

Colección
DERECHO DEL CONSUMO



LA PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS

(Directiva 2014/17/UE)

Silvia Díaz Alabart

Directora

M^a Patricia Represa Polo

Coordinadora

M^a Teresa Álvarez Moreno

Silvia Díaz Alabart

Helena Díez García

Cristina Fuenteseca Degeneffe

M^a Dolores Hernández Díaz-Ambrona

M^a Patricia Represa Polo



COLECCIÓN DE DERECHO DEL CONSUMO

TÍTULOS PUBLICADOS

La protección del consumidor frente a los daños. Responsabilidad civil del fabricante y del prestador de servicios, *M^a Ángeles Parra Lucán* (2011).

La protección frente a las cláusulas abusivas en préstamos y créditos, *Virginia Múrtula Lafuente* (2012).

La protección del consumidor en los créditos hipotecarios (Directiva 2014/17/UE), *Silvia Díaz Alabart (Dir.) y M^a Patricia Represa Polo (Coord.)* (2015).

COLECCIÓN DE DERECHO DEL CONSUMO

Directoras:

SILVIA DÍAZ ALABART
Catedrática de Derecho de civil
Universidad Complutense de Madrid

MARÍA TERESA CARRANCHO HERRERO
Profesora titular de Derecho civil
Acreditada como catedrática
Universidad de Burgos

LA PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS (Directiva 2014/17/UE)

Silvia Díaz Alabart
Directora

M^a Patricia Represa Polo
Coordinadora

M^a Teresa Álvarez Moreno
Silvia Díaz Alabart
Helena Díez García
Cristina Fuenteseca Degeneffe
M^a Dolores Hernández Díaz-Ambrona
M^a Patricia Represa Polo



Madrid, 2015

Este libro se ha elaborado en el marco de las actividades del grupo de investigación I+D DER 2012-33201 «Contratación con consumidores. Actuación Codificada de la UE y reordenación del mercado» BISERCON.

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

1.ª edición REUS, S.A. (2015)
ISBN: 978-84-290-1844-8
Depósito Legal: M 12010-2015
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 los Directores de Colección de ésta, responden del contenido de los textos impresos, cuya originalidad garantizan los autores de los mismos. 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.

ABREVIATURAS

- CNMV** Comisión Nacional del Mercado de Valores.
DCC Directiva 2008/48, Crédito al consumo.
DCH Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, sobre contratos de crédito celebrados con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial.
DPDP Directiva 95/46/CE, de 24 de octubre de 1995 relativa a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos.
EM Estados Miembros.
FEIN Ficha Europea de Información Normalizada.
FIPER Ficha de información personalizada.
FIPRE Ficha de información precontractual.
LCCC Ley de contratos de crédito de consumo.
LMH Ley del mercado hipotecario.
LPDP Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.
O.M. Orden Ministerial.
RCDI Revista Crítica de Derecho Inmobiliario.
RD Real Decreto.
TRLGDCU Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.
UE Unión Europea.

PRÓLOGO

El Derecho europeo sobre la contratación con consumidores es una materia que desde hace ya casi tres décadas se mantiene en perpetua evolución. Además de las nuevas directivas comunitarias que van apareciendo, son frecuentes las modificaciones que se hacen sobre las ya publicadas, lo que a cualquier interesado en ese campo le obliga a un estudio al que consecuentemente tampoco parece vérselo el fin.

La incidencia del Derecho de la UE en el mundo jurídico de este viejo continente está siendo muy fuerte. Especialmente está transformando el Derecho privado de los Estados miembros que la componen. Tal como ha escrito recientemente Reiner Schulze (*“Nuevos rasgos del Derecho privado en Europa”*, en *“100 años de la Revista de Derecho Privado”*, Reus, Madrid 2014, pp. 156-157), se produce una recíproca influencia entre el Derecho europeo y los Derechos nacionales. Los Estados miembros no se limitan a transponer las numerosas Directivas a sus Derechos nacionales, sino que frecuentemente, amplían las disposiciones jurídicas, con las que trasponen las Directivas, a situaciones adicionales, no contempladas en ellas. Con ello se logra evitar que en los Derechos nacionales surjan valoraciones y principios diferentes para situaciones que son parecidas entre sí. Por otro lado, la legislación y jurisprudencia de la U.E. se apoyan mucho en las tradiciones y principios jurídicos comunes de los E.M.

Dentro de este amplio marco hay que situar la reciente Directiva 2014/17/UE, de 4 de marzo de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial. Su importancia viene determinada por distintos aspectos que concurren en ella:

La importancia económica del sector a que se refiere; los créditos hipotecarios para inmuebles de uso residencial, importancia que se

predica tanto a nivel de los consumidores de este tipo de créditos, como a nivel colectivo para los EM y el mercado interior de la UE.

La trascendencia que deriva de ser la primera Directiva que se ocupa prioritariamente de los inmuebles y, de que junto con la Directiva 2008/48 de crédito, conforman la regulación comunitaria del crédito con consumidores. En una economía en la que el crédito es esencial, la normativa que lo regule debe estar en el fiel de la balanza entre la concesión responsable de los créditos y, que ello no signifique dejar fuera de ese mercado a todos los posibles prestatarios que no tengan una solvencia más que acreditada. No se puede olvidar que el crédito cumple también una función social ya que es el instrumento económico que ha permitido el acceso a una gran cantidad de bienes y servicios a amplias capas sociales que, de otro, modo no hubieran podido acceder a ellos.

Como sucede con la mayor parte de las directivas la regulación que ésta contiene no se ocupa de todo lo referente a los créditos hipotecarios, sino solamente a determinados aspectos de los mismos. Aquéllos que no regula se regirán por lo previsto en los Derechos nacionales, que abordan de forma muy variada este tipo de préstamos.

Otro de los que podemos denominar “rasgos propios” de la DCH es el número especialmente elevado de opciones que a lo largo de su articulado se ofrecen a los E.M., para llevar a cabo la armonización de sus Derechos nacionales. Esta característica que sin duda ha hecho más fácil la aprobación de la DCH, tiene como inconveniente que aunque en lo más esencial exista una armonización entre los Derechos nacionales, serán muy numerosas las pequeñas, o no tan pequeñas, diferencias entre las legislaciones nacionales ya con la transposición de la DCH realizada. Esas diferencias pueden crear una cierta desconfianza en los consumidores para la contratación transfronteriza de este tipo de préstamos, cuyo incremento es uno de los propósitos de la DCH.

La Directiva sobre créditos hipotecarios (DCH) tiene un nivel de armonización de mínimos (excepción hecha del cálculo de la TAE y lo referente a la FEIN, extremos en los que la armonización es de máximos). Ello ha sido la razón de que para abordar su estudio el método elegido sea el de una serie de estudios sobre sus aspectos relevantes. En ellos además de tratar la regulación de la DCH la misma se ha puesto en relación con la normativa española vigente en estos temas.

El grupo de autoras que hemos elaborado este estudio hace ya tiempo que venimos trabajando juntas, entre otras líneas de investi-

gación en esta de la contratación con consumidores. Desde 2013 lo estamos haciendo concretamente dentro del Proyecto de Investigación I+D Der 2012-33201, “Contratación con consumidores. Actuación codificada de la UE y reordenación del mercado” (BISERCOM), y la monografía que se presenta es uno de los resultados de la labor realizada colectivamente dentro de dicho proyecto durante el año 2014.

Siguiendo el orden en el que aparecen en esta obra, el primer trabajo escrito a cuatro manos con la profesora M.T. Álvarez Moreno; “*La Directiva 2014/717, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial*”, pretende ofrecer una valoración general de la DCH y un recorrido por los distintos aspectos del crédito hipotecario que trata, que sirva también de introducción para los temas concretos que se estudian a continuación monográficamente.

“*La educación financiera de los consumidores y la información sobre el proceso de concesión de créditos*” lo hemos abordado, también conjuntamente, M^a D. Hernández Díaz-Ambrona y yo misma. Los dos temas contenidos en el art. 6 de la DCH nos han parecido interesantes, puesto que ambos son esenciales en la contratación de los créditos hipotecarios. La educación financiera, no obstante su bajo nivel en España, es una necesidad irrenunciable para los consumidores que, por primera vez, aparece mencionada en esta Directiva, pero que incide no sólo en el ámbito concreto de los préstamos hipotecarios, sino en toda la contratación de productos financieros. El valor de la información precontractual en el ámbito de los créditos hipotecarios se ha puesto de manifiesto en las sentencias de nuestros tribunales y a ello dedicamos otra parte de este estudio.

M^a T. Álvarez Moreno aborda un tipo particular de préstamo hipotecario —muy empleado en la práctica—, que se ha manifestado como producto de riesgo elevado para el consumidor medio; “*El préstamo en moneda extranjera*”. En relación con el que la DCH ofrece una serie de cautelas para reducir ese nivel de riesgo para el consumidor a unos límites razonables.

El tema estrella de las últimas directivas sobre contratación con consumidores, la información precontractual, corre a cargo de la Profesora C. Fuenteseca Degeneffe quien ha elaborado un extenso y detallado trabajo sobre esa cuestión, entrando tangencialmente también en otros temas directamente relacionados con dicha información; “*La información al consumidor previa a la celebración del contrato de crédito en la Directiva 2014/17/CE*”.

Por mi parte me he ocupado individualmente de la actuación que sustenta la concesión responsable de los créditos, que se ha manifestado como el mejor medio no sólo para preservar la economía individual de los consumidores que solicitan créditos hipotecarios, sino también para las economías globales de los EM y de la propia UE: *“La evaluación de la solvencia del consumidor”*, en sus dos vertientes de la tasación de bienes inmuebles y de consultas de bases de datos.

Patricia Represa Polo ha redactado la parte dedicada a *“El reembolso anticipado del crédito en la directiva sobre los contratos de crédito celebrados con consumidores para inmuebles de uso residencial”*. Si bien es necesario que el consumidor tenga derecho a reembolsar anticipadamente total o parcialmente su crédito y, que ello conlleve una reducción proporcional del coste total del crédito, igualmente el prestamista tiene derecho a ser compensado por los perjuicios que ello pueda proporcionarle.

Ante la variedad de modos en los que las legislaciones nacionales abordan esta cuestión, la aproximación establecida en el art. 25 DCH supone un paso importante para la integración del mercado hipotecario europeo.

