

PRESENTACIÓN	25
CAPÍTULO 1. Los préstamos inmobiliarios y su desarrollo normativo. Esther MUÑIZ ESPADA.....	29
I. Los refuerzos para un régimen jurídico más seguro en el acceso a la vivienda en propiedad.....	29
II. El camino en la profundización de la Directiva 2014/17/UE.....	32
III. El complemento normativo para la transparencia en el mercado del crédito inmobiliario	34
IV. Ordenación sistemática y algunos apuntes críticos	38
V. Los objetivos incumplidos	44
Bibliografía	47
CAPÍTULO 2. La LCCI: Un cambio de modelo en las técnicas de protección del prestatario. Miguel PASQUAU LIAÑO.....	49
I. Ideas generales: el reconocimiento de un fracaso.....	49
II. La magnitud del desastre	51
III. Las causas del desastre	52
1. La irresponsabilidad de las entidades de crédito: el crédito como producto comercial agresivo.....	53
2. Una jurisprudencia desprevenida y sin tradición.....	54
3. El carácter masivo y sistémico de los intereses afectados	56
IV. El alcance de la rectificación.....	56
V. De la abusividad a la ilicitud: el orden público del mercado de crédito inmobiliario	57
1. ¿Qué nulidad?	58
2. La facultad de vencimiento anticipado y el derecho a intereses moratorios forman parte del contenido esencial del contrato y de la garantía, y son irrenunciables también para el prestamista	60
3. ¿Integración de las cláusulas nulas, o sustitución? Referencia a la disposición transitoria primera	62
4. ¿Convalidación?.....	62
5. Apreciabilidad de oficio.....	63

VI. De la transparencia a la forma.....	64
VII. Apreciación final: del control judicial, al control notarial y registral	66
Bibliografía	67
CAPÍTULO 3. Ámbito personal y material de los contratos de crédito inmobiliario. Klaus Jochen ALBIEZ DOHRMANN.....	69
I. Introducción.....	70
II. Ámbito personal. Prestamistas, prestatarios y garantes	72
1. Primeras precisiones	72
2. El prestamista.....	74
2.1. <i>Consideraciones generales sobre el prestamista en la LCCI</i>	74
2.2. <i>Entidades de crédito</i>	76
2.3. <i>Entidades no crediticias</i>	77
2.4. <i>Prestamistas profesionales y ocasionales con finalidad exclusivamente inversora</i>	78
2.5. <i>El cesionario de créditos inmobiliarios como prestamista inmobiliario.</i>	84
3. El prestatario	85
4. El prestatario-consumidor.....	90
5. Garantes de préstamos inmobiliarios: hipotecante no deudor, fiador y otros garantes.....	95
III. Ámbito material. Contratos de crédito inmobiliario según la LCCI	103
IV. Objeto de los contratos de crédito inmobiliario: inmuebles de uso residencial y otros inmuebles	112
1. Consideraciones generales	112
2. Inmuebles de uso residencial.....	113
3. Supuestos concretos.....	115
3.1. <i>Vivienda habitual</i>	115
3.2. <i>Viviendas colaborativas</i>	120
3.3. <i>Vivienda o casa rural</i>	120
3.4. <i>Vivienda ocupada en parte en suelo de situación rústica y urbana</i>	121
3.5. <i>Inmueble residencial por construir por un promotor particular (autopromoción)</i>	121
3.6. <i>Casa prefabricada</i>	123
3.7. <i>Local de negocio</i>	123
3.8. <i>Nave industrial</i>	124
4. Inmuebles con funciones domésticas.....	124
4.1. <i>Otros inmuebles</i>	127
4.1.1. <i>Presupuesto: préstamos o créditos inmobiliarios para la adquisición o conservación de derechos de propiedad inmobiliaria</i>	127
4.1.2. <i>Terrenos</i>	133
4.1.3. <i>Inmuebles construidos</i>	135
4.1.4. <i>Inmuebles por construir</i>	135
V. Contratos de créditos inmobiliarios garantizados con o sin garantía real inmobiliaria	136

