habrán de ser redactadas por el Notario *«de la manera más apropiada a las declaraciones de los que en ellas intervengan, usando las mismas palabras, en cuanto fuere posible, una vez advertido el declarante por el Notario del valor jurídico de las mismas en los casos en que fuese necesario»*<sup>62</sup>.

Además de todas estas cuestiones se prevé la realización de un test por el prestatario, si bien, la realización de dicho cuestionario no se prevé para los garantes o fiadores dada la redacción de la LCCI. Este test, conforme al [art. 15.2.c)] de la LCCI, tendrá por objeto la concreción de la documentación entregada al prestatario y la información prestada al mismo.

En cuanto al tipo test que ha de cumplimentar el prestatario no se prevé en ninguna normativa unos criterios sobre las cuestiones a plantear en el mismo, lo que hace suponer que en la práctica se llegue a emplear un modelo normalizado.

Para SÁENZ DE JUBERA HIGUERO<sup>63</sup>, la realización de dicho cuestionario únicamente tiene la finalidad de determinar que la documentación e información ha sido

---

<sup>62</sup> Art. 208 del “Decreto de 2 de junio de 1944 por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del Notariado”.

<sup>63</sup> SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B. *Los contratos de crédito inmobiliario tras la Ley 5/2019, de 15 de marzo*, op.cit., pág. 121.

proporcionada, no la comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material, ni que el prestatario haya comprendido e interiorizado completamente las consecuencias que asumirá con la suscripción del contrato, ni la carga económica del mismo.

### **III.3.6. OTORGAMIENTO DEL ACTA Y AUTORIZACIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA**

Todas las cuestiones anteriormente analizadas se harán constar en el acta previa por el Notario, la cual será gratuita para el prestatario y sujetos intervinientes. Así mismo, conforme al art.15.6 de la LCCI, el contenido de dicha acta se presumirá íntegro y veraz, por lo que servirá como prueba del asesoramiento prestado por el Notario; así como de la manifestación por el prestatario de que ha comprendido y aceptado el contenido de todos los documentos entregados, todo ello a efectos de probar el cumplimiento del principio de transparencia material.

Conforme al art. 22 de la LCCI, en caso de que no se hubiese otorgado acta por el Notario, este no podrá autorizar la escritura pública. Así mismo, tampoco se inscribirán por los registradores de la propiedad, mercantiles o de bienes muebles las escrituras públicas en el caso de que no conste la reseña identificativa del acta en el momento en que vaya a inscribirse.

Redactada el acta previa, se notificará el resultado positivo o negativo de la misma de forma telemática al prestamista, intermediario o representante designado. Si el resultado fuese positivo se concertará fecha y hora para el otorgamiento de escritura que será, como mínimo, al día siguiente. Si fuese negativo se comunicaran al prestamista las circunstancias de tal resultado y le informará del derecho a obtener una copia simple<sup>64</sup>.

Una vez autorizada el acta por el Notario, éste señalará en la escritura de préstamo una identificación del acta en la que hará constar, bajo su responsabilidad, que ha procedido a asesorar al prestatario y que éste ha recibido la documentación prevista en el art. 14.1 de la LCCI en plazo.

---

<sup>64</sup> Art. 12 del Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera.

A continuación, el Notario procederá a la lectura específica de la escritura de préstamo de forma que resulte comprensible para los intervinientes. Además, en caso de que lo pida cualquiera de las partes, podrán leerla individualmente antes de proceder a su firma<sup>65</sup>.

Para proceder a la autorización de la escritura, el Notario ha de dar fe de forma expresa de que el consentimiento ha sido libremente prestado por las partes, que se ha entregado toda la documentación requerida legalmente, y que los otorgantes o intervinientes han actuado de forma voluntaria<sup>66</sup>.