Finalmente el estudio de *“Los intereses moratorios en los préstamos hipotecarios. Interpretación del art. 114.III L.H. y de la Disposición transitoria 2ª de la Ley 1/2013 tras la STJUE de la Ley 1/2013 tras la STJUE de 21 de enero de 2015 (entre lo ilegal y lo abusivo)”* procede de la pluma de Helena Díez García, quien pone de relieve los problemas relacionados con los intereses moratorios en los préstamos hipotecarios, tomando en consideración la importante STJUE de 21 de enero de 2015.

El plazo para que la DCH esté volcada en el Derecho español se establece, a más tardar el 21 de marzo de 2016. En principio puede parecer que aún hay mucho tiempo para hacerlo y además que la tarea ya está prácticamente hecha. Como es sabido en estos últimos años nuestro legislador ha ido promulgando un amplio abanico de normas de diferentes categorías (desde Leyes hasta Circulares del Banco de España) que, de una u otra forma, inciden en la contratación de préstamos hipotecarios relacionados con inmuebles. No obstante todo lo dicho, lo cierto es que en realidad no tenemos tanto tiempo. La proliferación legislativa que se ha producido no ha obedecido a un plan coherente y ordenado, sino que más bien se ha ido produciendo como reacción al malestar social ante las graves consecuencias sociales y económicas que la crisis económica ha generado en relación con estos contratos. No se puede desconocer el valor —poco o mucho— que

estas medidas hayan podido tener, pero es evidente que en su mayor parte son manifiestamente mejorables, y una de estas mejoras es el eliminar esa pléyade de normas y sustituirlas por una regulación completa y coherente, lo que facilitará su conocimiento y aplicación. La transposición de la DCH puede ser la ocasión para hacer esa tarea, y nuestro trabajo quiere ser una herramienta más que ayude a llevarlo a cabo.

Silvia Díaz Alabart
Catedrática de Derecho Civil

LA DIRECTIVA 2014/17, DE 4 DE FEBRERO DE 2014, SOBRE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO CELEBRADOS CON CONSUMIDORES PARA BIENES INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL¹

Silvia Díaz Alabart,
Catedrática de Derecho Civil, U.C.M.

M^a Teresa Álvarez Moreno
Profesora Titular de Derecho Civil, U.C.M.

SUMARIO: I. LA DIRECTIVA 2014/17. 1. La elaboración de la DCH y algunos otros aspectos generales reseñables. 2. El consumidor prestatario 3. Nivel de armonización. 4. Opciones que se contemplan en la DCH. II. ASPECTOS CONCRETOS REGULADOS EN LA DCH. 1. Generalidades. 1.1. Medidas generales de protección del consumidor y buen funcionamiento del mercado. 1.2. Medidas tocantes también a esa doble protección, pero instrumentadas a través de la regulación de la actuación de los profesionales del crédito y la supervisión de las Autoridades competentes. 1.2.1. Los profesionales del crédito en la DCH. 1.2.2. Autoridades nacionales competentes. III. LA MÁS RECIENTE NORMATIVA SOBRE ESTAS CUESTIONES EN EL DERECHO ESPAÑOL. 1. Las causas de estos cambios normativos. IV. ALGUNOS ASPECTOS DIGNOS DE UN COMENTARIO MENOR. 1. Período de reflexión o derecho de desistimiento en la contratación de un crédito hipotecario. 2. Vías de reclamación extrajudicial en caso de litigio. V. BIBLIOGRAFÍA.

¹ A partir de ahora DCH

I. LA DIRECTIVA DCH DE 2014/17, ASPECTOS EXTERNOS

En este apartado vamos a ver una serie de aspectos de la DCH, que hemos optado por llamar “externos”, en cuanto no se corresponden primordialmente con la concreta regulación de los créditos hipotecarios que se contiene en sus artículos, y que se tratarán en los otros trabajos contenidos en este libro, sino que se refiere a aspectos que de alguna manera contribuyen a que podamos hacernos una idea general de qué tipo de Directiva es la DCH.

1. La elaboración de la DCH² y algunos otros extremos generales reseñables

La DCH inicia su andadura con la Propuesta de Directiva de 31 de marzo de 2011³. Dicha Propuesta se había elaborado sobre la base del Libro Verde del crédito hipotecario en la Unión Europea de 2005⁴, y el Libro Blanco sobre la integración de los mercados de crédito hipotecario de la Unión Europea⁵, ambos libros han supuesto una revisión completa de los mercados hipotecarios de la vivienda de la UE⁶.

Junto con la DCC de 2008, ambas conforman —cada una dentro del ámbito que les es propio⁷—, el sistema europeo de contratación con consumidores de créditos de consumo. Probablemente por eso, y tal y como se desprende simplemente de la lectura de las dos normas comu-

² En este punto hemos optado por ser lo más concisas posibles, para no exceder de la extensión prevista para esta obra, al considerar que hay otros aspectos en los que podemos aportar algo más.

³ En relación a esa Propuesta y sus antecedentes, LAUROBA LACASA, E., “La Propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los contratos de crédito relativos a los bienes inmuebles de uso residencial”, en “Garantías reales en escenarios de crisis: presente y prospectiva”, dirigido por E. Lauroba, Marcial Pons, Madrid, 2012, pp. 117-129.

⁴ (COM 2005, 327, “in fine”).

⁵ (COM 2007, 807, “in fine”).

⁶ No deja de resultar llamativo, que en la fase previa a la elaboración de la Propuesta, en la consulta realizada a las partes interesadas, el sector bancario europeo —en un momento en que la crisis ya estaba en Europa—, opinara que: “en la UE no se daba la concesión irresponsable de préstamos en igual medida que en EEUU por lo que la intervención de la UE no es necesaria”, (Propuesta de DCH, Exposición de Motivos, 2. Consulta de las partes interesadas y evaluación de impacto, p. 5.

⁷ Puesto que ninguna de las dos Directivas se ocupa de la totalidad de la regulación de los contratos de crédito con consumidores sino, tal y como en ambas se explicita, sólo de determinados aspectos de esa contratación.

nitarias existe entre ellas un cierto paralelismo⁸, en cuanto a los aspectos concretos que regulan y también en relación con los mecanismos de control que establecen. Esa complementariedad entre ambas es algo buscado y querido por el legislador europeo⁹, si bien hace distinciones en la protección que una y otra brindan al consumidor, tomando en consideración las diferencias entre los créditos de consumo ordinarios y los garantizados con hipotecas que afectan a inmuebles.

En cuanto al tema que aborda la DCH, hay varios aspectos que conviene subrayar, así:

- 1º) Su interés práctico derivado de que esta es una de las pocas ocasiones en las que el acervo comunitario sobre protección del consumidor regula sectores relacionados con los inmuebles¹⁰, y lo hace en un ámbito que afecta a un elevado número de consumidores.
- 2º) La trascendencia económica de los créditos relacionados con bienes inmuebles desde dos puntos de vista. Desde el que podemos denominar objetivo, esto es el gran volumen económico de estos créditos en el conjunto de la UE (seis billones de euros en 2008, un 50% del PIB de la UE)¹¹. De ese volumen en el mercado transnacional solamente se había contratado un porcentaje del 1%¹², hasta otro punto de vista, subjetivo, originado por la gran importancia económica que suelen tener este tipo de créditos para la economía personal y familiar de los consumidores¹³. Como es sabido, habitualmente, este crédito

⁸ El propio considerando 20 de la DCH dice que, “conviene que, en lo esencial, la presente Directiva siga las pautas de la Directiva 2008/48/CE cuando sea posible,...”.

⁹ Como ejemplo sirve el que la mayor parte de las definiciones son comunes en ambas Directivas.

¹⁰ Hasta ahora, aunque haya ciertas referencias más o menos indirectas a inmuebles en otras Directivas (así en la 2011/83, sobre los derechos de los consumidores, cuando en su considerando 26, hace referencia a la construcción de anexos de edificios, como un garaje o una veranda) solamente se ha ocupado de regular la contratación relacionada con inmuebles la Directiva sobre tiempo compartido, y hay que reconocer que este es un sector muy especializado.

¹¹ Propuesta de DCH, Exposición de Motivos, 1, Contexto general, p. 3.

¹² Estos datos proceden de MUÑIZ ESPADA, E., NASARRE AZNAR, S. y SÁNCHEZ JORDÁN, E., en “Un modelo para una eurohipoteca. Desde el informe Segre hasta hoy”, Cuadernos de Derecho Registral, Madrid 2008, p. 33.

¹³ De hecho los créditos a los que se refiere la DCCC han de tener una cuantía entre 200 y 75.000 euros, mientras que los sometidos a la DCH, han de superar los 75.000 euros.

se emplea para adquirir viviendas de uso familiar¹⁴, adquisición que para un sector importante de la sociedad europea, suele ser la operación de mayor cuantía económica que realiza en toda su vida un consumidor.

La DCH tiene un plazo de transposición a los Derechos internos (art. 42), que a primera vista puede parecer largo, ya que finaliza el 21 de marzo de 2016, pero no lo es en absoluto, ya que el término impuesto no es simplemente que estén preparadas las normas de transposición sino que han de estar publicadas. A ello se suma el que la adaptación al Derecho español de esta Directiva, no es de las más sencillas. En los últimos años, precisamente por todos los problemas económico-sociales derivados de la crisis en relación con las hipotecas para la adquisición de inmuebles, se han ido promulgando normas españolas de distintas categorías, niveles, o rango para paliar sus efectos, normas que con la transposición de la DCH habrá que eliminar o modificar.

Todos estos datos son suficientes para comprender la trascendencia de la Directiva.

Como sucede con todas la Directivas de la UE, ésta solamente se refiere a ciertos aspectos relativos a los contratos de crédito al consumo garantizados mediante hipoteca u otro tipo de garantía similar, para inmuebles de uso residencial¹⁵. Quedan fuera otras cuestiones de trascendencia, por ejemplo, la validez de los contratos, en general, las consecuencias del incumplimiento contractual, y lo referente al Registro de la Propiedad. En estos otros aspectos que no se tocan en el articulado de la Directiva¹⁶ se aplicarán las normas nacionales de cada uno de los Estados miembros¹⁷. No obstante, como en otras Directivas, se establece una cláusula de revisión que dispone que, a lo más tardar el 21 de marzo de 2019, la Comisión efectuará la revisión de la DCH, revisión que puede tener como consecuencias la necesidad de introdu-

¹⁴ Ya sea la vivienda habitual, o bien una segunda vivienda o vivienda de vacaciones.

