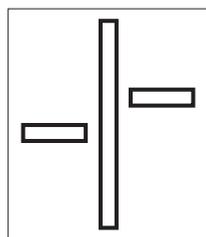
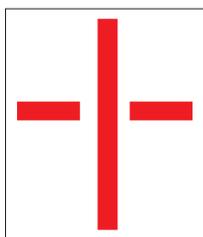
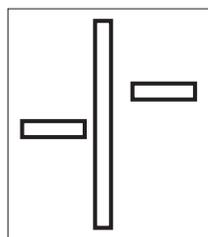
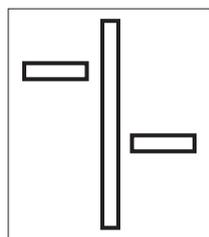


Scientia Iuridica



Estudios sobre la ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

Francisco José Aranguren Urriza
Juan José Pretel Serrano
Manuel Espejo Lerdo de Tejada
Francisco Capilla Roncero
José Luis Arjona Guajardo-Fajardo

Coordinación
Juan Pablo Murga Fernández
César Hornero Méndez



Cátedra de Derecho
Registral



REUS
EDITORIAL



Cátedra de Derecho
Notarial

CAN ILUSTRE
COLEGIO NOTARIAL
ANDALUCÍA

COLECCIÓN SCIENTIA IURIDICA

TÍTULOS PUBLICADOS

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

- Determinación del régimen jurídico de la economía conyugal en los ámbitos europeo e intraestatal español**, *Ana Moreno Sánchez-Moraleda y María del Carmen Fernández de Villavicencio Álvarez-Ossorio* (2018).
- Los contratos de crédito inmobiliario. Algunas soluciones legales**, *Reyes Sánchez Lería y Lucía Vázquez-Pastor Jiménez (coordinadoras)* (2018).
- La institución de heredero sometida a condición, a término o a modo. Derecho Común y Foral**, *María Corona Quesada González* (2019).
- Las atribuciones sucesorias determinadas por ley en el Derecho Civil de Cataluña**, *Cristina Villó Tavé* (2019).
- Inteligencia artificial y responsabilidad civil. Régimen jurídico de los daños causados por robots autónomos con inteligencia artificial**, *María del Carmen Núñez Zorrilla* (2019).
- Discapacidad y Derecho romano. Condiciones de vida y limitaciones jurídicas de las personas ciegas, sordas, mudas, sordomudas y con discapacidad psíquica, intelectual y física en la Roma antigua**, *Santiago Castán Pérez-Gómez* (2019).
- La asistencia y otras instituciones de protección de las personas de edad avanzada en el Derecho catalán**, *María Corona Quesada González* (2019).
- Estudios sobre la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario**, *Francisco José Aranguren Urriza, Juan José Pretel Serrano, Manuel Espejo Lerdo de Tejada, Francisco Capilla Roncero, José Luis Arjona Guajardo-Fajardo (Directores)* (2020).

ESTUDIOS SOBRE LA LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

Dirección

Francisco José Aranguren Urriza
Juan José Pretel Serrano
Manuel Espejo Lerdo de Tejada
Francisco Capilla Roncero
José Luis Arjona Guajardo-Fajardo

Coordinación

Juan Pablo Murga Fernández
César Hornero Méndez



Cátedra de Derecho
Registral



REUS
EDITORIAL



Cátedra de Derecho
Notarial

ILUSTRE
COLEGIO NOTARIAL
ANDALUCÍA

Madrid 2020



Los presentes estudios se han llevado a cabo dentro de la Red de Excelencia Registro, mercado crediticio y crisis económica (DER16-81966-RED) y del Proyecto de Investigación Sujetos e instrumentos del tráfico privado (VII): Mercado inmobiliario y crisis económica (DER 2015-66043-P) financiados por el Gobierno de España.

Las referencias que se realizan en este volumen a la Dirección General de los Registros y del Notariado deben entenderse hechas a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública tras el Real Decreto 453/2020, de 10 de marzo por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Justicia.

© Editorial Reus, S. A., para la presente edición
C/ Rafael Calvo, 18, 2º C – 28010 Madrid
+34 91 521 36 19 – +34 91 522 30 54
reus@editorialreus.es
www.editorialreus.es

1.ª edición REUS, S.A. 2020
ISBN: 978-84-290-2297-1
Depósito Legal: M-10947-2020
Diseño de portada: Editorial Reus
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. Para la reproducción de las figuras sujetas a derecho de autor, se ha solicitado la autorización correspondiente. Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra sólo puede ser realizada con la autorización expresa de Editorial Reus, salvo excepción prevista por la ley.

