

Colección **JURÍDICA GENERAL**

**Monografías**

**El crédito inmobiliario  
tras la ley 5/2019  
de 15 de marzo**

**ELENA BELLOD FERNÁNDEZ  
DE PALENCIA**

Doctora en Derecho  
Profesora Titular de Derecho Civil  
Universidad de Zaragoza

**REUS**  
EDITORIAL

# COLECCIÓN JURÍDICA GENERAL

## TÍTULOS PUBLICADOS

- El incumplimiento no esencial de la obligación**, *Susana Navas Navarro* (2004).
- Derecho nobiliario**, *Carlos Rogel Vide (Coord.)* (2005).
- La liberalización del ferrocarril en España. Una aproximación a la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario**, *José Antonio Magdalena Anda (Coord.)* (2005).
- Derecho agrario**, *Carlos Vattier Fuenzalida e Isabel Espín Alba* (2005).
- Matrimonio homosexual y adopción. Perspectiva nacional e internacional**, *Susana Navas Navarro (Directora)* (2006).
- Democracia y derechos humanos en Europa y en América**, *Amaya Úbeda de Torres* (2006).
- Derecho de obligaciones y contratos**, *Carlos Rogel Vide* (2007).
- Comentarios breves a la Ley de arbitraje**, *Ernesto Díaz-Bastien (Coord.)* (2007).
- La figura del Abogado General en el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas**, *Rosario León Jiménez* (2007).
- Estudios de Derecho Civil**, *Carlos Rogel Vide* (2008).
- Código civil concordado con la legislación de las Comunidades Autónomas de Galicia, País Vasco, Navarra, Aragón, Cataluña y Baleares**, *Carlos Rogel Vide (Coord.)* (2008).
- Los créditos contra la masa en el concurso de acreedores**, *Miguel Navarro Castro* (2008).
- De los derechos de la nieve al derecho de la nieve. Tres estudios jurídicos relacionados con la práctica del esquí**, *Ignacio Arroyo Martínez* (2008).
- Deporte y derecho administrativo sancionador**, *Javier Rodríguez Ten* (2008).
- La interpretación del testamento**, *Antoni Vaquer Aloy* (2008).
- Derecho de la persona**, *Carlos Rogel Vide e Isabel Espín Alba* (2008).
- Derecho de cosas**, *Carlos Rogel Vide* (2008).
- Historia del Derecho**, *José Sánchez-Arcilla Bernal* (2008).
- Código civil concordado con la legislación de las Comunidades Autónomas de Andalucía, Asturias, Canarias, Cantabria, Castilla-La Mancha, Castilla-León, Ceuta y Melilla, Extremadura, La Rioja, Madrid, Murcia y Valencia**, *Carlos Rogel Vide (Coord.)* (2008).
- Marco jurídico y social de las personas mayores y de las personas con discapacidad**, *M.<sup>a</sup> Dolores Díaz Palarea y Dulce M.<sup>a</sup> Santana Vega (Coords.)* (2008).
- Transexualidad y tutela civil de la persona**, *Isabel Espín Alba* (2008).
- Transmisión de la propiedad y contrato de compraventa**, *Luis Javier Gutiérrez Jerez* (2009).
- El caballo y el Derecho civil**, *Jesús Ignacio Fernández Domingo* (2009).
- Los créditos con privilegios generales: supuestos y régimen jurídico**, *Carmen L. García Pérez, Ascensión Leciñena Ibarra y María Luisa Mestre Rodríguez* (2009).
- Personas y derechos de la personalidad**, *Juan José Bonilla Sánchez* (2010).
- Estudios sobre el Proyecto de Código Europeo de Contratos de la Academia de Pavía**, *Gabriel García Cantero* (2010).
- La posesión de los bienes hereditarios**, *Justo J. Gómez Díez* (2010).
- Derecho de sucesiones**, *Jesús Ignacio Fernández Domingo* (2010).
- Derecho de la familia**, *Carlos Rogel Vide e Isabel Espín Alba* (2010).
- La reforma del régimen jurídico del deporte profesional**, *Antonio Millán Garrido (Coord.)* (2010).
- Estudios sobre libertad religiosa**, *Lorenzo Martín-Retortillo Baquer* (2011).
- Derecho matrimonial económico**, *Jesús Ignacio Fernández Domingo* (2011).
- Derecho de la Unión Europea**, *Carlos Francisco Molina del Pozo* (2011).
- Las liberalidades de uso**, *Carlos Rogel Vide* (2011).