¹⁵ V. Art. 1 de la DCH.

¹⁶ Si bien, probablemente, hubiera sido mejor para el mercado interior, haber buscado una armonización que afectara a un ámbito más completo de los créditos hipotecarios, lo cierto es que ello hubiera dificultado mucho el llegar a alcanzar el acuerdo necesario para que la DCH llegara a aprobarse.

¹⁷ En el Considerando 9 se apunta que, en concreto, los Estados deben mantener o regular aspectos como la validez de los contratos de crédito, el derecho de propiedad, el registro de la propiedad, la información contractual y en la medida en que no estén regulados en esta Directiva las cuestiones postcontractuales.

cir derechos y obligaciones adicionales aplicables en la fase postcontractual de los contratos de crédito (art. 44.f), o la determinación de si sigue siendo adecuado o debe modificarse, el ámbito de aplicación de la Directiva, teniendo en cuenta sus repercusiones en otras formas de crédito sustitutivas (art. 44.g), etc.

Por la novedad que supone respecto de las Directivas elaboradas hasta el momento, cabe destacar la obligación que el art. 6 DCH impone a los Estados, de fomentar medidas que apoyen la educación financiera de los consumidores, tanto sobre la responsabilidad en la contratación de los préstamos como en la gestión de deudas¹⁸.

Otra cuestión interesante es la clara apuesta por la resolución extrajudicial de conflictos¹⁹ contenida en su art. 39. Por una parte, en relación con los litigios internos, para cuya solución la DCH prevé el establecimiento de procedimientos adecuados y efectivos de reclamación, pero entiende que —si procede²⁰—, pueden servir los órganos de este tipo preexistentes en los Estados Miembros. Por otra parte, en cuanto a los conflictos transfronterizos, lo que se dispone es simplemente la cooperación de los organismos que hayan tomado parte en esa resolución extrajudicial²¹. Si bien, es adecuado que se potencie la resolución extrajudicial también en los conflictos sobre los créditos hipotecarios regulados en la DCH, no puede desconocerse que esos organismos son de muy diversa naturaleza en los diferentes Estados Miembros. Precisamente por eso no es posible dar por sentado que todos ellos tengan la estructura precisa para dilucidar este tipo de conflictos, o que al menos, no precisen de algún cambio legislativo que los pueda adaptar. Esas diferencias señaladas dificultan asimismo que dichos órganos puedan resolver conflictos transfronterizos²², si bien sería posible la cooperación solicitada por el art. 39.2 DCH.

¹⁸ V. en esta misma obra el trabajo que específicamente se dedica a la educación financiera de los consumidores.

¹⁹ Que ya se manifestó en la Recomendación 98/257, de 30 de marzo, sobre principios aplicables a los órganos responsables de la solución extrajudicial de litigios en materia de consumo.

²⁰ La procedencia se determinará según el tipo y características de dichos órganos en cada uno de los EM.

²¹ Hay que destacar que al hablar de cooperación no se deja claro con qué o con quien ha de prestarse esa colaboración y menos aún en que deberá consistir.

²² En la actualidad ya viene funcionando la Red Fin-Net para la Resolución Extrajudicial de Conflictos Transfronterizos entre Consumidores y Proveedores de Servicios Financieros.

En el considerando 77, se pone de relieve que los EM “deben garantizar que la participación de prestamistas e intermediarios de crédito, en este tipo de procedimientos de resolución alternativa de litigios no sea facultativa”²³. Está claro que si no se hace así, se deja en manos de los profesionales del crédito la utilidad real de estos procedimientos extrajudiciales puesto que con no participar en ellos, dejarían cegada esa vía alternativa a los tribunales ordinarios.

Finalmente, el plazo de transposición de la DCH a los Derechos internos (art. 42), finaliza el 21 de marzo de 2016, fecha en la que deberán estar ya publicadas las normas nacionales de transposición. El momento previsto para su valorar su eficacia y adecuación finalizará el 21 de marzo de 2019.

2. El consumidor prestatario

El art. 4, 1 reenvía al concepto de consumidor del art. 3, a), de la DCCC de 2008: “*persona física que, en las operaciones reguladas por la presente Directiva, actúa con fines que están al margen de su actividad comercial o profesional*”²⁴. Esta es una definición que se corresponde casi exactamente con la que ofrece el vigente art. 3 del TRLCU²⁵ respecto del consumidor persona física. Ahora bien, podría plantearse la duda de

²³ Interesa recordar que nuestro sistema arbitral de consumo que, en general, funciona como un magnífico instrumento de resolución extrajudicial de conflictos, no es obligatorio ni para consumidores ni para comerciantes, y que si los comerciantes no han hecho la pertinente oferta de sometimiento al arbitraje, cuando reciban la solicitud del consumidor pueden perfectamente no aceptarla, cerrando así esa vía y dejando sólo la de los tribunales ordinarios.

²⁴ Sobre el concepto de consumidor en el Derecho de Consumo, v. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., “Comentario al art. 3 TRLCU”, “Comentarios al TR de la LGDCU”, VV AA, dirigido por R. Bercovitz Rodríguez-Cano, Cizur Menor, Thomson-Aranzadi, 2009, pp. 80 y ss, CÁMARA LAPUENTE, S., “Comentario al art. 3 TRLCU”, “Comentarios a las Normas de Protección de los Consumidores”, dirigido por S. Cámara Lapuente, VV AA, Colex, Madrid 2011, pp. 102 y ss; DÍAZ ALABART, S., ÁLVAREZ MORENO, M. T., y HERNÁNDEZ DÍAZ-AMBRONA, M.D., “Comentario al art. 2. Definiciones”, en “Contratos a distancia y contratos fuera del establecimiento mercantil (Comentario a la Directiva 2011/83)”, dirigido por S. Díaz Alabart, VV AA, Reus, Madrid 2014, pp. 24 y ss. En particular para el ámbito de la LCCC de 2011 y por tanto también en relación con la Directiva de Crédito al Consumo de 2008, MARÍN LÓPEZ, M.J., “Comentario al art. 2. De la LCCC”, en “Comentarios a la Ley de Contratos de Crédito al Consumo”, VV AA, dirigido por M.J. Marín López, Cizur Menor, Thomson-Aranzadi, 2013, pp. 108 y ss.

²⁵ Redactado conforme a la Ley 3/2014, de modificación del TRLCU.

si la DCH permitiría extender lo que dispone para los consumidores personas físicas a las personas jurídicas que actúen en el mercado de un modo similar a éstos, puesto que el concepto de consumidor del art. 3 de nuestro TRLCU incluye a esas personas jurídicas.

En el considerando 12 DCH lo único que menciona es lo que suele denominarse “consumidor mixto”, cuando dice después de la definición de consumidor ya mencionada, “No obstante en el caso de los contratos con doble finalidad, si el contrato se celebra con un objeto en parte relacionado y en parte no relacionado con las actividades comerciales o empresariales o con la profesión de la persona en cuestión y dichas actividades comerciales o empresariales, o dicha profesión son tan limitados que no predominan en el contexto general del contrato, dicha persona debe ser considerado consumidor²⁶”. Visto que la DCH no aclara la posible duda, hay que preguntarse si en este caso el legislador español al transponerla podría incluir como sujetos prestatarios a las personas jurídicas que considera consumidores. Entendemos que la respuesta con toda seguridad ha de ser negativa²⁷ en cuanto que el fin primordial de la DCH se refiere a créditos al consumo en relación con inmuebles de uso residencial²⁸. Dicho uso ha de ser del prestatario o de sus familiares en el sentido de satisfacer las necesidades habitacionales de personas físicas, lo que poco tiene que ver con que las personas jurídicas necesiten a efectos materiales de un lugar en el que desarrollar sus actividades y designar un domicilio en el sentido legal del término. Además el considerando 14 deja zanjada la cuestión, cuando aclara que la obligación de trasponer las disposiciones de esta Directiva “se

²⁶ Este es un considerando prácticamente igual al 17 de la DDC de 2011. Se trata de considerar también consumidor a quien al celebrar el contrato contemple el destino comercial o empresarial de éste de un modo marginal (siguiendo la línea marcada por la STJCE de 20, de enero de 2005 (asunto C-464/01). Un ejemplo posible podría ser el de quien adquiere con el crédito en cuestión su vivienda familiar, vivienda en la que se reserva una habitación para realizar tele-trabajo, a media jornada. Conforme al considerando 12 habría de ser considerado consumidor.

²⁷ Con respecto a la Directiva de CCC de 2008 y la Ley de 2011 que la tras pone la doctrina es pacífica en cuanto que el concepto de consumidor solamente es predicable de las personas físicas. Por todos, MARÍN LÓPEZ, M. J., ob. cit., p. 111.

²⁸ SERRANO DE NICOLÁS, A., “Directiva europea sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial”, La Notaría, nº 1, 2014, p. 95, dice que el concepto de consumidor también puede extenderse a otros sujetos, así a las personas jurídicas y cita al respecto el considerando 12. Sin duda se trata de un error material puesto que en el considerando 12 únicamente se menciona al consumidor persona física cuando actúa como tal, aunque también admita una actuación mixta.

limita a los contratos de crédito celebrados con consumidores, es decir con personas físicas...”.

Otra cosa distinta es que en el art. 3.3.b) DCH, entre las muchas opciones que concede a los Estados miembros, establece que podrán no aplicar la Directiva a los contratos de crédito para adquirir un inmueble, “que estipulen que el bien no puede ser ocupado en ningún momento como vivienda u otro tipo de residencia por el consumidor o por un miembro de su familia, y que va a ser ocupado como vivienda u otro tipo de residencia sobre la base de un contrato de alquiler”. Este apartado suscita una cierta perplejidad puesto que si se dice que pueden no aplicar la DCH a estos contratos, resulta evidente que también pueden decidir aplicarla, y realmente el prestatario no encaja en absoluto con la definición de consumidor que la propia DCH ofrece en su art. 4,1 por remisión a la de Crédito al consumo de 2008. Efectivamente el supuesto contemplado es el de la persona física que celebra un contrato de crédito para adquirir (o rehabilitar) un inmueble estipulando que en ningún momento podrá ser ocupado por el prestatario o algún miembro de su familia, y que va a ser ocupado como vivienda u otro tipo de residencia²⁹ sobre la base de un contrato de alquiler.

