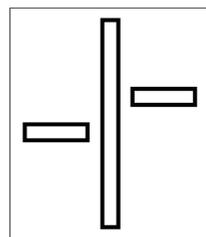
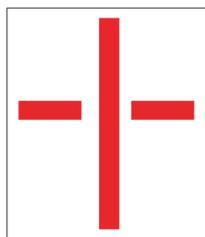
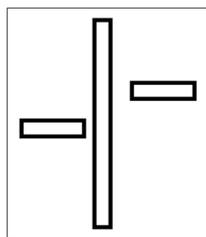
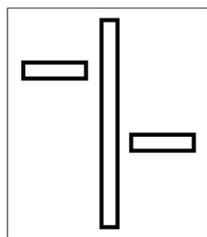


Scientia Iuridica



Los contratos de crédito inmobiliario

Algunas soluciones legales

Reyes Sánchez Lería (coordinadora)

Lucía Vázquez-Pastor Jiménez (coordinadora)

María Serrano Fernández
Leonor Aguilar Ruiz
Lucía Vázquez-Pastor Jiménez
Reyes Sánchez Lería
Irene Aznar Sánchez-Parodi
Celia Martínez Escribano
Esther Arroyo Amayuelas
Ana Isabel Berrocal Lanzarot
Estefanía Hernández Torres
Carlos Trujillo Cabrera
Davinia Cadenas Osuna

REUS
EDITORIAL

COLECCIÓN SCIENTIA IURIDICA

TÍTULOS PUBLICADOS

- El resultado desproporcionado en medicina: problemática jurídica, teoría y práctica**, *Aurelia María Romero Coloma* (2007).
- Las aparcerías agrarias (su evolución hacia una relación laboral)**, *Jesús Palmou Lorenzo* (2007).
- Francisco Ayala (1927-1936): la ciencia política como ciencia de la realidad. La constitucionalización del Derecho social**, *Gabriel Guillén Kalle y Joaquín Almoguera Carreres* (2007).
- Los contratos en la Ley de Derecho Civil de Galicia**, *Domingo Bello Janeiro* (2008).
- El carácter distintivo de las marcas**, *Clara Ruipérez de Azcárate* (2008).
- La imparcialidad en la función pública**, *Rafael Gil Cremades* (2008).
- La intimidad privada: problemática jurídica**, *Aurelia María Romero Coloma* (2008).
- El estatuto jurídico de los padrastros. Nuevas perspectivas jurídicas**, *Silvia Tamayo Haya* (2009).
- El interrogatorio del imputado y la prueba de confesión**, *Aurelia María Romero Coloma* (2009).
- Breve introducción a las teorías criminológicas**, *Moisés Cayetano Rodríguez* (2009).
- Familia y discapacidad**, *Silvia Díaz Alabart (coordinadora)* (2010).
- Algunos aspectos de las garantías en la venta de bienes de consumo**, *M^a del Carmen Gómez Laplaza (coordinadora)* (2010).
- Incumplimientos del derecho de visitas y consecuencias jurídicas en el marco familiar**, *Aurelia María Romero Coloma* (2010).
- La guarda y custodia compartida (una medida familiar igualitaria)**, *Aurelia María Romero Coloma* (2011).
- Incumplimiento de deberes conyugales y derecho a indemnización**, *Aurelia María Romero Coloma* (2012).
- Capacidad, incapacidad e incapacitación**, *Aurelia María Romero Coloma* (2013).
- Contratos a distancia y contratos fuera del establecimiento mercantil. Comentario a la Directiva 2011/83. (Adaptado a la Ley 3/2014, de modificación del TR LCU)**, *Silvia Díaz Alabart (directora) y M^a Teresa Álvarez Moreno (coordinadora)* (2014).
- La protección y seguridad de la persona en Internet. Aspectos sociales y jurídicos**, *Eva R. Jordà Capitán y Verónica de Priego Fernández (director)* (2014).
- Fiducia, leasing y reserva de dominio**, *Gorka Horacio Galicia Aizpurua* (2014).
- Parejas de hecho: situación actual de su regulación en la legislación mercantil y perspectivas de futuro**, *Carlos Argudo Gutiérrez* (2016).
- Los delitos contra el patrimonio en el Código penal militar**, *José Antonio Rodríguez Santisteban* (2017).
- Imputación objetiva en los accidentes de tráfico. Una perspectiva práctica**, *Adolfo Costas Gascón* (2017).
- Los pactos de mejora en el Derecho Civil de Galicia**, *Teresa Estévez Abeira* (2018).
- Determinación del régimen jurídico de la economía conyugal en los ámbitos europeo e intraestatal español**, *Ana Moreno Sánchez-Moraleta y María del Carmen Fernández de Villavicencio Álvarez-Ossorio* (2018).
- Los contratos de crédito inmobiliario. Algunas soluciones legales**, *Reyes Sánchez Lería y Lucía Vázquez-Pastor Jiménez (coordinadoras)* (2018).

LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

Algunas soluciones legales

Coordinadoras

REYES SÁNCHEZ LERÍA

Profesora contratada Doctora en la Universidad Pablo de Olavide

LUCÍA VÁZQUEZ-PASTOR JIMÉNEZ

Profesora contratada Doctora (acreditada a titular) en la Universidad Pablo de Olavide

María Serrano Fernández

Leonor Aguilar Ruiz

Lucía Vázquez-Pastor Jiménez

Reyes Sánchez Lería

Irene Aznar Sánchez-Parodi

Celia Martínez Escribano

Esther Arroyo Amayuelas

Ana Isabel Berrocal Lanzarot

Estefanía Hernández Torres

Carlos Trujillo Cabrera

Davinia Cadenas Osuna

REUS

EDITORIAL

Madrid 2018

El trabajo ha sido realizado en el marco del Proyecto REdes de Excelencia DER2016-81966-REDT “Registro, mercado crediticio y crisis económica”, financiado por el MINECO

© Los autores.

© Editorial Reus, S.A., para la presente edición

C/ Rafael Calvo, 18, 2º C – 28010 Madrid

+34 91 521 36 19 – +34 91 522 30 54

reus@editorialreus.es

www.editorialreus.es

1.ª edición REUS, S.A. 2018

ISBN: 978-84-290-2099-1

Depósito Legal: M-39178-2018

Diseño de portada: Editorial Reus

Impreso en España

Printed in Spain

Imprime: Ulzama Digital

Ni Editorial Reus ni sus directores de colección responden del contenido de los textos impresos, cuya originalidad garantizan sus propios autores. Para la reproducción de las figuras sujetas a derecho de autor, se ha solicitado la autorización correspondiente. Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra sólo puede ser realizada con la autorización expresa de Editorial Reus, salvo excepción prevista por la ley.

Fotocopiar o reproducir ilegalmente la presente obra es un delito castigado con cárcel en el vigente Código penal español

ÍNDICE

Abreviaturas y acrónimos	11
Prólogo	13
El ámbito subjetivo del Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Un análisis de las figuras del prestamista y del prestatario , por MARÍA SERRANO FERNÁNDEZ	17
1. Introducción	18
2. La Directiva 2014/17/UE sobre contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial.....	20
2.1. Planteamiento	20
2.2. El prestamista, el intermediario del crédito y el representante designado	22
2.3. El consumidor	25
3. Los sujetos en el Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario	29
3.1. Ámbito subjetivo de aplicación.....	29
3.2. Los profesionales del crédito: prestamistas, intermediarios del crédito y representantes designados por los intermediarios del crédito inmobiliario	30
3.2.1. Concepto	30
3.2.2. Régimen jurídico de los profesionales del crédito	35
3.3. Prestatario, fiador o garante	38
4. Conclusiones.....	44
5. Bibliografía	45
Publicidad de créditos inmobiliarios: regulación jurídica y “solapamiento normativo” , por LEONOR AGUILAR RUIZ	47
1. Planteamiento	48
2. La regulación de la publicidad crediticia en la legislación comunitaria	49
2.1. La Directiva 2014/17/UE	49