**El contrato de servicios en el nuevo Derecho contractual europeo**, Paloma de Barrón Arniches (2011).

**La reproducción asistida y su régimen jurídico**, Francisco Javier Jiménez Muñoz (2012).

**En torno a la sucesión en los títulos nobiliarios**, Carlos Rogel Vide y Ernesto Díaz-Bastien (2012).

**La ocupación explicada con ejemplos**, José Luis Moreu Ballonga (2013).

**Orígenes medievales del Derecho civil. El universo de las formas. Lo jurídico y lo metajurídico**, Jesús Ignacio Fernández Domingo (2013).

**Sociedad de gananciales y vivienda conyugal**, Carmen Fernández Canales (2013).

**El precio en la compraventa y su determinación**, Carlos Rogel Vide (2013).

**Formación del contrato de seguro y cobertura del riesgo**, Miguel L. Lacruz Mantecón (2013).

**Derecho de obligaciones y contratos**, Carlos Rogel Vide (2ª edición, 2013).

**Los medicamentos genéricos, entre la propiedad privada y la salud pública**, Antonio Juberías Sánchez (2013)

**Aceptación y contraoferta**, Carlos Rogel Vide (2014).

**Los contratos como fuentes de normas. Contratos marco, contratos normativos y contratos de colaboración**, Olivier Soro Russell (2014).

**Derecho financiero y tributario I**, José Miguel Martínez-Carrasco Pignatelli (2014).

**La reforma de los arrendamientos urbanos efectuada por la Ley 4/2013**, Marta Blanco Carrasco (2014).

**La mera tolerancia**, Jesús Ignacio Fernández Domingo (2014)

**Derecho de la Unión Europea**, Carlos Francisco Molina del Pozo (2ª edición, 2015).

**La nuda propiedad**, Carlos Rogel Vide (2015).

**Derecho financiero y tributario I**, José Miguel Martínez-Carrasco Pignatelli (2ª edición, 2015).

**Daños medioambientales y derecho al silencio**, Luis Martínez Vázquez de Castro (2015).

**Ética pública y participación ciudadana en el control de las cuentas públicas**, Luis Vacas García-Alós (2015).

**El contrato de sociedad civil: delimitación y régimen jurídico**, Eduardo Serrano Gómez (2015).

**Convivencia de padres e hijos mayores de edad**, Miguel L. Lacruz Mantecón (2016).

**Separaciones y divorcios ante notario**, Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla (Dir.-Coord.) (2016).

**El principio de la autonomía de la voluntad privada en la contratación: génesis y contenido actual**, Olivier Soro Russell (2016).

**Derecho de cosas**, Carlos Rogel Vide (2ª edición, 2016).

**La perfección del contrato –últimas tendencias–**, Ignacio de Cuevillas Matozzi y Rocco Favale (2016).

**Derecho de obligaciones y contratos**, Carlos Rogel Vide (3ª edición, 2016).

**Los gastos del pago**, Verónica de Priego Fernández (2016).

**Manual de la jurisdicción contencioso-administrativa**, Antonio Mozo Seoane (2017).

**Préstamo para compra de vivienda y vinculación de ambos contratos**, Miguel Ángel Tenas Alós (2017).

**La sucesión legal del Estado**, Miguel L. Lacruz Mantecón (2017).

**Menores y crisis de pareja: la atribución del uso de la vivienda familiar**, Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla (Dir.) y Manuel García Mayo (Coord.) (2017).

**Derecho de supresión de datos o derecho al olvido**, Ana Isabel Berrocal Lanzarot (2017).

**El nombre de las personas**, Jesús Ignacio Fernández Domingo (2017).

**Derecho de la familia**, Carlos Rogel Vide e Isabel Espín Alba (2ª edición, 2018).

**Derecho de la persona**, Carlos Rogel Vide e Isabel Espín Alba (2ª edición, 2018).

**La modificación de los alimentos a los hijos**, Carmen Callejo Rodríguez (2018).

**Derecho Privado Romano**, Adela López Pedreira, Elena Sánchez Collado, Santiago Castán Pérez-Gómez, María Amparo Núñez Martí, Xesús Pérez López (2018).

**La sustitución ejemplar como medida de protección de la persona**, *Cristina de Amunátegui Rodríguez* (2018).

**Los robots y el Derecho**, *Carlos Rogel Vide (Coord.)* (2018).

**La partición efectuada por el causante. Régimen del Código civil y aragonés, con breve referencia a otros Derechos forales**, *Elena Bellod Fernández de Palencia* (2018).