Si lo que parece es que se adquiere el inmueble para explotarlo en régimen de alquiler en el mercado, aún cuando el prestatario no se dedique como actividad profesional a arrendar viviendas, es difícil entender que esta actuación entre dentro del ámbito del derecho de consumo, puesto que ya en el contrato figura el fin comercial de la operación que aquí además no es residual con respecto al personal o familiar, sino esencial.

²⁹ Es de suponer que el “otro tipo de residencia”, se refiera a una segunda vivienda o vivienda vacacional, puesto que los locales de negocios son inmuebles excluidos del ámbito de la Directiva.

3. Nivel de armonización de la DCH³⁰

El nivel de armonización de la Directiva se contempla en su art. 2³¹. Frente a la armonización plena preponderante³² en la Directiva 2011/83, de 25 de octubre de 2011, sobre derechos de los consumidores, la DCH vuelve al principio de armonización mínima habitual en la mayor parte de las Directivas europeas³³, con la excepción inexcusable de la Ficha Europea Normalizada (FEIN) y el cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE), puesto que ambos pueden considerarse los dos puntos básicos para que los consumidores puedan comparar las diferentes ofertas de crédito existentes en el mercado³⁴.

³⁰ En la Propuesta de la DCH, Exposición de Motivos, 3. Aspectos jurídicos de la propuesta. Instrumento elegido, se dice que “la plena armonización no siempre es necesaria o pertinente: por ej. la estructura de los mercados de la vivienda y los mercados hipotecarios difiere entre los distintos países de la UE, del mismo modo que también difieren los productos y las estructuras de remuneración”. Siendo esto así, no es menos cierto que un nivel de armonización bajo como el elegido finalmente, vaya a favorecer mucho la contratación de estos créditos en el mercado transnacional, son tres características de los créditos para la adquisición de inmuebles los que hacen imprescindible un elevado nivel de confianza para que el consumidor contrate en esos mercados: la elevada cuantía de dichos créditos, el largo tiempo en el que el consumidor queda obligado y las graves consecuencias del impago.

³¹ En el articulado de la Propuesta de Directiva. 31.3.2011, (COM 2011, 142, final) no se menciona expresamente el nivel de armonización, y solamente en el considerando 6 habla de aproximación de las disposiciones legales de los Estados miembros.

³² Si bien el art. 4 de la DDC comienza declarando el pleno nivel de armonización, finaliza diciendo “salvo disposición en contrario de la presente Directiva”, y efectivamente su articulado aparecen una serie de excepciones en las que el nivel de armonización es el mínimo. V. DÍAZ ALABART, S., “Comentario al art. 4 de la DDC”, “Contratos a distancia y contratos fuera del establecimiento mercantil (Comentario a la Directiva 2011/83), dirigidos por S. Díaz Alabart, VV AA, Reus, Madrid 2014, pp. 95-105.

³³ Por otro lado, es lógico que su carácter sea de armonización mínima, puesto que es la primera Directiva que se dicta sobre este ámbito de la contratación. El legislador comunitario en una primera fase aprueba una Directiva para la aproximación de las legislaciones, y cuando dicha normativa ya se ha incorporado en los Estados miembros, y se analiza su funcionamiento en el Derecho interno, el legislador comunitario inicia una segunda fase, en la que intenta revisar la normativa previa y aprobar Directivas de segunda generación que tiendan ya a unificar los Derechos internos en esa materia, y no sólo a aproximar dichas legislaciones. De ahí que las Directivas que podríamos llamar de segunda generación tiendan a ser normas de armonización plena.

³⁴ Por su parte, la DCCC de 2008, en su art. 22, 1 utilizaba una fórmula más difuminada de definir su nivel de armonización: “En la medida en que la presente Directiva establezca disposiciones armonizadas, los Estados miembros no podrán mantener o adoptar en su legislación nacional disposiciones diferentes de las que en ella se estipulan”. El considerando 9, aclara un poco la idea subyacente al decir que: “Una armonización total

El principio de armonización mínima se corresponde con el dejar un amplio margen de actuación en la transposición a cada uno de los Estados miembros. Además de que como regla general (art. 2,1) dichos Estados puedan adoptar o mantener en el ámbito de la DCH disposiciones más estrictas en materia de protección del consumidor, hay que subrayar el elevado número de opciones que se les dejan a lo largo de todo su articulado³⁵, lo que a la postre da lugar a que la armonización real se vea aún más reducida, y que la posibilidad de que existan múltiples diferencias³⁶ entre las legislaciones internas es, sin duda, un factor que provoca la desconfianza de los consumidores para contratar en el mercado transfronterizo, cuando precisamente lo que se pretende es lo contrario.

4. Opciones que se contemplan en la DCH

Conviene aclarar ahora que en este apartado nos vamos a limitar a hacer una breve enumeración de todas y cada una de dichas opciones, pero sin entrar a fondo en las mismas. De otro modo, por una parte excederíamos de la extensión prevista para este trabajo. Por otra parte, entendemos que el lugar adecuado para entrar a fondo en estas opciones es el estudio de los temas concretos en los que el legislador las ha colocado.

Entre las opciones a las que acabo de hacer alusión se encuentran:

es necesaria para garantizar que todos los consumidores de la Comunidad se beneficien de un nivel elevado y equivalente de protección de sus intereses para crear un auténtico mercado interior: En este sentido los Estados miembros no deben poder mantener o introducir disposiciones nacionales distintas a las previstas por la presente Directiva, pero tal restricción sólo debe aplicarse cuando en la Directiva haya disposiciones armonizadas. En caso de que no existan esas disposiciones armonizadas, Los Estados miembros deben ser libres de mantener o adoptar normas nacionales. En este sentido, los Estados miembros pueden, por ejemplo, mantener o introducir disposiciones nacionales sobre la responsabilidad solidaria del vendedor o proveedor de servicios y el prestamista. Del mismo modo, los Estados miembros pueden, por ejemplo, mantener o adoptar disposiciones nacionales sobre la terminación del contrato de venta de bienes o prestación de servicios en caso de que el consumidor ejerza su derecho de desistimiento del contrato de crédito. A este respecto debe ofrecerse a los Estados miembros la posibilidad de fijar un plazo mínimo entre el momento en que el prestamista solicita el reembolso y la fecha en que ha de reembolsarse el crédito”.

³⁵ Tal y como sucedió con la Directiva sobre garantías en la venta de bienes de consumo.

³⁶ Aunque no se trate de diferencias sustanciales.

- En el art. 3, *Ámbito de aplicación*, en los números 1 y 2 se enumeran los contratos a los que se aplicará la DCH, y a los que no se aplicará. Después, en su n° 3 establece una tercera categoría de contratos a los que los Estados miembros podrán decidir no aplicarla. Entre ellos se encuentran: los préstamos puente³⁷, los créditos concedidos a un público restringido, en virtud de una disposición legal con un objetivo de interés general, libres de intereses, con un tipo inferior al de mercado, o en condiciones más favorables que las habituales en el mercado, los créditos para adquirir un inmueble de uso residencial que va a ser ocupado por terceros, sobre la base de un contrato de alquiler, etc.
- Si bien en el art. 4,2, se define al prestamista, como la persona física o jurídica que concede..., el considerando 10 apunta, que la Directiva “no debe afectar al derecho de los Estados miembros a limitar, conforme al Derecho de la Unión, la función de prestamista o intermediario de crédito con arreglo a la presente Directiva únicamente a las personas jurídicas o a determinadas formas de personas jurídicas”. En realidad no es que sea el articulado de la DCH el que permite esta opción, pero no cabe dudar de que se trata de un extremo más en el que pueden diferir las legislaciones nacionales después de haber transpuesto la repetida DCH.
- En el art. 7, *Normas de conducta en la concesión de créditos al consumidor*, en sus apartados 4 y 5. Después de apuntar que cuando los distintos profesionales del crédito ofrezcan servicios de asesoramiento a los consumidores, los Estados miembros garantizarán que la estructura de las remuneraciones del personal involucrado, no afecte a su capacidad de actuar en interés del consumidor³⁸, en el primero de los dos apartados mencionados se permite a los Estados miembros que prohíban las comisiones pagadas por el prestamista al intermediario del crédito. En el segundo se establece la posibilidad de que los Estados miembros puedan prohibir o imponer restricciones a los pagos de un consumidor a un prestamista o intermediario de crédito antes de la conclusión de un contrato de crédito.

³⁷ Que se define en el art. 4, 23, como “un contrato de crédito sin duración fija o reembolsable en un plazo de 12 meses, utilizado por el consumidor como solución de financiación temporal durante el período de transición a otra modalidad de financiación para el bien inmueble”.

³⁸ Se aclara en el mismo artículo y apartado que en particular la estructura de esas remuneraciones no dependa de los objetivos de venta.

- En el art. 11, *Información básica que deberá figurar en la publicidad*, se establece en su apartado 1, primer párrafo que: “los Estados miembros garantizarán que toda publicidad relativa a los contratos de crédito que indique un tipo de interés o cualesquiera cifras relacionadas con el coste del crédito para el consumidor incluya la información básica indicada en el presente artículo”. En el segundo párrafo de ese mismo apartado 1 se aclara que los Estados miembros, “podrán establecer que el párrafo primero no se aplicará a los casos en que el Derecho nacional requiera que la indicación de la TAE en la publicidad de contratos de crédito no indique un tipo de interés o cualesquiera cifras que guarden relación con cualquier coste del crédito para el consumidor en el sentido del párrafo primero”.
- En el apartado 6 del mismo artículo, se dispone que los Estados miembros podrán exigir que se incluya una advertencia concisa y proporcionada sobre los riesgos específicos ligados a los contratos de crédito.
- En el art. 12, *Prácticas de ventas vinculadas y combinadas*, en el apartado 1, dice que: “Los Estados miembros autorizarán las prácticas de ventas combinadas³⁹, pero prohibirán las prácticas de ventas vinculadas⁴⁰”. En el apartado 2 del mismo precepto se matiza señalando que pese a lo dispuesto en el 1º, los Estados miembros podrán establecer que los prestamistas puedan pedir al consumidor, a un miembro de su familia o a un pariente próximo del mismo que abra o mantenga cuentas de pago o ahorro, o abrir o mantener productos de inversión o de pensión privada, cuando reúnan determinadas características, así como celebrar un contrato de crédito por separado en relación con un contrato de crédito para una propiedad compartida con vistas a obtener el crédito.
- También en el apartado 3 del mismo art. 12, se permite, pese a lo dispuesto en el apartado 1, que los Estados miembros permitan prácticas de ventas vinculadas, “cuando el prestamista pueda de-

³⁹ La que se define como: “Toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de crédito y otros productos o servicios financieros diferenciados, cuando el contrato de crédito se ofrezca también al consumidor por separado, aunque no necesariamente en los mismos términos y condiciones que combinado con otros servicios auxiliares” (art. 4, 27).