2.2. La adaptación de la Directiva al ordenamiento interno: armonización máxima y técnica regulatoria.....	50
3. La regulación de la publicidad de los créditos inmobiliarios en el Proyecto de Ley.....	51
4. Régimen jurídico vigente en materia de publicidad de créditos inmobiliarios.....	53
4.1. Régimen jurídico general sobre publicidad.....	53
4.2. Régimen jurídico particular para la publicidad de créditos inmobiliarios.....	54
5. Valoración: Del “solapamiento normativo” a la genérica regulación de la publicidad. ¿Y dónde queda la protección del consumidor? ..	59
La oferta vinculante en los contratos de crédito inmobiliario , por LUCÍA VÁZQUEZ-PASTOR JIMÉNEZ.....	61
1. Introducción.....	62
2. La oferta vinculante.....	64
2.1. Consideraciones generales.....	64
2.2. Concepto y finalidad de la oferta vinculante.....	65
2.3. Antecedentes legislativos.....	68
2.4. La oferta vinculante en el Proyecto de Ley de contratos de crédito inmobiliario.....	70
2.4.1. Carácter obligatorio de la oferta vinculante.....	71
2.4.2. El plazo.....	73
2.4.3. La forma.....	75
2.4.4. El contenido.....	76
2.4.5. Comprobación del cumplimiento de las obligaciones del oferente del crédito.....	78
3. Conclusiones.....	79
4. Bibliografía.....	82
Sobre el deber de transparencia en el proyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario , por REYES SÁNCHEZ LERÍA.....	85
1. Introducción.....	86
2. El deber de transparencia material en la contratación de préstamos hipotecarios.....	88
3. Fundamento normativo del deber de transparencia material.....	91
4. El deber de transparencia material en el Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.....	94
4.1. Documentación a entregar por el prestamista o intermediario.....	95
4.2. Plazo de entrega de la documentación.....	99
4.3. Comprobación del cumplimiento del deber de transparencia material.....	99
5. Conclusiones.....	103
6. Bibliografía.....	105

El impacto de la jurisprudencia en el control de abusividad , por IRENE AZNAR SÁNCHEZ-PARODI	109
1. Cuestiones previas.....	110
2. Panorama actual del control notarial y registral de las cláusulas abu- sivas	112
2.1. El control notarial de las cláusulas abusivas	113
2.2. El control de las cláusulas abusivas por parte del registrador de la Propiedad.....	115
3. El PLCCI: su incidencia en el control en materia de cláusulas abu- sivas	119
4. El valor de la jurisprudencia en el control de abusividad	120
4.1. La innecesaria distinción entre sentencias firmes y la jurisperu- dencia del TS. La Disposiciones Finales 2ª y 3ª PLCCI	122
4.2. El efecto de las sentencias judiciales. Su inoponibilidad <i>erga</i> <i>omnes</i>	122
4.3. Nulidad <i>ope legis</i> de las cláusulas abusivas. La doctrina <i>Pannon</i>	124
5. Conclusiones.....	125
6. Bibliografía	126
Préstamos inmobiliarios en moneda extranjera: de la jurisprudencia al proyecto de ley de contratos de crédito inmobiliario , por CELIA MARTÍNEZ ESCRIBANO.....	129
1. Introducción	130
2. Funcionamiento básico de los préstamos hipotecarios en divisa extranjera.....	130
3. El derecho de conversión.....	134
4. Objeto principal del contrato, transparencia y abusividad	136
4.1. Objeto principal del contrato y adecuación entre precio y ser- vicios	137
4.2. Control de transparencia	139
4.3. Control de abusividad	141
5. El error como vicio del consentimiento por falta de información o por falta de transparencia	145
Crédito inmobiliario y solvencia negativa: Sanciones para el prestamista y remedios para el prestatario , por ESTHER ARROYO AMAYUE- LAS.....	149
1. Introducción	149
2. El deber del prestamista de evaluar la solvencia del consumidor	152
2.1. La Directiva 2008/48: ¿Endurecimiento del acceso al crédito o solución en favor de la banca?	152
2.2. La Directiva 2014/17: Cambio de marcha	153
3. Entre la libertad y la prohibición de contratar.....	154
3.1. Pros y contras.....	157