**Derecho de la Unión Europea**, *Carlos Francisco Molina del Pozo* (3ª edición, 2019).

**Vivienda familiar y crisis de pareja: régimen jurídico**, *Manuel García Mayo* (2019)

**Derecho financiero y tributario I**, *José Miguel Martínez-Carrasco Pignatelli* (6ª edición, 2019).

**Negocios entre cónyuges en fraude de legitimarios**, *Mª Patricia Represa Polo* (2019).

**Derecho de la Unión Europea**, *Carlos Francisco Molina del Pozo* (4.ª edición 2019).

**El derecho a la vida familiar de las personas con discapacidad (El Derecho español a la luz del artículo 23 de la Convención de Nueva York)**, *Cristina Guilarte Martín-Calero* (2019).

**Sector agroalimentario: ciberseguridad y desarrollo sostenible**, *Esther Muñiz Espada (Dir.)* (2020).

**Cambios en la Ley de cadena alimentaria: propuestas para la urgente transposición de la Directiva 2019/633**, *Esther Muñiz Espada (Coord.)* (2020).

**Coronavirus y Derecho en estado de alarma**, *Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla (Dir.) y Manuel García Mayo (Coord.)* (2020).

**Interpretación del contrato en el Código civil español**, *Carlos Rogel Vide* (2021).

**El crédito inmobiliario tras la ley 5/2019 de 15 de marzo**, *Elena Bellod Fernández de Palencia* (2021).

COLECCIÓN JURÍDICA GENERAL  
*Monografías*

Directores:  
CARLOS ROGEL VIDE  
CRISTINA DE AMUNÁTEGUI RODRÍGUEZ  
Catedráticos de Derecho civil UCM

# EL CRÉDITO INMOBILIARIO TRAS LA LEY 5/2019 DE 15 DE MARZO

Elena Bellod Fernández de Palencia  
Doctora en Derecho  
Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad de Zaragoza

**REUS**  
EDITORIAL

Madrid, 2021

© Editorial Reus, S. A.  
C/ Rafael Calvo, 18, 2º C – 28010 Madrid  
Teléfonos: (34) 91 521 36 19 – (34) 91 522 30 54  
Fax: (34) 91 445 11 26  
reus@editorialreus.es  
www.editorialreus.es

1.ª edición REUS, S.A. (2021)  
ISBN: 978-84-290-2528-6  
Depósito Legal: M 22714-2021  
Diseño de portada: María Lapor  
Impreso en España  
Printed in Spain

Imprime: Talleres Editoriales Cometa, S. A.  
Ctra. Castellón, km 3,400 – 50013 Zaragoza

Ni Editorial Reus ni sus directores de colección responden del contenido de los textos impresos, cuya originalidad garantizan sus propios autores. 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.

# CAPÍTULO I

## CONTRATO DE CRÉDITO, SEGÚN LA LEY 5/2019 DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

### I. INTRODUCCIÓN

La Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, mediante la que se transpone la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, no contiene una regulación del préstamo en general, ni siquiera del préstamo solo para consumidores, sino de un tipo especial de préstamo llamado contrato de crédito inmobiliario, que establece un régimen de protección de las personas físicas —sean o no consumidores— que ocupen la posición de prestatarios, garante o titulares de garantías en préstamos o créditos, siempre que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial, o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles construidos o por construir.

La Exposición de Motivos, pone de relieve, la asimétrica posición que ocupan en la relación contractual el prestamista y el prestatario, entendiéndose que respecto de este último no queda salvaguardada por el hecho de proporcionar al cliente información y efectuarle advertencias.

La nueva normativa amplía el ámbito de aplicación de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento y el Consejo de 4 de febrero a todas las personas físicas, consumidoras o profesionales, que celebren un contrato dentro de los supuestos previstos en ella, sin embargo, la norma se desarrolla y orienta como si los destinatarios fueran solo consumidores, de ahí su carác-

ter protector, la exigencia de transparencia, y la obsesión de evitar el carácter abusivo de las cláusulas de los contratos.

Así, la Ley contiene normas de transparencia y de conducta que imponen obligaciones a los prestamistas e intermediarios de crédito y sus representantes legales designados. Estas medidas destinadas a reforzar el equilibrio que debe existir entre las partes se complementan atribuyendo al notario la función de asesorar imparcialmente al prestatario, aclarando todas aquellas dudas que se le pudiera suscitar, especialmente en la llamada fase precontractual.