⁴⁰ “Toda oferta o venta de un paquete constituida por un contrato de crédito y otros productos o servicios financieros diferenciados, cuando el contrato de crédito no se ofrezca al consumidor por separado” (art. 4, 26).

mostrar a su autoridad competente que los productos vinculados o las categorías de productos ofrecidos, en condiciones similares entre sí, que no se presenten por separado acarrear un claro beneficio a los consumidores, teniendo debidamente en cuenta la disponibilidad y los precios de los productos pertinentes ofrecidos en el mercado”.

- Finalmente en el apartado 4 del repetido art. 12, se dispone otra opción: “los Estados miembros podrán permitir a los prestamistas que exijan al consumidor suscribir una póliza de seguros pertinente en relación con el contrato de crédito. En estos casos, los Estados miembros velarán porque el prestamista acepte la póliza de seguros de un proveedor distinto de su proveedor favorito cuando dicha póliza posea un nivel de garantía equivalente al nivel que haya propuesto el prestamista”⁴¹.
- En el art. 13, *Información general*, después de hacer una larga enumeración de las informaciones que deben especificarse como mínimo en soporte duradero, el apartado 2 añade que, “Los Estados miembros podrán obligar a los prestamistas a incluir otros tipos de advertencia que sean pertinentes en un Estado miembro. Comunicarán sin demora esos requisitos a la Comisión”.
- En el art. 14, *Información precontractual*, su apartado 4 establece que los Estados podrán disponer que la entrega de la FEIN (Ficha Europea de Información Normalizada) sea obligatoria antes de que se haga una oferta vinculante para el prestamista. Cuando un Estado miembro así lo disponga, exigirá que la FEIN sólo deba volver a facilitarse cuando se cumpla la condición indicada en el apartado 3, letra b)⁴².
- En el apartado 6, párrafo primero del art. 14, se fija un plazo mínimo de siete días para que el consumidor pueda comparar ofertas y valorar sus ventajas e inconvenientes⁴³, permitiendo que antes de que transcurra dicho plazo pueda bien no celebrar el contrato,

⁴¹ De este modo el consumidor puede optar por el contrato de seguro que le resulte más beneficioso, sin que ello suponga perjuicio alguno para el prestamista.

⁴² Los Estados velarán porque siempre que el consumidor reciba una oferta vinculante para el prestamista, esta sea facilitada en soporte de papel o cualquier otro soporte duradero y vaya acompañada de la FEIN cuando, “las características de la oferta difieran de la información indicada en la FEIN facilitada previamente”.

⁴³ En la Propuesta de la DCH el establecer un plazo de reflexión o desistimiento no era obligatorio. El articulado ni siquiera lo mencionaba, y sólo aparecía en uno de los apartados de la FEIN, con la aclaración de “en su caso”.

bien desistir del mismo⁴⁴. Seguramente, al menos algunos de los Estados miembros optarán por un plazo más largo siguiendo la tendencia marcada por la DDC 2011/83 (art. 9) que establece un plazo de 14 días, si bien como la DCH no fija ningún plazo máximo, en teoría⁴⁵, también podría superar ese período.

En el párrafo 2º del mismo apartado y precepto se dice que, los Estados habrán de especificar la naturaleza jurídica que deseen dar al período mínimo de 7 días que la DCH concede al consumidor para que compare ofertas, evalúe sus implicaciones y pueda tomar una decisión con conocimiento de causa en relación con el crédito solicitado. Se le ofrecen tres alternativas de calificación: período de reflexión previo al contrato, plazo para desistir después de contratar, o una combinación de ambas cosas⁴⁶.

Asimismo en el art. 14, 6, apartado b), después de disponer que la oferta será vinculante para el prestamista mientras dure el período de reflexión y que: “El consumidor podrá aceptar la oferta en cualquier momento durante el período de reflexión”, añade que “los Estados miembros podrán establecer que los consumidores no puedan aceptar la oferta durante un lapso de tiempo que no supere los diez días del período de reflexión”. Si se establece así, ciertamente se impide lo que podríamos llamar “contratación en caliente”, en el sentido de que el consumidor está obligado a esperar antes de poder obligarse, y es posible que esa espera le permita “enfriar” su decisión de contratar. Ese tiempo de reflexión sirve para que el consumidor pueda evaluar los pros y los contras de la contratación que va a efectuar. Lo que llama la atención es la incoherencia consistente en que después de haber señalado que el período mínimo de reflexión será de siete días, se diga que los Estados miembros pueden establecer la no aceptación hasta que hayan transcurrido “los diez días del período de reflexión”, cuando lo más razonable hubiera sido haber mantenido el mismo plazo de los siete días.

- En el art. 16, *Explicaciones adecuadas*, en su apartado 2, después de disponer que los prestamistas o los intermediarios del crédito o los

⁴⁴ Véase con mayor amplitud, el último epígrafe de este capítulo, apartado 1.

⁴⁵ Catorce días es un plazo perfectamente razonable, y no parece necesario establecer uno más largo.

⁴⁶ Tomando como ejemplo la DDC de 2011, parece que lo mejor sería optar por una combinación de derecho de reflexión y desistimiento. Esto es admitiendo que hasta el momento de la celebración del contrato el consumidor pueda desistir de su celebración y que una vez celebrado pueda desistir del mismo dentro del plazo que se establezca.

representantes designados deberán facilitar al consumidor todo tipo de informaciones para que pueda calibrar la oferta que se le hace, establece que los Estados miembros podrán adaptar el modo de prestar esa explicación adecuada y su alcance, así como la identidad de la parte que se hará cargo de ella, a las circunstancias de la situación en que se ofrece el contrato de crédito, a la persona a quien se ofrece⁴⁷.

- En el art. 20, *Revelación y verificación de la información relativa al consumidor*, en su apartado 3, tercer párrafo, aclara el segundo párrafo, que ordena que los prestamistas no puedan rescindir el contrato porque la información facilitada por el consumidor antes de celebrar el contrato fuera incompleta⁴⁸. Se establece que esta disposición, no impedirá a los Estados miembros “permitir la rescisión del contrato de crédito por el prestamista cuando se demuestre que el consumidor ha ocultado o falsificado conscientemente⁴⁹ la información pertinente”. Es decir, serán los Estados miembros quienes decidan si incluyen o no esta causa de rescisión. Parece adecuado establecer la rescisión para unos supuestos en que la conducta del consumidor puede calificarse de dolosa, si bien cada uno de los Estados miembros podrá sin duda aplicar sus reglas generales en relación con las conductas de este tipo en el ámbito de los contratos.

Asimismo en el apartado 4 de este mismo artículo 20, al imponer a los profesionales del crédito la obligación de advertir a los consumidores que, cuando el prestamista no pueda evaluar la solvencia porque el consumidor no le ha facilitado la informa-

⁴⁷ Así no es lo mismo ofrecer el crédito a un consumidor medio que hacerlo a uno que puede calificarse de vulnerable. Sobre consumidor vulnerable v. HERNÁNDEZ DÍAZ-AMBRONA, M.D.: “Comentario al art. 2”, en “Contratos a distancia y contratos fuera del establecimiento mercantil. Comentarios a la Directiva 2011/83”, VVAA, dirigidos por S. Díaz Alabart, Reus, Madrid, 2014, pp. 34-57. En el art. 11, primer párrafo, de la Propuesta DCH, se aclara mejor el concepto de explicaciones adecuadas, ya que se dice que los profesionales del crédito, “evaluarán con precisión el nivel de conocimientos y de experiencia del consumidor en materia de crédito, por cualesquiera medios necesarios, de tal forma que el prestamista o el intermediario determinen el nivel de explicaciones que han de facilitarse a aquel, y las adapten en consecuencia”.

⁴⁸ Lo que está dentro de la lógica, ya que un prestamista diligente en tal caso lo que tendría que hacer es recabar del consumidor el resto de la información necesaria.

⁴⁹ Llama la atención el empleo del término “consciente” aplicado a la falsificación, puesto que si bien es posible que se oculten datos sin intención maliciosa, o incluso sin ser consciente de que se ocultan datos de interés (pura y simplemente por ignorancia), es difícil pensar en una falsificación inconsciente.

ción necesaria o no ha facilitado la verificación correspondiente, el crédito no podrá concederse. A continuación deja abierta la posibilidad de que la advertencia se pueda facilitar en un formato normalizado⁵⁰.

- En el larguísimo art. 22, *Servicios de asesoramiento*, en su apartado 4, señala que: “Los Estados miembros podrán prohibir la utilización de los términos *asesoramiento* y *asesor* o de términos similares si quienes prestan los servicios de asesoramiento al consumidor son los prestamistas, intermediarios de crédito vinculados o representantes designados de intermediarios de crédito vinculados”, para evitar que los consumidores piensen erróneamente que se trata de asesores de carácter independiente en relación a los profesionales que comercializan los créditos⁵¹.

En el mismo artículo y apartado, en la letra b), se dispone que los prestamistas, intermediarios del crédito o representantes designados no deberán percibir remuneración por esos servicios de asesoramiento por parte de los prestamistas⁵², salvo si el número de prestamistas que ofrece dicha remuneración representa una mayoría del mercado. En el párrafo tercero de esa misma letra se establece que: “Los Estados miembros podrán supeditar a condiciones más estrictas la utilización por los prestamistas, intermediarios de crédito o representantes designados de los términos *asesoramiento independiente* o *asesor independiente*; podrán en particular, prohibir la percepción de una remuneración pagada por los prestamistas”.