### **III.3.7. CONTROL POSTERIOR POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

En caso de que existan en el contrato cláusulas sobre las que la Ley haya declarado de forma expresa su carácter abusivo, que exista una sentencia del TS con valor de jurisprudencia que declare su abusividad, o bien una sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de Contratación; el registrador de la propiedad denegará su inscripción. También podrá negarse el Notario a la autorización de escritura pública de préstamo en el caso de que contenga cláusulas inscritas en el Registro de Condiciones Generales<sup>67</sup>.

Fuera de estos supuestos, el Notario y registrador no podrán declarar la abusividad de una cláusula, aunque podrán informar al prestatario del del ejercicio de sus derechos conforme al TRLDGCU<sup>68</sup>.

Conforme a la disposición adicional octava de la LCCI, el Notario entregará al prestatario una copia simple sin coste de la escritura del préstamo. Así mismo el registrador remitirá también, de forma gratuita, una nota simple registral de la inscripción practicada haciendo referencia, en su caso, a la suspensión o denegación en la inscripción de cláusulas.

---

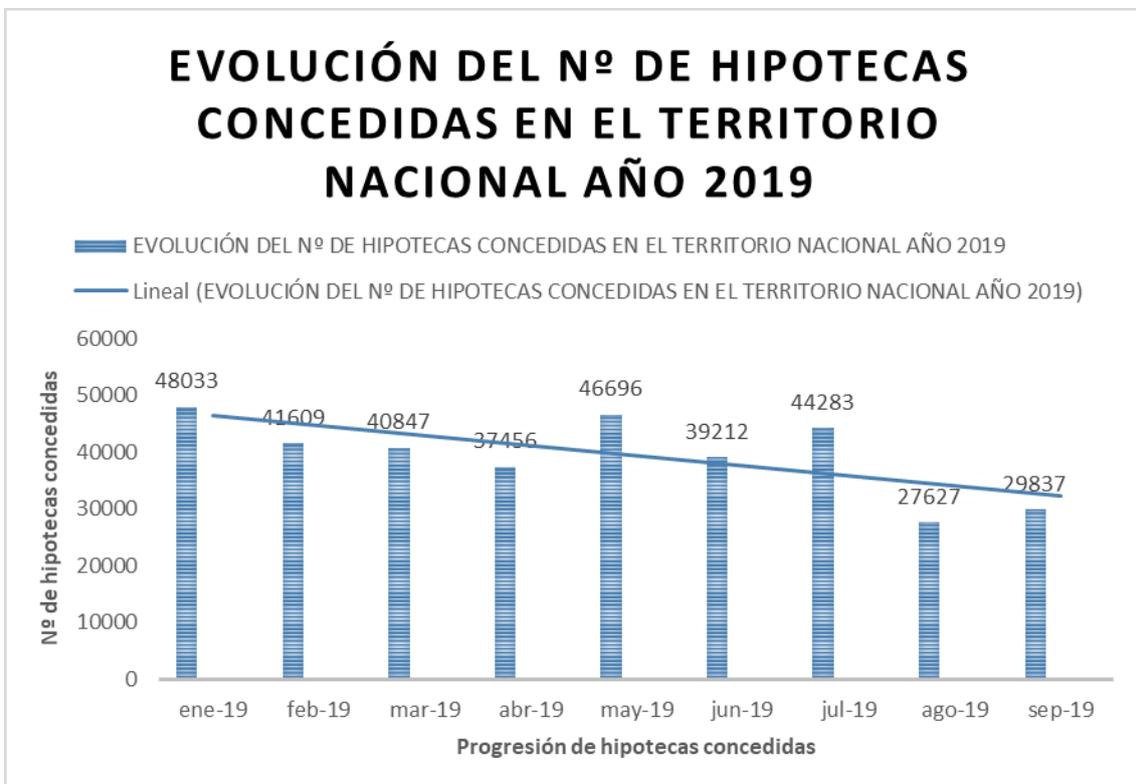
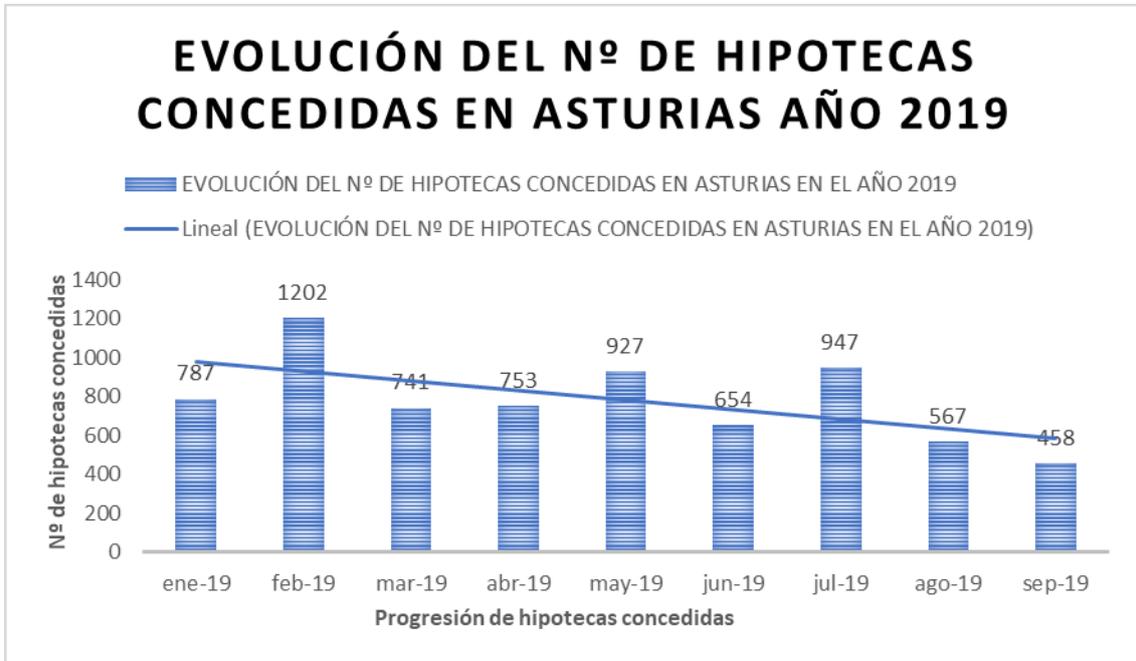
<sup>65</sup> Art. 25 de la Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862.