La Ley también amplía el objeto protegido, por un lado, el «inmueble de uso residencial», que incluye no solo viviendas (primeras, segundas... viviendas), sino garajes, trasteros, y, por otro, comprende los terrenos e inmuebles construidos o por construir<sup>1</sup>.

## II. NORMATIVA APLICABLE A LOS CONTRATOS REGULADOS POR LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO

La normativa aplicable es:

### A. Normativa principal

— La Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, que derogó la Orden de 5 de marzo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios.

— 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 préstamos o créditos.

— Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014.

— Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

---

<sup>1</sup> Vid. <https://www.notariosyregistradores.com/web/>, en especial: DE LOS MOZOS TOUYA, Juan Ignacio, «El contrato de crédito inmobiliario elementos personales, reales y formales»; DOMÍNGUEZ CALATAYUD, Vicente, «El contrato de crédito inmobiliario, Breve estudio de sus elementos y análisis de algunas cuestiones controvertidas»; ÁLVAREZ-SALA WALTHER, Juan, «Hipotecas y Consumidores en la nueva Ley».

— El Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, publicado en el BOE de 29 de abril de 2019, de desarrollo parcial de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

— La Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, por la que se modifica la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, y la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, que establece entre otros, los requisitos mínimos de conocimiento y competencia exigibles al personal al servicio de los prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario y representantes designados.

## **B. Instrucciones de la DGRN**

— *Resolución de la D.G.R.N. de 16-mayo-2019*. En consulta sobre la interpretación de determinados aspectos de la ley 5/2019 y del Real Decreto 309/2019, en el ejercicio de funciones notariales de comprobación del cumplimiento del control material de transparencia.

— *Instrucción D.G.R.N. de 13 de junio de 2019*, sobre el depósito de condiciones generales de la contratación, y el reflejo del mismo en las escrituras de préstamo y en el registro de la propiedad.

— *Instrucción de la D.G.R.N. de 14 de junio de 2019*, sobre el uso de plataformas informáticas de las entidades financieras y gestorías para la tramitación de la información previa a las escrituras de préstamo hipotecario en los días siguientes a la entrada en vigor de la ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

— *Instrucción de la D.G.R.N. de 14 de junio de 2019*, sobre la firma de operaciones cuya comercialización, oferta y entrega al consumidor de la información se hayan realizado bajo la vigencia de la normativa anterior, formalizándose el préstamo tras la entrada en vigor de la ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

— *Instrucción de la D.G.R.N. de 31 de julio de 2019*, sobre el uso de las plataformas telemáticas para la preparación del acta de información previa y la escritura de préstamo hipotecario en aplicación de la ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de Crédito Inmobiliario.

— *Instrucción de la D.G.R.N. de 20 diciembre 2019*, sobre dudas sobre la actuación notarial y registral ante la aplicación de la ley de crédito inmobiliario.

# ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I. CONTRATO DE CRÉDITO, SEGÚN LA LEY 5/2019 DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.....</b>	<b>7</b>
I. Introducción .....	7
II. Normativa aplicable a los contratos regulados por la Ley 5/2019, de 15 de marzo .....	8
A. Normativa principal .....	8
B. Instrucciones de la DGRN .....	9
III. Modificaciones .....	10
A. Modificaciones de la Ley Hipotecaria.....	10
B. Subrogación del préstamo hipotecario .....	11
C. Modificación de la Ley 7/1998, de 13 de abril sobre condiciones generales de contratación .....	12
D. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil.....	12
E. Modificación del texto refundido de la Ley de Consumidores y Usuarios, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre .....	12
F. Modificación de la 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 .....	13
G. Modificación del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos ..	13
H. Modificación de la Ley 10/2014 de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.....	13
IV. Transparencia .....	13
A. Introducción .....	13