En realidad, si se permite el uso de los términos *asesor* y *asesoramiento*, para el consumidor medio ello se entenderá como que verdaderamente se lleva a cabo una labor de asesoramiento. El distinguir entre *asesor* y *asesor independiente*, entendemos que es insuficiente si lo que se pretende es que el consumidor tenga claro cuando hay o no, un verdadero asesoramiento.

⁵⁰ Aunque no se aclara el significado de “formato normalizado”, parece que lo más adecuado sería incluir esa mención en la fase precontractual, dentro de la información precontractual que se desglosa en el art. 14.

⁵¹ En esta línea de pensamiento en el párrafo 2º de ese mismo apartado 4 del art. 22, se dice que: “Los Estados miembros que no prohíban la utilización de los términos “asesoramiento” y “asesor” deberán supeditar a las condiciones que se indican a continuación la utilización de los términos “asesoramiento independiente” o “asesor independiente”.

⁵² Lo que se explica para evitar que los agentes del crédito asesoren a los consumidores para contratar con aquellos prestamistas que les han ofrecido una remuneración por dicho asesoramiento.

- En el mismo art. 22, aptdo. 5 establece que los Estados miembros podrán disponer que tanto los prestamistas como los intermediarios del crédito y los representantes designados estén obligados a advertir al consumidor de que debido a su situación financiera un contrato de crédito puede entrañar un riesgo específico para él.
- Por fin el apartado 6, 2º párrafo del art. 22, después de decir en el primero que los Estados miembros velarán para que sólo puedan prestar servicios de asesoramiento los prestamistas, los intermediarios del crédito y los representantes designados, establece que dichos Estados podrán decidir no aplicar lo dispuesto en dicho párrafo a una serie de personas que se enumeran en los apartados a, b y c del mismo apartado 6⁵³.
- En el art. 23, *Préstamos en moneda extranjera*, en su apartado 2, párrafo 4. En el apartado 1 se dispone que la moneda alternativa a la que, en condiciones especificadas, pueda el consumidor convertir el préstamo será aquella en que el consumidor perciba la mayor parte de sus ingresos o tenga la mayoría de los activos con los que ha de reembolsar el crédito o la moneda del Estado miembro en el que el consumidor fuera residente en la fecha de celebración del contrato o en la actualidad. La opción contenida en el aptdo. 2, párrafo 4, es que los Estados miembros podrán especificar si el consumidor puede acogerse a las dos alternativas señaladas o únicamente a una de ellas, o podrán autorizar para que lo hagan los prestamistas.

En el apartado 4 del mismo artículo se dice que: “Los Estados miembros podrán regular otros aspectos de los préstamos en moneda extranjera siempre que las disposiciones correspondientes no se apliquen con efecto retroactivo”.
- En el art. 25, *Reembolso anticipado*, el apartado 1 establece la obligación de los Estados miembros de velar porque el consumidor tenga el derecho de liquidar total o parcialmente las obligaciones deri-

⁵³ Se trata de personas que, sin ser prestamistas, realicen actividades de intermediación de crédito o presten servicios de asesoramiento reconocidas por las autoridades competentes y estén sujetas a supervisión conforme a la DCH, de personas que realicen esas actividades de asesoramiento o intermediación de forma accesoria en el marco de una actividad profesional, siempre que ésta se encuentre regulada por algún código o reglamento y las personas que, en el contexto de la administración de deudas existente, presten servicios de asesoramiento en calidad de administradores judiciales, siempre que esa actividad esté regulada o que presten servicios públicos o voluntarios de asesoramiento en materia de deudas que no funcionen como servicios comerciales.

vadas del contrato de crédito antes de la fecha de su expiración, y que en tal caso tendrá derecho a una reducción del coste total del crédito. En el apartado 2 se establece que los Estados miembros podrán supeditar a ciertas condiciones el ejercicio del derecho al que acabamos de referirnos. Estas condiciones podrán incluir límites temporales al ejercicio del derecho, una diferencia de trato en función de la clase de tipo deudor o en función del momento en el que el consumidor ejerza el derecho, o restricciones de las circunstancias en las que pueda ejercerse el derecho. Como puede observarse esta es una opción muy abierta que permite que los Estados miembros puedan establecer condiciones muy diversas.

En conexión directa con este apartado, el siguiente, el apartado 3, también permite a los Estados miembros establecer para cuando el consumidor liquide el crédito anticipadamente, el derecho del prestamista a una compensación justa y objetiva, cuando esté justificada, por los posibles costes directamente derivados del reembolso anticipado, pero no impondrán penalización alguna al consumidor. La compensación no podrá exceder de la pérdida financiera sufrida por el prestamista. Si se respetan esas condiciones, los Estados miembros podrán disponer que la compensación no exceda de cierto nivel o se autorice sólo durante un período de tiempo determinado.

- En el art. 27, *Información sobre los cambios del tipo deudor*, se dice que los Estados Miembros velarán para que el prestamista informe al consumidor, mediante soporte duradero de toda modificación del tipo deudor antes de que ésta se aplique. La información detallará como mínimo el importe de los nuevos pagos a efectuar, y si cambiara el número o la frecuencia de los pagos, los detalles correspondientes. En el apartado 2 del mismo artículo se establece que los Estados miembros podrán permitir que las partes acuerden en el contrato de crédito que la información a la que acabo de referirme se proporcione al consumidor de forma periódica en los casos en que la modificación del tipo deudor esté relacionada con una modificación de un tipo de referencia, el nuevo tipo de referencia se haga público por los medios adecuados y la información sobre el nuevo tipo esté disponible en los locales del prestamista y se comunique en persona al consumidor junto con el importe de las nuevas cuotas periódicas.
- En el art. 28, *Demoras y ejecución hipotecaria*, referido a la necesidad de que los Estados miembros adopten medidas para alentar a los

prestamistas a mostrarse razonablemente tolerantes⁵⁴ antes de iniciar un procedimiento de ejecución, se incluyen dos opciones para dichos Estados miembros en sus apartados 2 y 3.

En el apartado 2, se establece que los Estados miembros podrán exigir que, si se permite al prestamista definir e imponer recargos al consumidor, en caso de un impago, esos recargos no excederán de lo necesario para compensar al empresario de los costes que le acarree.

En el apartado 3, se permite que los Estados miembros puedan autorizar a los prestamistas a imponer recargos adicionales al consumidor en caso de impago. Si se acogen a esa posibilidad habrán de fijar el valor máximo de los mencionados recargos.

- En el art. 29, *Reconocimiento de los intermediarios del crédito*, en su apartado 8, dice que los Estados miembros podrán decidir no aplicar el presente artículo a las personas que realicen las actividades de intermediación del crédito previstas en el art. 4, punto 5, siempre que dichas actividades se ejerzan de forma accesorio en el marco de una actividad profesional, y siempre que esta última esté regulada por disposiciones legales o reglamentarias o por un código deontológico profesional que no excluyan la prestación de tales servicios.
- En el art. 30, *Intermediarios del crédito vinculados a un solo prestamista*, permite a los Estados miembros que los intermediarios vinculados especificados en el art. 4, punto 7, letra a), sean reconocidos por las autoridades competentes a través de un prestamista en cuyo nombre opere de manera exclusiva el intermediario de crédito vinculado.
- En el art. 31, *Representantes designados*, el apartado 1 permite que los Estados miembros decidan aceptar o no que un intermediario de crédito designe representantes, si bien en tal caso les exige el establecimiento de un registro público en el que deberán inscribirse.

En total se pueden contabilizar 25 opciones para los Estados miembros, lo que considerado dentro del ámbito concreto que regula la DCH, supone que la transposición de la DCH a las legislaciones internas, con toda probabilidad, va a dar como resultado una serie de

⁵⁴ La Recomendación de la Comisión de 12 de marzo de 2014, Sobre un nuevo enfoque frente a la insolvencia y al fracaso empresarial, incluso habla de “una segunda oportunidad”, para estos empresarios (personas físicas o jurídicas) a los que les resulta imposible hacer frente a sus deudas. En el mismo sentido, se ha aprobado en España el Real Decreto-Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social (BOE 28 febrero 2015).

leyes nacionales que pueden diferir en un número muy elevado de aspectos más o menos trascendentes, por lo que el acercamiento entre legislaciones solamente se va a producir en cuanto a los dos temas en los que la armonización se ha establecido a su máximo nivel: el cálculo de la TAE y el modelo obligado de la FEIN⁵⁵.

II. ASPECTOS CONCRETOS REGULADOS EN LA DCH

1. Generalidades

Podemos dividir este tema en dos subapartados:

- A. Todo lo referente directamente a la protección del consumidor y buen funcionamiento del mercado.
- B. Y, lo tocante a esa misma doble protección, pero a través de la regulación de la organización y actuación de los profesionales del crédito⁵⁶, para lograr: una mayor preparación profesional de los prestamistas, sus dependientes y colaboradores. Así como, independencia, transparencia y honestidad en el desarrollo de su trabajo. Incidiendo con especial intensidad en impedir que la forma de remuneración de los dependientes y colaboradores de los prestamistas, favorezca el que concedan créditos irresponsablemente por mor de obtener mayores ingresos.

1.1. Medidas generales de protección del consumidor y del mercado

Para facilitar ver con claridad las medidas que se contienen en la Directiva en este ámbito, las vamos a ordenar siguiendo los distintos pasos de la contratación de un crédito hipotecario.

A) MEDIDAS APLICABLES DURANTE EL PERÍODO PREVIO A LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE CRÉDITO

Probablemente es en esta fase de la contratación en la que el legislador comunitario ha hecho más hincapié.

⁵⁵ Puesto que a tenor del art. los EM pueden elegir en qué momento del proceso de contratación habrá de entregarse al consumidor (art. 14, 4).

⁵⁶ En particular: art. 5 autoridades competentes nacionales, art. 16, explicaciones adecuadas, arts. 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 y 37.

Se insiste mucho, en la línea de las últimas Directivas preocupadas por la fase precontractual (por ej. la de Derechos de los consumidores de 2011, recientemente transpuesta), en la necesidad de que la publicidad y las comunicaciones comerciales, sobre contratos de crédito, sea leal y no engañosa, y que ya contenga cierta información sobre una serie de extremos básicos⁵⁷ (arts. 10 y 11 DCH). Asimismo, pensando en el momento en que el consumidor ya quiere conocer algo mejor los productos crediticios publicitados, establece la obligación del profesional de informar gratuitamente al consumidor de un elevado número de datos sobre ellos (art. 13 información general).