<sup>66</sup> Art. 17 bis. 2.a) de Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862.

<sup>67</sup> Art. 258.2 del “Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria”, y art. 84 del “Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias”.

<sup>68</sup> CAVALLÉ CRUZ, A. “La actuación notarial en la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario”, op. cit., pág. 17.

A continuación se procede a examinar a nivel gráfico el impacto que ha supuesto la exigencia de acta notarial previa a la concesión de los préstamos hipotecarios lo cual, desde mi percepción, ha conllevado a una recesión en la concesión de estos a partir de la entrada en vigor de la LCCI el 16 de junio de 2019.



Aunque en los gráficos se puede observar un repunte en el mes de julio, ello puede ser debido a que la Orden ECE/482/2019 permitió a los prestamistas el mantenimiento de la entrega documental anterior a la exigida por la LCCI a los prestatarios hasta el 29 de julio, lo que explicaría la tendencia descendente en los meses de agosto y septiembre, tanto en Asturias como en el territorio nacional en su conjunto<sup>69</sup>.

---

<sup>69</sup> Ambas estadísticas se han elaborado a partir de los datos disponibles en la página web del Instituto Nacional de Estadística, los cuales pueden ser consultados en el siguiente enlace: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=3204&L=0> (Consultado por última vez el 12 de diciembre de 2019)

## CONCLUSIONES

Existe una gran fragmentación normativa en materia de contratación de crédito inmobiliario lo cual genera inseguridad jurídica, pues resulta una tarea compleja determinar qué conjunto de normas resultan aplicables a un supuesto concreto.