B. Doctrina de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe pública (antes <i>Dirección General de los Registros y del Notariado</i> ) sobre el control del principio de transparencia material.....	16
C. Jurisprudencia sobre el principio de transparencia .....	18
V. Partes del contrato de crédito .....	21
A. Prestamista inmobiliario .....	21
B. Intermediario del crédito inmobiliario .....	22
C. Gestor .....	22
D. Prestatario.....	23
E. Fiador .....	23
G. Garante o hipotecante no deudor.....	24
VI. Breve referencia a la tramitación y forma de los contratos de crédito en garantía del principio de transparencia .....	25
A. Introducción .....	25
B. Acta notarial de comprobación de los requisitos de transparencia material.....	26
1. Introducción .....	26
2. Contenido del acta.....	27
3. Eficacia y valor probatorio.....	28
4. El acta previa y los contratos de préstamo personal.....	29
VII. Ámbito .....	29
A. Tipos de contratos regulados por la ley.....	29
B. Cuestiones que se plantean en los préstamos concedidos a persona física consumidora, afianzado o garantizado por persona física consumidora, cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir. ....	30
<b>CAPÍTULO II. INTERESES REMUNERATORIOS .....</b>	<b>39</b>
I. Concepto.....	39
II. Control de los intereses remuneratorios de los contratos de préstamo.	39
A. Planteamiento.....	39
B. Criterio jurisprudencial.....	40
C. Criterio del legislador.....	40
1. Regulación en la LCCI .....	40
2. Ley Azcárate de 23 de julio de 1908 .....	42
3. Artículo 114 Ley Hipotecaria .....	43
4. Conclusión.....	43
III. Libertad en la determinación del importe de los intereses remuneratorios: sts de 18 de junio de 2012. Ponente: Francisco Javier Orduña Moreno....	44
A. Resumen .....	44
B. Supuesto de hecho .....	44
C. Motivo del recurso de casación: préstamo usurario; subsidiariamente cláusula abusiva .....	45
D. Desestimación recurso de casación: el control de la usura y abusividad no afecta al principio de libertad de precios .....	46

E. Diferenciación en torno a su respectiva aplicación .....	47
F. La mera alegación de un interés elevado, o su concurrencia con una garantía hipotecaria, no determinan por ellas solas el carácter usurario del préstamo.....	48
IV. Diferenciación entre intereses remuneratorios y moratorios: la ley de usura no se aplica a los intereses moratorios. STS 27/03/2019 STS 27/03/2019. Ponente: Ignacio Sancho Gargallo .....	49
A. Planteamiento.....	49
B. Resumen.....	49
C. Supuesto de hecho .....	49
D. Resolución judicial.....	50
V. Préstamo falsificado y usurario. Fecha de sentencia: 15/06/2020, Ponente: Excm. Sra. D. <sup>a</sup> M. <sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán.....	51
A. Resumen .....	51
B. Supuesto de hecho .....	51
C. Motivos de la demanda: intereses usurarios; nulidad del contrato por vicio de consentimiento; rescisión del contrato por incumplimiento .....	52
D. Consideraciones sobre el llamado préstamo falsificado.....	53
E. Valoración de las circunstancias que concurren .....	53
F. Intereses usurarios .....	54
G. Conclusión.....	54
H. Estimación del recurso de casación. Nulidad del contrato de préstamo: sus efectos y la hipoteca que lo garantiza .....	55
<b>CAPÍTULO III. INTERESES DE DEMORA: LA NUEVA REGULACIÓN DEL INTERÉS DE DEMORA.....</b>	<b>57</b>
I. Intereses remuneratorios e intereses moratorios: nociones generales....	57
II. Tipos de interés moratorio .....	61
A. Intereses moratorios referidos a cuotas vencidas e impagadas.....	61
B. Intereses moratorios del total capital pendiente una vez dado por vencido anticipadamente el préstamo .....	61
C. La LCCI entiende los intereses moratorios referidos a cuotas vencidas e impagadas.....	61
III. La cláusula que fija los intereses moratorios: ¿debe cumplir lo establecido en los artículos 25 LCCI y 114? 3 LH? .....	62
A. Préstamos que reúnen los requisitos del artículo 25 de la ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (y artículo 114.3 LH) .....	62
1. Requisitos .....	62
2. Carácter imperativo.....	62
3. La imperatividad excluye la abusividad .....	63
B. Préstamos que no reúnen los requisitos del artículo 25 de la ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (ni en el artículo 114.3 LH) .....	64
IV. ¿Se aplica el interés de demora, aunque no se haya pactado? .....	69