Por último, para el caso de que el consumidor manifieste ya interés en contratar, el prestamista le facilitará la información precontractual personalizadamente y en soporte duradero. Esa información será toda la necesaria para comparar con datos suficientes los créditos ofertados en el mercado, del tipo que en cada caso le interese al consumidor. Así podrá tomar la decisión de contratar o de no hacerlo, con conocimiento de causa (art. 14). Esta información se facilitará con la entrega en soporte duradero de la FEIN (recordemos, ficha de información personalizada).

En dicha FEIN —entre otros muchos datos—, se incluirá la Tasa Anual Equivalente (TAE), que ha de calcularse exactamente igual en todo el ámbito de la UE, conforme a la fórmula matemática incluida en el Anexo de la DCH.

Durante este período previo a la contratación, y para que los créditos se concedan en forma razonable, esto es a personas que tengan altas probabilidades de devolverlo en las condiciones pactadas, es preciso que se evalúe la solvencia del consumidor, y se tase el inmueble que sirve de garantía. Esas dos actuaciones, en sí mismas, no suponen ninguna novedad en los trámites previos a la concesión de un crédito hipotecario. Lo que sí lo constituye son las mayores exigencias y cautelas establecidas para que se lleven a cabo correctamente. Así, podemos destacar:

- Para evaluar la solvencia del consumidor (art. 18), se dice específicamente que ésta no se basará predominantemente en el valor del inmueble que sirve de garantía, o en la hipótesis de que ese valor aumentará en un futuro.

⁵⁷ Así el tipo de interés u otras cifras relacionadas con el coste del crédito, si es fijo o variable, identificación del prestamista, si hay algún contrato accesorio obligatorio para obtener el crédito, etc.

La utilización que se ha hecho anteriormente en España, de este tipo de criterios, en el momento en el que se produjo la rebaja del valor excesivo que se venía dando a los inmuebles, es lo que ha dado lugar a que muchos consumidores de créditos hipotecarios se hayan encontrado ante la imposibilidad de devolver el crédito, aún realizando el inmueble que lo garantizaba.

- Se establece también la obligación del consumidor de facilitar al prestamista información veraz y completa sobre su situación económica. Asimismo se garantiza que los prestamistas podrán acceder a las bases de datos utilizadas para evaluar la solvencia de los consumidores, en todos y cada uno de los Estados miembros (art. 21).

El prestamista sólo deberá poner el crédito a disposición del consumidor si el resultado de la evaluación realizada es positivo.

Si se deniega la solicitud del crédito, el prestamista informará, sin demora, al consumidor de la denegación, y si procede, de que la misma es debida al resultado de la consulta efectuada en una base de datos.

La tasación de inmuebles (art. 19) se llevará a cabo con unas normas fiables, por tasadores competentes e independientes del proceso de concesión de créditos, y se documentará en un soporte duradero, cuyo registro conservará el prestamista.

B) *MEDIDAS CUANDO LOS CONTRATOS DE CRÉDITO YA SE HAN CELEBRADO*

Una vez que el contrato ya se ha celebrado, también hay una serie de medidas en beneficio del consumidor.

- La existencia de un período de desistimiento, de reflexión o de una mezcla de ambos, de al menos 7 días, dentro del cual el consumidor podrá desligarse del contrato, sin necesidad de alegar razón alguna y sin sufrir penalizaciones por ello (art. 14,6 DCH).
- El establecimiento del derecho del consumidor a poder liquidar total o parcialmente las obligaciones derivadas del contrato de crédito, antes de la fecha de expiración del mismo, el denominado derecho al reembolso anticipado (art. 25 DCH).

En tal caso el consumidor tendrá derecho a la reducción que corresponda sobre el coste total del crédito. También se prevé que los

Estados miembros puedan establecer el derecho a una compensación justa para el prestamista.

- Si se ha pactado que los plazos de devolución del crédito estén sometidos a un interés variable, es obligatorio que el tipo de referencia para calcularlo sea: claro, objetivo, accesible y verificable. Ante cualquier elevación del tipo de interés, el prestamista estará obligado a comunicarlo al consumidor antes de que se le aplique en su crédito, detallando los cambios que se vayan a producir, o que la información se proporcione de forma periódica, si la modificación del tipo deudor estuviera relacionada con una modificación de un tipo de referencia (arts. 24 y 27 DCH).
- Si se pactó en moneda extranjera. Este es un tipo de préstamo que ha resultado devastador para aquellos consumidores que lo pactaron desconociendo las posibles fluctuaciones del mercado de divisas, y que se fiaron del cambio a su propia moneda que regía en el momento de contratar.

Para minimizar esos riesgos tan altos se establece que el consumidor necesariamente ha de poder convertir el préstamo en una moneda alternativa en condiciones previamente especificadas, moneda que será aquella en la que el consumidor perciba la mayor parte de sus ingresos, o la del Estado en que sea residente. O bien, que en el Estado miembro correspondiente, se hayan implantado normas que limiten el riesgo del tipo de cambio.

C) MEDIDAS PARA EL MOMENTO EN EL QUE YA SE HA PRODUCIDO UN INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR PARTE DEL CONSUMIDOR

Genéricamente se establece en la DCH que los Estados miembros adoptarán medidas para alentar a los prestamistas a mostrarse razonablemente tolerantes, antes de iniciar un procedimiento de ejecución. Son muchas las posibles medidas que pueden tomarse antes de la ejecución y que variarán según los casos. Seguramente podríamos encajarlas todas, dentro de la gestión de deudas. Por ej. el deudor que aunque no pueda pagar en el momento, tiene muchas posibilidades de poder hacerlo a medio plazo, bien puede llegar a un acuerdo con el prestamista para renegociar la deuda, admitiendo un plazo de espera sin pagos, o bien reduciendo el importe de los plazos a pagar y ampliando el plazo de devolución. O incluso, para los casos de ma-

yor dificultad de pago del deudor, admitiendo una quita parcial de la deuda.

En la propia DCH se concretan algunas medidas (art. 28), diciendo que si se permite al prestamista imponer recargos al consumidor por el impago de la deuda, esos recargos no han de exceder de lo necesario para paliar los costes que realmente acarree el impago para dicho prestamista.

Asimismo se dispone que los Estados miembros no impedirán el acuerdo expreso entre prestamista y consumidor de que la transferencia de la garantía o del precio obtenido por ésta al primero, se entiendan suficientes para dar el crédito por pagado.

Por último se incita a que llegados al momento de la ejecución hipotecaria se arbitren sistemas legales que permitan obtener el mejor precio por el inmueble que sirve de garantía, por ej. facilitando la entrada de postores en la subasta, e impidiendo que se pueda adjudicar el inmueble que sirve de garantía por un precio mucho más bajo que el real.

1.2. Medidas tocantes también a esa doble protección, pero instrumentadas a través de la regulación de la actuación de los profesionales del crédito y la supervisión de las autoridades competentes

1.2.1. LOS PROFESIONALES DEL CRÉDITO EN LA DCH

El segundo punto de apoyo de la DCH lo constituyen los profesionales del crédito. No es posible que ese sector funcione correctamente si no es creando y aplicando una regulación exigente que acabe con los vicios estructurales que presentaba, y que han sido cocausantes⁵⁸ de los graves problemas que ha sufrido el mercado de financiación hipotecaria. Asimismo es indispensable que los consumidores puedan recuperar la confianza perdida en el sector⁵⁹.

La Directiva menciona una serie de profesionales del crédito. Ellos son no sólo quienes contratan con el consumidor el crédito de consumo, sino quienes contactan con él en las fases previas, le informan sobre las características de los créditos ofertados, y le asesoran sobre cuál es el más conveniente y el que mejor se adapta considerando sus

⁵⁸ Puesto que también los demás sectores han colaborado en ello.

⁵⁹ Tal como señala el Considerando 31 DCH.

ÍNDICE

ABREVIATURAS	5
PRÓLOGO.....	7
LA DIRECTIVA 2014/17, DE 4 DE FEBRERO DE 2014, SOBRE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO CELEBRADOS CON CON- SUMIDORES PARA BIENES INMUEBLES DE USO RESIDEN- CIAL.....	13
I. LA DIRECTIVA DCH DE 2014/17, ASPECTOS EXTERNOS....	14
1. La elaboración de la DCH y algunos otros extremos gene- rales reseñables.....	14
2. El consumidor prestatario	18
3. Nivel de armonización de la DCH.....	21
4. Opciones que se contemplan en la DCH	22
II. ASPECTOS CONCRETOS REGULADOS EN LA DCH.....	32
1. Generalidades	32
1.1. <i>Medidas generales de protección del consumidor y del mer- cado</i>	32
A) MEDIDAS APLICABLES DURANTE EL PERÍODO PREVIO A LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE CRÉDITO.....	32
B) MEDIDAS CUANDO LOS CONTRATOS DE CRÉDITO YA SE HAN CELEBRADO:	34
C) MEDIDAS PARA EL MOMENTO EN EL QUE YA SE HA PRODUCIDO UN INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR PARTE DEL CONSUMIDOR.....	35
1.2. <i>Medidas tocantes también a esa doble protección, pero ins- trumentadas a través de la regulación de la actuación de los profesionales del crédito y la supervisión de las autoridades competentes.....</i>	36
1.2.1. LOS PROFESIONALES DEL CRÉDITO EN LA DCH	36
1.2.2. AUTORIDADES NACIONALES COMPETENTES.....	39