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

ÍNDICE

Presentación	11
El Ámbito de aplicación de la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, MARÍA SERRANO FERNÁNDEZ	15
1. Introducción	15
2. Ámbito objetivo de aplicación de la LCCI.....	16
2.1. Préstamos garantizados con un derecho real de garantía sobre un bien inmueble de uso residencial	17
2.2. Préstamos concedidos para adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor	19
3. Ámbito subjetivo de aplicación de la LCCI.....	24
3.1. Profesionales del crédito: el prestamista inmobiliario, el intermediario del crédito y el representante designado.....	24
3.1.a. Normas de protección del prestatario	27
3.1.b. Normas de conducta de los profesionales del crédito	31
3.1.c. Régimen jurídico de los profesionales del crédito	35
3.2. El prestatario, el fiador o el garante.....	38
3.2.a. El prestatario	38
3.2.b. El fiador o garante	45
4. Bibliografía	50
La FEIN como oferta vinculante en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, LUCÍA VÁZQUEZ-PASTOR JIMÉNEZ	53
1. Introducción	53
2. La oferta vinculante.....	57
2.1. Consideraciones generales.....	57
2.2. Concepto y finalidad de la oferta vinculante	58
2.3. Antecedentes legislativos	60
2.4. La oferta vinculante en la nueva Ley de contratos de crédito inmobiliario: la FEIN.....	63
2.4.1. Carácter obligatorio de la oferta vinculante	66
2.4.2. El plazo	67

2.4.3. La forma	69
2.4.4. El contenido	71
2.4.5. Comprobación del cumplimiento de las obligaciones del oferente del crédito.....	74
3. Conclusiones.....	75
4. Bibliografía.....	78
La evaluación de la solvencia en la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, MATILDE CUENA CASAS.....	81
1. Préstamo irresponsable y crisis financiera.....	81
2. Evaluación de riesgo de crédito y evaluación de la solvencia	93
3. Concepto y caracteres de la obligación de evaluar la solvencia	94
4. Líneas generales de la regulación contenida en la Directiva 2014/17	100
5. La regulación de la obligación de evaluar la solvencia en la Ley 5/2019 (LCCI)	112
5.1. Sujetos	112
5.2. Procedimiento para realizar la evaluación.....	115
5.2.1. Factores que debe tener en cuenta el prestamista. El papel de la tasación y de las garantías adicionales	115
5.2.2. Procedimientos de cálculo de scoring crediticio.....	117
5.2.3. Los datos de solvencia patrimonial a los que puede acceder el prestamista para evaluar la solvencia del potencial prestatario.....	120
6. En particular, el incumplimiento de la obligación de evaluar la solvencia ...	127
6.1. El prestamista no realiza las tareas de evaluación.....	127
6.2. La posición del prestamista ante un test negativo de solvencia.....	130
Sobre el deber de información y transparencia material en la nueva Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, REYES SÁNCHEZ LERÍA.....	145
1. Introducción	145
2. El deber de transparencia material en la contratación de préstamos hipotecarios	149
3. La regulación del deber de información y transparencia material en la LCCI	151
3.1. El deber de información precontractual en la LCCI	154
3.2. El régimen jurídico del deber de transparencia material en la LCCI.....	159
3.3. Comprobación del cumplimiento del deber de transparencia material	162
4. Conclusiones	167
La transparencia en la contratación y el papel del acta notarial, JUAN PÉREZ HERESA	171
1. Introducción. Breve referencia al requisito de la transparencia material ...	171