3.2. ¿Los Estados miembros deberían extender la prohibición al crédito al consumo?	159
4. Solvencia negativa: ¿Qué sanciones y/o remedios?	159
4.1. Derecho público / Derecho privado	160
4.1.1. Compatibilidad de las sanciones (administrativas) y los remedios (contractuales)	160
4.1.2. ¿Qué normas para qué tipo de sanciones?	161
4.1.3. Las consecuencias: terminológicas y de otro tipo	162
4.2. Remedios que afectan al contrato	163
4.2.1. Para empezar, algunas premisas básicas	163
4.2.2. Privación de los intereses y/o del capital	165
4.2.3. Reembolso anticipado del crédito	167
4.2.4. Culpa in contrahendo.....	167
5. Reflexiones finales	169
6. Bibliografía	171

El deber de información y la obligación de evaluar la solvencia en el proyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario: consecuencias jurídicas de su incumplimiento, por ANA

ISABEL BERROCAL LANZAROT.....	177
1. Consideraciones previas.....	177
2. Objetivos de la Ley.....	183
3. Ámbito subjetivo de aplicación de la Ley.....	184
4. Ámbito objetivo de aplicación de la Ley	191
5. Normas de protección del prestatario en la fase precontractual	195
6. La obligación de evaluar la solvencia del prestatario	209

El vencimiento anticipado en el proyecto de ley sobre contratos de crédito inmobiliario, por ESTEFANÍA HERNÁNDEZ TORRES.....

1. Análisis del estado de la cuestión y propuesta de nueva regulación: el artículo 22 PLCCI.....	217
2. Régimen jurídico vigente y comparación con el nuevo contenido en el proyecto.....	221
2.1. Régimen jurídico vigente	221
2.1.1 Doctrina del TJUE y vencimiento anticipado.....	222
2.2. Comparación con el nuevo contenido del PLCI sobre vencimiento anticipado	224
2.2.1. Exclusión de pacto sobre vencimiento anticipado	225
2.2.2. Porcentajes y plazos.....	226
2.2.3. Carácter imperativo de la nueva regulación sobre vencimiento anticipado	228
3. Conclusiones.....	229
4. Bibliografía	230

Los intereses de demora en el proyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario , por CARLOS TRUJILLO CABRERA.....	231
1. Introducción	232
2. El artículo 23 del Proyecto de Ley y sus relaciones con el artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria.....	233
2.1. El artículo 23 del Proyecto como transcripción (casi) literal del artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria.	233
2.2. La interpretación del artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria a la luz de la jurisprudencia europea.....	234
2.3. La opinión del Consejo General del Poder Judicial y del Consejo de Estado sobre la redacción del artículo 23 del Proyecto de Ley	238
2.4. Críticas a la regulación del artículo 23 del Proyecto de Ley	240
3. Los problemas derivados de la imperatividad del artículo 23 del Proyecto	241
4. Conclusiones.....	244
5. Bibliografía	245
Los servicios accesorios al crédito inmobiliario en el proyecto de ley o cómo velar los intereses de las entidades de crédito bajo una aparente protección del consumidor , por DAVINIA CADENAS OSUNA .	247
1. Introducción	248
2. Orden EHA/2899/2011	249
3. Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario	252
3.1. Prácticas de ventas vinculadas	253
3.1.1. Definición de venta vinculada de préstamos	253
3.1.2. Prohibición general de las ventas vinculadas y supuestos excepcionales en los que se admiten.....	254
3.1.3. Obligaciones de carácter informativo.....	258
3.2. Prácticas de ventas combinadas.....	260
4. Conclusiones.....	261