V. En los supuestos regulados en los artículos 25 LCI y 114. 3 LH ¿cabe pactar un interés de demora inferior a tres puntos porcentuales sobre el interés remuneratorio? .....	69
A. Planteamiento.....	69
B. Resolución de 5 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública).....	70
C. En el mismo sentido, resolución de 19 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública).....	71
D. En el mismo sentido, resolución de 15 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública).....	72
E. En el mismo sentido, resolución de 28 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) .....	72
VI. Cobertura hipotecaria no coincidente con el límite establecido en el artículo 114. 3 LH en los supuestos del artículo 25 LCCI Y 114. 3 LH...	73
A. Introducción .....	73
B. La resolución la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de marzo de 2020 .....	74
C. Resolución de 5 de marzo de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.....	75
D. Resolución de 11 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.....	77
E. Resolución de 14 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública .....	78
F. Resolución de 28 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.....	79
G. Resolución de 10 de diciembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública .....	80
VII. Intereses de demora del préstamo hipotecario a favor de empleado. ...	83
A. Planteamiento.....	83
B. Resolución de 5 de abril de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.....	84
VIII. La cláusula abusiva de intereses moratorios. Infracción de norma imperativa de intereses moratorios .....	86
A. Planteamiento.....	86
B. Intereses abusivos: mantenimiento del contrato.....	87
C. Infracción norma imperativa.....	88
D. Conclusión: consecuencias diferentes si la cláusula es ilegal o si es abusiva.....	88
E. ¿Si la cláusula es abusiva por su redacción, pero no se aplica, ¿debe acordarse igualmente su nulidad? .....	89
F. Integración.....	89

1. Nulidad por abusividad.....	89
2. Nulidad por infracción de norma imperativa.....	93
3. Obligaciones de notarios y registradores .....	95
IX. Los intereses moratorios y la abusividad como causa de oposición a la ejecución .....	95
<b>CAPÍTULO IV. CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO .....</b>	<b>97</b>
I. Introducción .....	97
II. Condiciones generales de contratación.....	99
A. ¿Qué son condiciones generales de contratación? .....	99
B. Las cláusulas de adhesión particular.....	100
C. ¿Cuándo es abusiva una cláusula?.....	101
D. Abusividad en las condiciones generales de contratación o cláusulas de adhesión .....	102
III. Naturaleza y nulidad de las cláusulas de vencimiento anticipado.....	102
A. Planteamiento.....	102
B. Criterios de abusividad según el derecho de la UE .....	103
C. Nulidad y abusividad. Su control .....	103
IV. Reglas de interpretación de las cláusulas de vencimiento anticipado en los contratos de préstamo y crédito .....	106
V. Estudio de las cláusulas de vencimiento anticipado mas habituales.....	106
A. Cláusulas de vencimiento anticipado por impago de cuotas según la LCCL1.....	106
B. Cláusulas de vencimiento anticipado por impago de cuotas en los préstamos no regulados por la LCCL.....	109
C. Cláusula de vencimiento anticipado por insolvencia del prestatario	109
D. Otras cláusulas habituales de vencimiento anticipado, consideradas licitas .....	110
VI. Cláusulas de vencimiento anticipado abusivas.....	111
A. Pactos limitativos del derecho de enajenar y/o gravar.....	111
B. Doctrina jurisprudencial sobre clausulas abusivas. Su integración ...	112
1. La Sentencia del 14 de noviembre de 2019 Roj: STS 3659/2019 – ECLI: ES:TS:2019:3659 Id Cendoj: 28079110012019100588.....	112
2. Abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado en un préstamo personal. En la STS del 9 de junio de 2020 .....	113
VII. Pactos ilícitos .....	114
VIII. Registro de las condiciones generales de contratación. Constitución del registro .....	114
A. Introducción .....	114
B. Finalidad del registro .....	115
C. Carácter jurídico y público.....	116
D. Carácter voluntario, salvo excepciones.....	116
IX. Depósito de condiciones generales de contratación .....	117
A. Planteamiento.....	117

1. Obligación imperativa.....	117
2. Forma y contenido del depósito.....	118
3. Diferencias existentes entre la cláusula contenida en el préstamo hipotecario y la depositada en el Registro de Condiciones Generales de Contratación .....	118
4. Calificación del Registrador.....	119
5. Expresión del código identificador, comprobación por el notario .	119
6. Código identificador del Depósito.....	120
X. Resoluciones de la dirección general de los registros y del notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública).– Código identificador del modelo de contrato de préstamo o crédito que se ha utilizado.....	120
A. Resolución de 5 de diciembre de 2019, de la dirección general de los registros y del notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) .....	120
B. Resolución de 5 de diciembre de 2019, de la dirección general de los registros y del notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) .....	121
C. Comprobación del depósito del formulario en el RCGC. <i>Resolución de 11 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado</i> (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública)....	122
D. Código identificador de depósito en el RCGC y dirección de correo electrónico único para varios prestatarios. Resolución de 12 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) .....	124
E. Resolución de 3 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) .....	125
XI. Ejecución hipotecaria.....	126
A. Mora del deudor y requerimiento del acreedor.....	126
B. Necesidad de pacto expreso para poder ejecutar una hipoteca por impago parcial del préstamo, pues así lo exige claramente el artículo 693. 1 De la LEC .....	128
<b>CAPÍTULO V. FIANZA .....</b>	<b>131</b>
I. Introducción .....	131
II. Ley aplicable en los contratos mixtos .....	132
A. Planteamiento.....	132
B. Ley aplicable a los fiadores .....	133
C. El régimen concreto de LCCI aplicable a la fianza ¿contamina o se extiende al contrato principal?.....	133
III. ¿Cuál es el contenido y alcance del contrato y del derecho de información de la persona física fiadora? .....	134
A. Introducción .....	134