2. La Ley 5/2019. El acta de información precontractual	175
3. Un breve recorrido por la práctica.....	182
4. Conclusiones.....	184
El Registro de Condiciones Generales de la Contratación tras la Ley 5/2019, de 15 de marzo, Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, SEBASTIÁN DEL REY BARBA.....	187
1. Introducción	187
2. El Registro de Condiciones Generales de la Contratación (RCGC)	189
2.1. El RCGC y la transparencia material	189
2.2. Modificaciones relativas al registro de condiciones generales de la contratación. Art. 7 y DF 4ª LCCI.....	191
2.3. Puesta a punto del RCGC.....	193
3. La Instrucción de 13 de junio de 2019 de la DGRN	194
3.1 La necesidad del control del depósito en el RCGC	195
3.2. Forma y contenido del depósito de las Condiciones Generales.....	196
3.3. ¿Qué sucede si una cláusula del contrato de préstamo no coincide con la del modelo depositado?	197
3.4. Consecuencia de la falta de depósito de las condiciones generales ...	199
4. Conclusión	200
Limitación de los intereses de demora, JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO	203
1. Concepto.....	203
2. Vencimiento.....	203
3. Carácter civil y no mercantil del préstamo hipotecario	204
4. Cuantía	204
5. Abusividad	204
6. Procedimientos de ejecución no ajustados a la Directiva 93/13/CE	205
7. Reforma ley 1/2013.....	205
8. Jurisprudencia.....	206
9. Posición del TS. Dos puntos más que el interés ordinario	207
10. También en los hipotecarios	207
11. No integración	207
12. La ley 5/2019 de crédito inmobiliario.....	209
13. Imperativo	209
14. Al establecerse un tipo fijo máximo de tres puntos sobre el interés ordinario, se está discutiendo en la práctica si pudiera fijarse uno menor o no.....	210
15. El límite en otros ámbitos que no sea la ley 5/2019.....	210
16. Los intereses de demora en el ámbito hipotecario. El artículo 114 LH	211
17. Límite de anualidades.....	211
18. Hipoteca de máximo	211
19. Prohibición de capitalización cuando hay personas físicas. Prohibición de englobar los nuevos intereses en la cifra de capital, siempre.....	214

20. Los intereses ordinarios no pueden ser superiores a los moratorios.....	215
21. Por otra parte, nada impide que por vía de hipoteca se cubran menos intereses de demora que el máximo posible según ley.....	216
22. La limitación de intereses de demora, como toda cláusula imperativa o prohibitiva es calificable por el registrador de la propiedad	218
23. La calificación de la abusividad	219
24. Evolución de la doctrina de la DGRN sobre calificación de las cláusulas financieras abusivas	223
25. Transparencia material	225
26. Cláusulas abusivas en los préstamos hipotecarios calificables por el registrador.....	228
27. Validez del sistema hipotecario español	240
Las subrogaciones hipotecarias: en especial el cambio de acreedor, FERNANDO GOMÁ	243
El vencimiento anticipado en la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, ESTEFANÍA HERNÁNDEZ TORRES	251
1. Introducción	251
2. El vencimiento anticipado en nuestro ordenamiento jurídico.....	252
3. El Tribunal Supremo y la cuestión prejudicial ante el TJUE.....	256
4. La STS de 11 de septiembre de 2019.....	259
a) Consideraciones previas	259
b) Sobre la subsistencia del contrato de préstamo	260
c) Disposición normativa vigente para sustituir la cláusula nula	263
d) Procesos ejecutivos pendientes	264
e) Vigencia temporal de la norma	265
5. Examen del contenido del artículo 24 LCCI	267
6. Análisis de los aspectos más destacados de la nueva regulación del vencimiento anticipado.....	268
A) Imperatividad del precepto	269
B) Gravedad del incumplimiento y duración y cuantía del préstamo	270
7. Conclusiones.....	271
8. Bibliografía	271
La privación de la vivienda habitual tras la ejecución hipotecaria: medidas de protección, ANDRÉS DOMÍNGUEZ LUELMO	273
1. Planteamiento General.....	273
2. Medidas para favorecer la completa satisfacción al acreedor ejecutante ..	277
2.1. Limitación de la cantidad a cobrar en concepto de costas	277
2.2. Facilitación de la participación en la subasta de posibles licitadores	277
3. Medidas para evitar que se inicie o siga adelante la ejecución.....	278
4. Medidas para proteger al deudor que ha perdido su vivienda tras la ejecución	281