Con la aprobación de la Directiva 2014/17/UE y la consiguiente incorporación a nuestro derecho interno a través de la LCCI, se modifica el régimen jurídico aplicable a la concesión de préstamos y créditos inmobiliarios.

El legislador nacional no se ha limitado a la transposición de las previsiones de la Directiva, sino que, en diversas ocasiones, ha tratado de modificar determinados supuestos con la intención de ampliar la protección ofrecida al prestatario, incluso extendiendo el ámbito de aplicación subjetivo a todas las personas físicas con independencia de que sean o no consumidores.

Uno de los problemas que han surgido tras la aprobación de la LCCI son las numerosas lagunas interpretativas que se suceden a lo largo del articulado, lo cual discrepa con la intención del legislador que, en el Preámbulo de la LCCI, dispone que una de las finalidades de la norma es establecer una regulación clara y sencilla que evite dudas interpretativas.

Entre estas lagunas interpretativas, destaca el ámbito de aplicación de la LCCI en relación a las personas jurídicas prestatarias en los préstamos en los que concurren con fiadores o garantes personas físicas. Esta falta de regulación puede dar lugar a que en un préstamo suscrito por persona jurídica y garantizado por persona física, les sean aplicables a ambos las obligaciones de transparencia, así como las limitaciones relativas al interés o las comisiones.

No ha sido hasta la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado<sup>70</sup> cuando se ha procedido a despejar –al menos de forma parcial– las dudas en torno a esta cuestión estableciendo que, si bien la LCCI no resulta aplicable en ningún caso a las personas jurídicas, si lo es a las personas físicas fiadores o garantes sobre las

---

<sup>70</sup> Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la actuación Notarial y Registral ante diversas dudas e la aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, de 20 de diciembre de 2019.

que habrán de cumplirse todas las garantías formales y de información que prevé la norma.

Es por ello que el prestamista habrá de entregar la totalidad de la documentación a la persona física fiadora «*no ciñéndose a su posición deudora o garante*» y dar cumplimiento al principio de transparencia material, así como el mantenimiento de la obligación del acta previa notarial que, en cambio, no resulta obligatoria para las personas jurídicas.

En relación a las limitaciones materiales que establece la LCCI, aclara la Dirección General de los Registros y del Notariado que es posible un pacto entre la persona jurídica prestataria y el prestamista de unas condiciones económicas distintas a las establecidas imperativamente en la LCCI, siempre que ello no afecte a la persona física garante a la que si le serán aplicables las limitaciones previstas en la norma.

En cuanto al régimen de vencimiento anticipado pueden pactarse igualmente condiciones distintas para la persona jurídica que para el garante persona física, no obstante, el garante siempre podrá oponer la sujeción de la ejecutabilidad de la garantía a los límites establecidos en el art. 24 LCCI, al igual que sucede con los intereses del préstamo.

Otra de las cuestiones más destacables, e incluso diría la más importante, es la falta de concreción por la LCCI de los contratos que han de ser objeto de una previa acta notarial, pues no se deja claro a lo largo de la redacción de la norma, ni tan siquiera en el posterior Real Decreto y Orden de Transparencia, cuáles son los préstamos sujetos a dicho control. No obstante, esta Instrucción menciona de forma poco clara y contundente que la aplicación del control de transparencia notarial será exclusiva de los préstamos con garantía hipotecaria.

En este sentido, la actuación notarial se configura en la LCCI como un mero instrumento de control de cumplimiento del principio de transparencia material lo cual no supone una exención a la obligación de cumplimiento de dicho principio por los prestamistas, intermediarios o representantes designados. Es por ello que, las dudas que se le planteen al prestatario en relación a la carga económica del contrato, han de ser resueltas inicialmente por el prestamista y, en segundo lugar, por el Notario autorizante.