III. LA MÁS RECIENTE NORMATIVA SOBRE ESTAS CUESTIONES EN EL DERECHO ESPAÑOL.....	41
1. Las causas de estos cambios normativos	43
IV. ALGUNOS ASPECTOS DIGNOS DE UN COMENTARIO MENOR.....	46
1. Período de reflexión o derecho de desistimiento en la contratación de un crédito hipotecario.....	46
2. Vías de reclamación extrajudicial en caso de litigio.....	49
V. BIBLIOGRAFÍA.....	51
EDUCACIÓN FINANCIERA DE LOS CONSUMIDORES E INFORMACIÓN SOBRE EL PROCESO DE CONCESIÓN DE CRÉDITOS	53
I. INTRODUCCIÓN.....	54
II. LA PREOCUPACIÓN DE LA UE Y OTROS ENTES POR LA EDUCACIÓN FINANCIERA DE LOS CONSUMIDORES.....	55
1. Principales pasos dados hasta ahora	55
1.1. Actuación de la UE	55
1.2. Primer plan nacional de educación financiera (2008-2012) ..	57
1.3. Segundo plan nacional de educación financiera (2013-2017)..	61
2. Eficacia real de los pasos dados hasta este momento	62
III. ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE LO DISPUESTO EN EL ART. 6	66
1. Antecedentes del art. 6 DCH	66
2. Análisis del art. 6 DCH.....	67
3. El tratamiento de las especialidades del crédito hipotecario en los Tribunales	73
IV. LA RESPONSABILIDAD EN LA CONTRATACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y GESTIÓN DE DEUDAS	82
1. La responsabilidad en la contratación de préstamos hipotecarios.....	82
2. Gestión de deudas	84
V. DIVERSIDAD DE NORMAS ESPAÑOLAS DE PROTECCIÓN DEL DEUDOR HIPOTECARIO	89
1. La Ley 2/2009, de 31 de marzo (BOE 1/04/2009), que regula la contratación con consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito. Reunificación de deudas.....	89
2. RDL 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios	89
3. Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios	90
4. RDL 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de los deudores hipotecarios sin recursos.....	95

5.	RDL 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios ..	96
6.	Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social	96
7.	RDL 1/2015 de 27 de febrero, de mecanismos de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social.	97
VI.	EXPONENTE DE LA DIVERSIDAD LEGISLATIVA: LA PROTECCIÓN DEL DEUDOR HIPOTECARIO EN LA COMUNIDAD DE MADRID	99
VII.	BIBLIOGRAFÍA.....	103
PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN MONEDA EXTRANJERA Y SU REGULACIÓN EN LA DIRECTIVA 2014/17.....		105
1.	CONCEPTO Y MODALIDADES	105
1.1.	Concepto.....	105
1.2.	Modalidades	106
2.	RÉGIMEN ACTUAL, PROBLEMAS QUE PLANTEA ESTE TIPO DE CRÉDITO, Y RAZONES POR LAS QUE SE REGULA EN LA DIRECTIVA	107
2.1.	Problemas que se plantean en este tipo de créditos.....	108
2.1.1.	<i>Prestación del consentimiento</i>	108
A)	INFORMACIÓN	108
B)	ERROR EN EL CONSENTIMIENTO	113
C)	CRÍTICA DEL PLANTEAMIENTO JUDICIAL.....	115
2.1.2.	<i>Cláusula abusiva:</i>	116
2.2.	Motivos utilizados para respaldar el carácter abusivo de las cláusulas	119
3.	INNOVACIÓN PLANTEADA POR LA DIRECTIVA 2014/17..	120
3.1.	Conversión del préstamo en moneda alternativa	120
3.2.	Limitación del riesgo del tipo de cambio	122
3.3.	Otras disposiciones.....	125
4.	BIBLIOGRAFÍA Y JURISPRUDENCIA CITADAS	125
LA INFORMACIÓN AL CONSUMIDOR PREVIA A LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE CRÉDITO EN LA DIRECTIVA 2014/17/UE.....		127
I.	INTRODUCCIÓN.....	128
II.	LA INFORMACIÓN GENERAL.....	132
1.	Antecedentes.....	132
2.	Se trata de una oferta escrita.....	133
3.	La información clara y comprensible.....	135
4.	La mención del consumidor en el art. 13.1 de la Directiva 2014/17/UE	135

5.	La fijación del contenido de la oferta	136
6.	La lengua y la gratuidad de la información general.....	137
7.	Información general mínima.....	137
8.	La información general se facilitará en todo momento	142
III.	LA INFORMACIÓN PERSONALIZADA.....	144
1.	Su presupuesto: la evaluación de la solvencia del consumidor	144
2.	Repercusiones de la Directiva 2014/17/UE sobre algunas disposiciones ya existentes en el derecho español	146
A.	<i>La Ley 2/2009, de 31 de marzo</i>	150
B.	<i>La Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios</i>	150
C.	<i>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</i>	156
D.	<i>La Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo</i>	158
3.	Es información previa a la celebración del contrato	160
4.	Regulación general.....	162
5.	El plazo de siete días del art. 14.6 de la Directiva 2014/17/UE	165
6.	La distinción entre la oferta vinculante y el derecho de desistimiento en el art. 14.6 de la Directiva 2014/17/UE ..	167
7.	Información, oferta vinculante y la copia del proyecto de contrato: su verdadera naturaleza jurídica	171
8.	Aspectos que distinguen la información personalizada contenida en la FEIN de la información general	176
9.	Contravención de la información general del art. 13 de la Directiva 2014/17/UE y contravención de la FEIN.....	179
10.	Crítica a la denominación misma de la Directiva 2014/17/UE	180
IV.	LAS EXPLICACIONES ADECUADAS	182
V.	SERVICIOS DE ASESORAMIENTO E INFORMACIÓN	188
VI.	INFORMACIÓN EN RELACIÓN CON LOS INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO Y LOS REPRESENTANTES DESIGNADOS.....	193
1.	Plazo para informar	193
2.	El soporte en el cual se facilita la información	194
3.	La información mínima.....	197
VII.	LA INFORMACIÓN QUE DEBE FIGURAR EN LA PUBLICIDAD.....	207
1.	El principio general de la buena fe recogido en el art. 10 de la Directiva 2014/17/UE	207
2.	La denominada “información básica” que deberá figurar en la publicidad (art. 11.2 de la Directiva 2014/17/UE)	211

BIBLIOGRAFÍA.....	220
ABREVIATURAS.....	222
EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA DEL CONSUMIDOR, TASACIÓN DE INMUEBLES Y CONSULTAS EN FICHEROS DE SOLVENCIA	223
1. INTRODUCCIÓN.....	224
2. MOMENTO EN EL QUE CORRESPONDE EVALUAR LA SOL- VENCIA	231
3. LA REGULACIÓN DE EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA DEL CONSUMIDOR EN LA DCH.....	232
3.1. La obligación del prestamista de evaluar la solvencia del consumidor	233
3.1.1. <i>Incumplimiento y cumplimiento incorrecto de la obligación.</i>	235
3.2. Especialidades de la evaluación de la solvencia.....	239
3.3. El modo de evaluar la solvencia.....	240
3.4. En particular la consulta de las bases de datos y la tasación de los inmuebles.....	245
3.4.1. <i>Consulta de las bases de datos.</i>	245
3.4.2. <i>Tasación de inmuebles</i>	249
4. LAS CONSECUENCIAS DEL RESULTADO DE LA EVALUA- CIÓN RESPECTO DE LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE CRÉDITO.....	253
4.1. Evaluación positiva.....	253
4.2. Evaluación negativa.....	254
5. OTRAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA DE EVALUAR LA SOLVENCIA DEL CONSUMIDOR.....	257
5.1. Para el consumidor: la obligación de facilitar al prestamista información suficiente sobre su situación financiera	257
5.2. Para el intermediario del crédito o el representante desig- nado.....	260
5.3. Para el prestamista.....	260
6. LA EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA EN LA NORMATIVA ESPAÑOLA VIGENTE.....	261
6.1. Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía sostenible	262
6.2. Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre	263
6.3. Circular del Banco de España 3/2014, de 30 de julio	265
6.4. Real Decreto-Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social.....	266
6.5. A modo de conclusión.....	266
6.6. En particular la tasación de inmuebles para el mercado hipotecario español.....	269
7. BIBLIOGRAFÍA.....	274
ABREVIATURAS.....	276

EL REEMBOLSO ANTICIPADO DEL CRÉDITO EN LA DIRECTIVA SOBRE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO CELEBRADOS CON LOS CONSUMIDORES PARA BIENES INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL	277
1. INTRODUCCIÓN.....	277
2. REQUISITOS DEL REEMBOLSO ANTICIPADO	280
3. INFORMACIÓN SOBRE EL DERECHO DE REEMBOLSO.....	282
4. CONSECUENCIAS DEL REEMBOLSO ANTICIPADO	285
4.1. Derecho del consumidor a una reducción del coste total del crédito	286
4.2. Derecho a una compensación del prestamista	288
BIBLIOGRAFÍA	342
INTERESES MORATORIOS EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS: INTERPRETACIÓN DEL ART. 114.III LH Y DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 2ª DE LA LEY 1/2013 TRAS LA STJUE DE 21 DE ENERO DE 2015 (ENTRE LO ILEGAL Y LO ABUSIVO)	299
1. LOS LÍMITES A LOS INTERESES DE DEMORA A TRAVÉS DE LA CONFLICTIVA LEY 1/2013	299
2. INTERESES MORATORIOS ABUSIVOS Y EL ART. 83 TRLGDCU EN RELACIÓN A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 2ª DE LA LEY 1/2013: EL DESCONCIERTO JUDICIAL.....	305
3. LA STJUE DE 21 DE ENERO DE 2015.....	310
3.1. El fallo del TJUE	310
3.2. El argumentario	312
4. INTERESES MORATORIOS ILEGALES VERSUS INTERESES MORATORIOS ABUSIVOS.....	314
4.1. Ámbito de aplicación del art. 114.III LH y de la disposición transitoria segunda de la Ley 1/2013 <i>vs</i> ámbito de la Directiva 93/13/CEE.....	314
4.2. Los intereses ilegales ¿Pueden ser, además, abusivos? Y los legales, ¿Pueden ser declarados abusivos?	317
5. LA PROHIBICIÓN DE REDUCCIÓN O MODERACIÓN DE LOS INTERESES MORATORIOS DECLARADOS ABUSIVOS	333
6. EL RECURSO AL DERECHO DISPOSITIVO: APLICABILIDAD DEL ART. 1108 CC.....	338
BIBLIOGRAFÍA	342
BIBLIOGRAFÍA	345
Jurisprudencia citada.....	351
<i>Tribunal de Justicia de la Unión Europea</i>	351
<i>Tribunal Supremo</i>	352
<i>Audiencia Provincial</i>	352
<i>Primera Instancia o Primera Instancia e Instrucción</i>	352