4.1. La elevación del umbral de inembargabilidad del artículo 607 LEC	281
4.2. La especial protección prevista en el artículo 579.2 LEC	284
5. Medidas para evitar el lanzamiento, culminada la ejecución	286
5.1. Suspensión del lanzamiento de la vivienda de familias en situación especial de riesgo de exclusión	286
5.2. Posibilidad de solicitar el alquiler de la vivienda durante cinco años	288
6. El precio en que los interesados tasan la finca (que sirve de tipo para la subasta) como norma protectora.....	289
7. El derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y los tratados internacionales ratificados por España.....	295
Bibliografía.....	307
La dación en pago en la Ley de contratos de crédito inmobiliario, M.^a ELENA SÁNCHEZ JORDÁN	311
1. Justificación y planteamiento	311
1.1. Justificación.....	311
1.2. La dación en pago, el art. 28.4 DCCI y la cuestión del pacto comisorio: planteamiento	316
2. La dación en pago en la normativa <i>general</i>	322
2.1. La dación en pago consensual.....	322
2.2. La dación en pago forzosa o necesaria.....	324
3. La dación en pago en la normativa reguladora del crédito inmobiliario..	328
3.1. La (falta de referencias a la) dación en pago en la Directiva 2014/17/UE y la admisión de un pacto limitativo de la responsabilidad del deudor	328
3.2. La dación en pago en la LCCI.....	330
4. La transposición italiana del art. 28.4 DCCI	336
5. μ 342	
6. Bibliografía	345
La aplicación de la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario y los consumidores. Efectos y defectos, RAÚL ALONSO FERNÁNDEZ.....	349

PRESENTACIÓN

«Del contrato justo por ser libre al contrato justo por ser equilibrado» es un breve trabajo publicado recientemente por Agustín Luna Serrano en dos obras colectivas¹. Se trata, creemos, de un título que sintetiza muy bien en qué momento nos encontramos en nuestro país (aunque no sólo nosotros) respecto del contrato y de su evolución, es decir, respecto de cuál es la concepción del contrato en la España salida de la última crisis económica. Se nota que el veterano civilista ha leído (y no sólo: lo ha traducido) a Nicoló Lipari (*Las categorías del Derecho civil*, Editorial Dykinson, Madrid, 2016) y que se inspira en el capítulo que éste dedica a la categoría del contrato, en especial en aquellas páginas en las que se refiere al “contrato justo”, calificación surgida en torno a la irrupción del consumidor y del llamado “segundo contrato”, al calor, siempre se subraya, del Derecho comunitario. Como señala Lipari, tras el “primer contrato” –el de siempre, el clásico, el que proviene de la libertad determinante de las partes y que queda sustraído por ello, en nombre de la autonomía privada, al control del juez, salvo en casos sujetos a rigurosos y rígidos presupuestos–, este “segundo contrato” se articula en torno al desequilibrio de partida de quienes lo protagonizan: un sujeto fuerte, el empresario o profesional de un lado, y uno débil, el consumidor de otro; un desequilibrio, insiste Lipari, que puede ser corregido, “reequilibrado”, fundamentalmente por obra de la actuación judicial: de un contrato injusto por desequilibrado a un contrato justo por equilibrado, por mor de la ley y, si es necesario, de la intervención de los jueces.

Esta idea del “contrato justo” –bien construida en la doctrina italiana²– habría comparecido en los últimos tiempos con cierta repercusión –se trataría, obviamente, de una consecuencia jurídica de la crisis– en el debate de los civilistas y

¹ En Prats Albentosa, L. y Tomás Martínez, G. (coord.), *Culpa y responsabilidad*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2017, pp. 693-700, y en Pérez-Serrabona González, J. y Pérez-Serrabona González, J. L. (dir.), *Derecho privado, responsabilidad y consumo*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2018, pp. 31-40.

² Véase Perfetti, U., *L'ingiustizia del contratto*, Dott. A. Giuffrè Editore, Milano, 2005, Scognamiglio, C., «Problemi della causa e del tipo», en Roppo, V., (dir.), *Trattato del contratto. II. Regolamento* [a cura di G. Vettori], Dott. A. Giuffrè Editore, Milano, 2006, esp. pp. 143 a 163, o Cataudella, A. «La giustizia del contratto», *Rassegna di diritto civile*, 2/2008, pp. 625-638.

sobre todo, lo que es más determinante, en unas normas y en una jurisprudencia en las que es fácilmente reconocible que la justicia del contrato no se mide por la libertad de los contratantes, como había sido habitual hasta ahora, sino porque mantengan posiciones equilibradas siempre, es decir, en el origen y en el desarrollo de su relación contractual. Puede afirmarse, sin riesgo de incurrir en la exageración, que este “contrato justo” identifica en buena medida –por decirlo al modo de Alpa³– la estación actual en la que se encuentra el contrato, algo que da paso, no debe obviarse, a una notable minoración de la libertad de las partes. En definitiva, estaríamos asistiendo a cómo el Derecho privado y en particular el Derecho de los contratos, que ha representado como ningún otro el ámbito de la autonomía privada y por consiguiente de las normas dispositivas, se ve invadido ampliamente por normas de Derecho imperativo: todo sea en nombre de la “justicia”.