B. Resolución de 20 de diciembre de 2019 de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública), en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria .....	135
IV. Hipotecante no deudor.....	138
A. Planteamiento.....	138
B. Cónyuge no deudor que otorga su consentimiento a la constitución de la hipoteca sobre la vivienda habitual de la familia .....	138
V. Préstamos concedidos en condiciones especiales por el empleador a sus empleados: régimen del fiador o prestatario —persona física— no ligada por la relación laboral .....	140
A. Préstamo excluido.....	140
B. ¿Quedan excluidos el fiador o prestatario —persona física— no ligada por la relación laboral? .....	141
C. ¿Qué régimen se aplicará al préstamo cuando acabe la relación laboral? .....	141
VI. Responsabilidad solidaria del prestatario/persona jurídica y fiador/persona física.....	141
VII. Principio de transparencia: reseña en el acta de que el fiador ha recibido documentación y asesoramiento. <i>Resolución de 6 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes DGRN)</i> .....	142
A. Introducción .....	142
B. Supuesto de hecho .....	142
C. Alegaciones .....	143
D. Resolución de la DG .....	143
VIII. Principio de transparencia. Correo electrónico de hipotecante no deudor y avalista. Resolución de 28 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes DGRN) .....	144
A. Supuesto de hecho.....	144
B. Alegaciones del registro.....	144
C. Alegaciones del recurrente .....	144
D. Resolución .....	144
E. Doctrina.....	145
IX. Subrogación activa de fiador. No aplicabilidad de la ley 2/1994, de 30 de marzo. Resolución de 8 de octubre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes DGRN) .....	146
A. Resumen .....	146
B. Supuesto de hecho .....	146
C. Alegaciones.....	146
D. Falta de título formal para la inscripción registral .....	147
E. Resolución DG. Doctrina DG. Se desestima el recurso .....	147
<b>CAPÍTULO VI. LA MODIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO</b> .....	151
I. Asunción de deuda. Subrogación de acreedor. Modificación objetiva ..	151

A. Introducción .....	151
1. Modificación de la relación obligacional .....	151
2. Asunción de deuda (subrogación por cambio de deudor) .....	151
3. Subrogación por cambio de acreedor .....	152
4. Novación modificativa o modificación objetiva .....	153
B. Planteamiento .....	153
C. Ámbito de aplicación de la LCCI .....	153
1. Supuestos incluidos.....	153
2. Supuestos excluidos .....	154
II. Transmisión de la finca hipotecada.....	155
III. Subrogación por cambio de acreedor.....	157
A. Regulación de la LCCI .....	157
B. Procedimiento en la subrogación del acreedor. (Disposición Final Tercera: modificación del artículo 2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, modificada por la Ley 41/2007 de 7 de diciembre.....	159
IV. Modificación o novación objetiva.....	161
A. Introducción .....	161
B. Contratos celebrados con anterioridad a la LCCI .....	162
C. La novación modificativa de los contratos de préstamo otorgados bajo la LCCI.....	163
V. Subrogación activa de hipoteca sin incorporar certificado de deuda. Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de diciembre de 2020.....	164
A. Planteamiento.....	164
B. Supuesto de hecho .....	164
C. Alegaciones del registro.....	164
D. Alegaciones del notario .....	165
E. Resolución .....	165
F. Doctrina .....	165
VI. Transmisión de la finca hipotecada. Sentencia Tribunal Supremo de 15 de junio de 2020. Ponente: Juan María Díaz Fraile.....	166
A. Resumen .....	166
B. Antecedentes de hecho .....	167
C. Doctrina de la sala .....	170
VII. Transmisión de la finca hipotecada. Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 2020. Ponente: Juan María Díaz Fraile .....	174
A. Resumen .....	174
B. Antecedentes de hecho relevantes acreditados en la instancia .....	174
C. Recurso de casación. Planteamiento de los motivos.....	177
<b>CAPÍTULO VII. PRÉSTAMO MULTIDIVISA .....</b>	<b>179</b>
I. Concepto.....	179
II. Admisión legal, su calificación .....	180
A. Anteriores a la LCCI.....	180