ABREVIATURAS Y ACRÓNIMOS

BOE	Boletín Oficial del Estado.
AP	Audiencia Provincial
AAP	Auto Audiencia Provincial.
AJPI	Auto Juez de Primera Instancia
CCAA	Comunidades Autónomas
CC	Código Civil
CE	Constitución Española
DGRN	Dirección General de los Registros y el Notariado
LCGC	Ley de Condiciones Generales de la contratación
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
LH	Ley Hipotecaria
PLCCI	Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario
RH	Reglamento Hipotecario
RP	Registro de la Propiedad
SPA/SSAP	Sentencia de la Audiencia Provincial/Sentencias de la Audiencia Provincial
STC/SSTC	Sentencia del Tribunal Constitucional/Sentencias del Tribunal Constitucional
STJUE	Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea
SSTEDH	Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos
STS/SSTS	Sentencia del Tribunal Supremo/Sentencias del Tribunal Supremo
TC	Tribunal Constitucional
TRLA	Texto Refundido Ley de Aguas
TRLGDCU	Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.
TRLS	Texto Refundido de la Ley del Suelo
TS	Tribunal Supremo
UE	Unión Europea

PRÓLOGO

El acceso al crédito hipotecario es un elemento clave para que numerosas familias españolas puedan disfrutar de viviendas en propiedad en España. La exigencia de que este tipo de operaciones esté protegido por un régimen jurídico seguro, ágil y eficaz deriva no sólo de las obligaciones impuestas por el Derecho de la Unión Europea, sino de los indudables beneficios que supone para la economía de un país.

Bajo estas coordenadas, el 6 de junio de 2018 se celebró en la Universidad Pablo de Olavide de Sevilla el Seminario: **El nuevo Proyecto de Ley sobre contratos de crédito inmobiliario: algunas soluciones legales**, en el cual se analizaron algunas de las cuestiones más controvertidas previstas en el Proyecto de Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario. El éxito de dicho seminario se debió no sólo a la calidad de sus intervinientes, sino al excelente trabajo realizado por los coordinadores del Seminario: las profesoras Sánchez Lería y Vázquez-Pastor Jiménez, de la Universidad Pablo de Olavide y el profesor Murga Fernández, de la Universidad de Sevilla. El Comité científico estaba integrado por Manuel Espejo Lerdo de Tejada, catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla, y por Leonor Aguilar Ruiz, profesora titular de Derecho Civil de la Universidad Pablo de Olavide.

En la organización del Seminario colaboraron la Facultad de Derecho y el área de Derecho civil de la Universidad Pablo de Olavide, el Proyecto Redes de excelencia: Registro, mercado crediticio y crisis económica, el Colegio Notarial de Andalucía y la Cátedra de Derecho Notarial.

Fruto de las ponencias y de las comunicaciones presentadas en el Seminario, son los textos que se recogen en esta obra en la cual se abordan problemas concretos relacionados con los contratos de crédito inmobiliario que el nuevo Proyecto de Ley no soluciona, o cuya regulación adolece de falta de claridad, lo que ha suscitado un debate en la doctrina. En muchas de las cuestiones abordadas ha estado presente no sólo lo dispuesto en la Directiva 2014/17/ UE sobre contratos de créditos celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, objeto de transposición del Proyecto, sino también cuestiones de Derecho comparado.

Prólogo

Con todas estas contribuciones pensamos que se ofrece un panorama completo de las cuestiones más discutidas del régimen jurídico de estos contratos previsto en el Proyecto de Ley. No obstante, será necesario esperar a la redacción final del texto para comprobar cómo se resuelven las objeciones planteadas ya que existe el riesgo de que el texto final de la Ley no siga, en alguno de los problemas abordados, el criterio actual.

MARÍA SERRANO FERNÁNDEZ