Estamos convencidos de que una invocación a esta renovada justicia del contrato, entendida en clave de igualdad, explica muy bien algunos de los hitos reseñables del Derecho de contratos acaecidos en nuestro país en los últimos tiempos, tanto en el ámbito jurisprudencial como en el normativo. En esta tendencia entendemos que habría que incluir claramente a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de contratos de crédito inmobiliario (BOE núm. 65, 16 de marzo), una norma que supone fundamentalmente, como se señala en su Preámbulo, la (obligada) transposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial. Este impulso europeo de la Ley 5/2019 –que resta cierto mérito a nuestro legislador y a lo genuino de su sensibilidad en este campo–, no oculta el que haya que considerarla también una consecuencia directa de la crisis económica –de la alargada, en sus efectos, crisis económica de 2008– en uno de sus ámbitos más golpeados: la contratación inmobiliaria mediante préstamo garantizado generalmente con hipoteca. A ello se alude también en el Preámbulo, vinculando a ésta, a la crisis y a sus consecuencias, las previsiones que en la Ley aparecen dirigidas a “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”. Esto se procura, en un evidente planeamiento *pro debitor*, partiendo de “la asimétrica posición que ocupan en la relación contractual el prestamista y el prestatario, que no queda salvada por el simple hecho de proporcionar al cliente información y advertencias”, sino que exige, se añade, que “la parte que domina la relación, como profesional, tenga un plus de responsabilidad en su comportamiento hacia el prestatario”.

Todo esto debe considerarse, estamos convencidos, como una declaración de intenciones a favor de esa justicia del contrato y de un sistema dirigido a procurarla, lo que se ve confirmado en las orientaciones o mecanismos específicos que contiene la Ley, claramente favorables –en su propósito *reequilibrador*– al prestatario, esto es, a la parte más débil. Ello explica, por ejemplo, la regulación detallada que se

³ Alpa, G., *Le stagioni del contratto*, il Mulino, Bologna, 2012.

hace de la fase precontractual en el Capítulo II, en los artículos 5 a 15, en los que se abordan los principios de actuación en la concesión de préstamos inmobiliarios, la información básica que ha de figurar en la publicidad de estos, la obligación de evaluar la solvencia del potencial prestatario, las normas de conducta aplicables a los prestamistas y a su personal o la forma y contenido de los contratos, en especial en lo relativo al principio de transparencia material, entre otros extremos. En definitiva, una Ley –por supuesto, expresamente declarada de carácter imperativo y no disponible para las partes contratantes, salvo que expresamente se establezca lo contrario (art. 3)– que responde con nitidez a esa lógica de garantizar en todo momento el equilibrio o la igualdad entre los contratantes, como modo de verificar que el contrato es justo.

Este volumen colectivo, en el que se realiza un análisis exhaustivo de la Ley 5/2019, recoge en su mayor parte la práctica totalidad de las ponencias habidas en las “Jornadas sobre la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario” que se celebraron en la Facultad de Ciencias del Trabajo de la Universidad de Sevilla, los días 21 y 22 de noviembre de 2019, organizadas por la Cátedra de Derecho Notarial y la Cátedra de Derecho Registral, radicadas en la Facultad de Derecho de la misma Universidad. El libro también es fruto, en buena medida, de los trabajos desarrollados –los autores de varios capítulos son investigadores que forman parte de la misma– en el marco de la Red de Excelencia “Registro, mercado crediticio y crisis económica” (DER 2016-81966-REDT), integrada por profesores/as de las Universidades de Sevilla, Complutense, La Laguna, Pablo de Olavide (Sevilla) y Valladolid⁴.

El propósito de las Jornadas, celebradas a los pocos meses de entrada en vigor de la Ley, y por añadidura de este volumen, no era otro que realizar un análisis de ésta, enriquecido por la experiencia proporcionada por su aplicación práctica. En este sentido, y de ello dan buena cuenta algunos de los textos incluidos en el volumen, resultan especialmente enriquecedoras las aportaciones que se incluyen debidas a prestigiosos profesionales de la notaría y de los registros, que tanto protagonismo, en especial los primeros, tienen en esta nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario. En ese propósito de incorporar otras perspectivas –huyendo, hay que reconocerlo, de una aproximación meramente dogmática a este nuevo texto normativo–, se incluyó también una ponencia (ahora un capítulo de esta obra) desde la óptica de las asociaciones de consumidores, al fin y al cabo los destinatarios últimos de una norma que tiene en mejorar su protección su principal razón de ser.