A la revisión de los plazos y documentación otorgados por el prestamista se suma la realización de un examen tipo test al prestatario que no plasma el proceso interno y

subjetivo de comprensión sobre las condiciones aplicables al contrato. Ello, como ya se ha visto, terminará siendo en la práctica un mero modelo normalizado que no se ajustará a las exigencias individuales de cada prestatario.

Parece que el legislador ha tratado de regularizar el procedimiento de contratación de crédito inmobiliario estableciendo una sobreprotección a los prestamistas frente a la denuncia de falta de transparencia por parte del prestatario. Es por ello que, en la práctica, se produce una inversión de la carga probatoria por la que será el prestatario quien tendrá que probar que, a pesar de existir un documento público que avale el cumplimiento de los requisitos exigidos por la LCCI, se ha producido una falta de información y explicaciones adecuadas en relación a la carga económica que le va a suponer la suscripción del contrato.

Esto podrá suponer un problema para el Notario autorizante sobre el que recae la obligación de dar explicaciones de forma «individualizada» a los prestatarios, pues en el caso de que surgiese un conflicto en relación a la falta de transparencia de las cláusulas incluidas en el contrato, podría dar lugar a su propia responsabilidad.

Sin embargo, a pesar de estas deficiencias de regulación en la LCCI, se refuerzan otros mecanismos como son el control sobre las cláusulas abusivas que ha de llevar a cabo tanto el Notario como el Registrador de la Propiedad; así como la limitación al régimen de comisiones de apertura por el que se vuelve a limitar la imposición de una única comisión que responda a una verdadera prestación de servicios por parte del prestamista, todo ello con independencia de que pueda considerarse o no abusiva en relación a su cuantía, aunque para ello habrá de esperarse a la resolución de la cuestión prejudicial planteada ante el TJUE.

## BIBLIOGRAFÍA

AGÜERO ORTIZ, A.: “Comentario al Proyecto de Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario”. *Diario la Ley Mercantil*, diciembre 2017, nº42, Editorial Wolters Kluwer.

ALBIEZ DOHRMANN, K.: “La aplicación en el tiempo de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario y de otras normas”. *Diario La Ley*, núm. 9439, 19 de junio de 2019, Editorial Wolters Kluwer.

ÁLVAREZ OTALLA. M.P.: “La obligación de evaluar la solvencia en el Proyecto de Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario”. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 1, 2018, Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor.

CAVALLÉ CRUZ, A.: “La actuación notarial en la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario”. *La notaría*, núm. 3, 2018 Editorial Bosch: Colegio de Notarios de Cataluña.

CABANAS TREJO, R.: “La nueva Ley reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario”. *Diario la Ley*, nº 9386, 28 de marzo de 2019, Editorial Wolters Kluwer.

FERNÁNDEZ SEIJO, J.: “Los contextos de la cláusula de vencimiento anticipado del préstamo”. *Almacén de derecho*, 18 de junio de 2019. Disponible en: <https://almacenederecho.org/los-contextos-de-la-clausula-de-vencimiento-anticipado-del-prestamo/>

HOWELL LORENTE, J.: “Ámbito de aplicación del Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario”. *Actualidad Jurídica Aranzadi*, nº 940, 2018, Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor.

MÉDICIS BERNAL, E.: “Aspectos novedosos de la reciente y aprobada Ley Reguladora de Contratos de Crédito Inmobiliario”. *Diario La Ley*, núm. 9391, 2019, Editorial Wolters Kluwer.

ORDÁS ALONSO, M.: “La complejidad normativa en la contratación del crédito inmobiliario y la inexistente voluntad de poner fin a la misma”. *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 4, 2019, Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor.

PERTÍÑEZ VÍLCHEZ, F.: “El deber de transparencia en la Ley 5/2019 de Crédito Inmobiliario: información documental, explicaciones adecuadas y valor probatorio del acta notarial”. *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, nº154, 2019, Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor.

RODRÍGUEZ ACHÚTEGUI, E.: “El administrador social persona física como fiador de la sociedad en la ley de contratos de crédito inmobiliario”. *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm.9/2019, 2019, Editorial Aranzadi S.A.U., Cizur Menor.

SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: “Control de transparencia material y actuación notarial conforme a la Jurisprudencia y la Ley 5/2019 de contratos de crédito inmobiliario”. *Revista de Derecho Civil*, vol. VI, núm. 2, abril-junio 2019. Disponible en: <http://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/419/351>

SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: *Los contratos de crédito inmobiliario tras la Ley 5/2019, de 15 de marzo*. 1ª Edición. Valencia: Editorial Tirant lo Blanch, 2019.

SÁNCHEZ GÁLVEZ, F.: “Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario. Régimen de transitoriedad”. *Diario la Ley*, núm. 9423, 27 de mayo de 2019, Editorial Wolters Kluwer.

## Normativa

- Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos.
- Decreto de 2 de junio de 1944 por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del Notariado.
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria
- Directiva 93/13/CEE del Consejo de 5 de abril de 1993 sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.
- Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de abril de 2008 relativa a los contratos de crédito al consumo y por la que se deroga la Directiva 87/102/CEE del Consejo.
- Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n ° 1093/2010
- Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862.
- Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario
- Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito
- Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo.
- Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.
- Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, por la que se modifican la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios, y la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

- Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
- Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias
- Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero
- Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera.
- Memoria del Servicio de reclamaciones del año 2010 en las Operaciones de pasivo. Fondos depositados en las entidades, apartado b) Comisiones, comisión por mantenimiento y comisión de administración.

### Jurisprudencia

#### *Tribunal de Justicia de la Unión Europea*

- Auto del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Asunto C-602/13, de 11 de junio de 2015.
- Auto del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Asunto C-90/14, de 8 de julio de 2015.

- Auto del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Asunto C-486/16, de 3 de julio de 2019.
- Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Asunto C-168/2010, de 14 de junio de 2012.
- Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Asunto C-415/11 (*Aziz*), de 14 de marzo de 2013.
- Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Asunto C-488/11, de 30 de mayo de 2013.
- Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Asuntos acumulados C-482/13, C-484/13, C-485/13 y C-487/13, de 21 de enero de 2015.
- Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Asunto C-51/2017, de 20 de septiembre de 2018.
- Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17, de 26 de marzo de 2019.

*Tribunal Supremo*

- Sentencia del Tribunal Supremo, nº. 705/2015, de 23 de diciembre de 2015 (RJ 2015/5714)

- Sentencia del Tribunal Supremo N°. 463/2019, de 11 de septiembre de 2019. (RJ 2019/3343)
- Sentencia del Tribunal Supremo N°. 1505/2018, de 16 de octubre de 2018. (RJ 2018/4082)
- Sentencia del Tribunal Supremo N°.1523/2018, de 22 de octubre de 2018. (RJ 2018/4599)
- Sentencia del Tribunal Supremo N°.1531/2018, de 23 de octubre de 2018. (RJ 2018/4618)
- Sentencia del Tribunal Supremo N°. 1669/2018, de 27 de noviembre de 2018. (RJ 2018/5195)
- Sentencia del Tribunal Supremo N°. 1670/2018, de 27 de noviembre de 2018. (RJ 2018/5092)
- Sentencia del Tribunal Supremo N°.1671/2018, de 27 de noviembre de 2018. (RJ 2018/5093)
- Sentencia del Tribunal Supremo N°.44/2019, de 23 de enero de 2019. (RJ 2019/114)

*Audiencias Provinciales*

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra nº 35/2017, de 27 de enero (JUR 2017/137982).

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid nº.391/2017, de 28 de diciembre (JUR 2018/73566).
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias Nº. 115/2017, de 21 de marzo de 2017 (JUR 2017/103445).
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Zamora, nº. 101/2017/2017, de 30 de marzo de 2017 (JUR 2017/123738).
- Sentencia de la Audiencia Provincial de León, nº. 250/2018, de 15 de junio de 2018 (JUR 2018/192478).