B. Su naturaleza .....	180
III. Límites legales del préstamo multidivisa en protección del prestatario	186
A. Límites legales establecidos por la directiva 2014/17/ UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial.....	186
B. Límites establecidos por la LCCI .....	187
IV. ¿Cuáles serán los efectos de incumplimiento de las normas de la LCCI, si el prestatario no es consumidor?.....	191
V. ¿Cuál será el régimen del préstamo multidivisa no incluido en el ámbito de la LCCI?.....	191
A. Planteamiento.....	191
B. Abusividad. Error en el consentimiento: STS 20/07/2020.....	192
C. Efectos de la nulidad por error en el consentimiento.....	198
<b>APÉNDICE. INSTRUCCIÓN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2019, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, SOBRE LA ACTUACIÓN NOTARIAL Y REGISTRAL ANTE DIVERSAS DUDAS EN LA APLICACIÓN DE LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO. «BOE» NÚM. 313, DE 30 DE DICIEMBRE DE 2019 .....</b>	<b>203</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>253</b>

La Ley 5/2.019, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, que, como dice su Preámbulo, desempeñan un papel relevante en la estabilidad económica y son un instrumento de cohesión social, puesto que tales préstamos y créditos con garantía hipotecaria inmobiliaria han hecho posible que numerosas familias españolas puedan disfrutar de viviendas en propiedad, tiene como objeto la trasposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, cuya esfera subjetiva amplía, puesto que no limita su ámbito sólo a las personas consumidoras como lo hace la citada Directiva, sino que establece un régimen específico de protección de todas las personas físicas —con independencia de que sean o no consumidores—. Además, persigue recuperar la confianza de los prestatarios introduciendo previsiones para potenciar la seguridad jurídica, la transparencia y comprensión de los contratos y de las cláusulas que los componen, así como el justo equilibrio entre las partes.

La obra dedica al tema un tratamiento sistemático, con apoyo en la normativa legal, la doctrina más autorizada de la praxis notarial y registral, la jurisprudencia del Tribunal Supremo y los criterios emanados de las Resoluciones e Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado/ Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Dado su enfoque teórico práctico, el libro resulta de utilidad para profesores y estudiosos, profesionales de las finanzas, entidades bancarias y crediticias, organizaciones de consumidores y usuarios, abogados, jueces y demás operadores jurídicos.

Elena Bellod Fernández de Palencia, Doctora en Derecho, es Profesora Titular de Derecho Civil en la Universidad de Zaragoza, con treinta años de docencia. Autora de tres libros sobre temática jurídica: *El testamento mancomunado, estudios de documentos notariales aragoneses desde el siglo XVI hasta la actualidad*; *Hipoteca en garantía de crédito abierto en cuenta corriente bancaria*; *La partición efectuada por el causante. Régimen Código civil y Derecho foral aragonés*, y coautora de otros cinco: *Sucesión testamentaria*, Manual de Derecho civil aragonés; «*La fiducia sucesoria*», *Tratado de Derecho de Sucesiones*; «*Servidumbres: concepto, clases, caracteres, contenido*», *Derecho civil patrimonial aragonés*; «*Sucesión paccionada y sucesión testada*», *Comentarios al Código de Derecho Foral de Aragón*; «*Análisis custodia compartida*», *Custodia compartida, ¿un modelo a exportar?*, *25 años de Jurisprudencia Aragonesa*. Ha publicado numerosos trabajos y artículos en la *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, *Revista Jurídica del Notariado*, *Revista de Derecho Civil aragonés*, *Revista Quincenal Aranzadi*, *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, *Revista de Relaciones Laborales*, así como en obras colectivas. Ha impartido docencia en diversos Congresos, cursos y máster. Ha formado y forma parte de diversos Proyectos de Investigación, así como miembro del IPH, de la Comisión de Garantías y Junta de la Facultad de Derecho de Zaragoza y de la Comisión Mixta del Máster Universitario de la Abogacía.