Por último, hay que destacar que tanto en este volumen como en las jornadas que están en su origen, se ha tratado de hacer una aproximación a la Ley crítica y lo más completa posible. Con relación a esto último, los doce capítulos que consti-

⁴ Además de la Red de Excelencia “Registro, mercado crediticio y crisis económica” (DER 2016-81966-REDT), también colaboraron en la organización de las Jornadas el Proyecto de I+D DER2015-66043-P “Sujetos e instrumentos del Tráfico Privado (VII): Mercado Inmobiliario y Crisis Económica” y el Grupo de Investigación SEJ-584 “Sociedad, Mercado y Derecho”.

tuyen la obra no se circunscriben al mero comentario normativo sino que varios de ellos abordan de modo monográfico algunas cuestiones controvertidas y debatidas en el ámbito de la contratación inmobiliaria hipotecaria, sobre las que sin duda ha incidido la Ley 5/2019 (entre ellas, la limitación de los intereses de demora, las subrogaciones hipotecarias, el vencimiento anticipado, la privación de la vivienda habitual tras la ejecución hipotecaria o la dación en pago).

Por supuesto –y es algo común a todas las aportaciones que la componen–, una obra de estas características, centrada en una nueva Ley de innegable importancia por su objeto y por el sector del mercado en el que ha de aplicarse, tiene un claro componente valorativo. Debe ser así. En este sentido, los autores no se ahorran el reconocimiento de los aciertos que presenta ésta –incluidos los que son propios del legislador español, es decir, los que son producto del margen de actuación que se ha permitido para regular por su cuenta algunas cuestiones– pero tampoco sustraen las críticas a las deficiencias y carencias técnicas y a las incertezas que también contiene. Podrá pensarse que es pronto aún para apreciar el recorrido y la repercusión que esta Ley puede tener sobre este importante sector del tráfico jurídico-económico, en cuanto a la seguridad jurídica y a la protección de los consumidores. Lamentablemente, algunos de los defectos que presenta –y hacen constar muchas de las contribuciones aquí reunidas– no tienen que ver con su aplicación sino que están en su propia concepción. Tiempo habrá, llegado el caso, de abordar las reformas que sean necesarias, algunas de las cuales ya se apuntan también en esta obra.

Los directores y los coordinadores

El contrato de crédito inmobiliario es, sin duda, uno de los negocios más relevantes del tráfico jurídico actual. En efecto, una gran parte de las familias que acceden a la propiedad de sus viviendas, lo hacen solicitando un préstamo que estará, en la mayoría de los casos, garantizado con una hipoteca sobre un bien inmueble. Por esta razón es conveniente establecer un régimen jurídico seguro y eficaz, que proteja este tipo de operaciones y a los sujetos que intervienen en la misma, especialmente cuando éstos se encuentran en una posición de clara desventaja dentro de la relación negocial.

A partir de esas consideraciones, la presente obra aborda el tratamiento de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de contratos de crédito inmobiliario de un modo exhaustivo. Los doce capítulos que la constituyen no se circunscriben al mero comentario normativo, sino que abordan de modo monográfico algunas cuestiones controvertidas y debatidas en el ámbito de la contratación inmobiliaria hipotecaria, como la limitación de los intereses de demora, las subrogaciones hipotecarias, el vencimiento anticipado, la privación de la vivienda habitual tras la ejecución hipotecaria o la dación en pago. Por supuesto –y es algo común a todas las aportaciones que la componen–, una obra de estas características, centrada en una nueva Ley de innegable importancia por su objeto y por el sector del mercado en el que ha de aplicarse, tiene un claro componente valorativo. Debe ser así. En este sentido, los autores no se ahorran el reconocimiento de los aciertos que presenta ésta –incluidos los que son propios del legislador español, es decir, los que son producto del margen de actuación que la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, ha permitido al legislador nacional– pero tampoco sustraen las críticas a las deficiencias y carencias técnicas y a las incertezas que contiene. Resulta de interés, en ese sentido, que este volumen se encuentre enriquecido por la experiencia proporcionada por la aplicación práctica de la norma por parte de Notarios, Registradores y Asociaciones de consumidores. Tiempo habrá, llegado el caso, de abordar las reformas que sean necesarias, algunas de las cuales ya se apuntan en esta obra.



REUS
EDITORIAL