1.	Una distinción fundamental: créditos inmobiliarios garantizados con o sin garantía real inmobiliaria.....	136
2.	Créditos inmobiliarios garantizados mediante hipoteca	137
3.	Créditos inmobiliarios garantizados mediante otras garantías reales inmobiliarias	140
VI.	Contratos de crédito inmobiliario incluidos en la LCCI	141
1.	El préstamo inmobiliario y modalidades contractuales.....	141
2.	Préstamos participativos	146
3.	Pólizas de crédito inmobiliario.....	148
4.	Préstamo de financiación participativa	149
5.	Contratos de apertura de crédito en cuenta y otros contratos de crédito	151
6.	Créditos inmobiliarios «en forma de pago aplazado»	153
7.	Préstamos concedidos por cooperativas de crédito a sus socios	154
8.	Préstamos puente.....	154
9.	Contrato de préstamo o crédito sobre capital compartido	155
VII.	Préstamos inmobiliarios mixtos.....	156
1.	Punto de partida.....	156
2.	Préstamos hipotecarios en los que el prestatario es trabajador autónomo y consumidor	157
3.	Préstamos con hipotecas constituidas sobre inmuebles de uso residencial y otros inmuebles	157
4.	Préstamos simples o hipotecarios en los que el prestatario es persona jurídica y los garantes —reales o personales— personas físicas.....	159
5.	Préstamos para la conservación material y la adquisición de inmuebles (sean o no residenciales)	159
VIII.	Préstamos inmobiliarios excluidos de la LCCI.....	160
1.	Consideraciones generales	160
2.	Préstamos concedidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio y sin intereses o cuya Tasa Anual Equivalente sea inferior a la del mercado, y que no se ofrezcan al público en general	161
3.	Préstamos concedidos sin intereses y sin ningún otro tipo de gastos, excepto los destinados a cubrir los costes directamente relacionados con la garantía del préstamo	163
4.	Préstamos concedidos en forma de facilidad de descubierto y que tengan que reembolsarse en el plazo de un mes.....	165
5.	Préstamos concertados en virtud de un acuerdo alcanzado ante un órgano jurisdiccional, arbitral, o en un procedimiento de conciliación o mediación	165
6.	Préstamos relativos a pagos aplazados, sin gastos, de una deuda existente, siempre que no se trate de contratos de préstamo garantizados por una hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial	166
7.	Préstamos garantizados mediante hipoteca inversa o contratos similares ..	168
IX.	Otros préstamos inmobiliarios	171
1.	Préstamos o créditos para la renovación de bienes inmuebles de uso residencial.....	171

2.	Préstamos o créditos hipotecarios sujetos a la Ley 2/2009	171
3.	Préstamos para alquilar inmuebles de uso residencial	172
4.	Otros contratos de financiación	174
4.1.	<i>Arrendamiento financiero con o sin opción de compra</i>	174
4.2.	<i>Créditos y préstamos revolving</i>	177
	Bibliografía	177
CAPÍTULO 4. La fase precontractual de los préstamos inmobiliarios		185
La información precontractual. La publicidad. La información general y la información personalizada. Paula CASTAÑOS CASTRO ...		187
I.	Cuestiones previas: publicidad, información general e información personalizada: tres niveles de protección del prestatario.....	188
II.	Publicidad de los préstamos inmobiliarios	190
1.	Normativa aplicable.....	190
2.	Sujetos obligados a proporcionar el contenido publicitario y destinatarios de la publicidad.....	193
3.	Características de la publicidad.....	194
4.	Contenido de la publicidad.....	197
5.	Consecuencias del incumplimiento de las obligaciones impuestas por el art. 6 LCCI.....	199
III.	Publicidad de las condiciones generales de la contratación	200
IV.	Información general de los préstamos inmobiliarios	203
1.	Normativa aplicable	203
2.	Sujetos obligados a proporcionar la información general y destinatarios de la misma.....	205
3.	Momento en el que ha de facilitarse la información general.....	206
4.	Modo de facilitar la información general	206
5.	Características de la información general	207
6.	Contenido de la información general	208
7.	Consecuencias del incumplimiento de las obligaciones impuestas por el art. 9 LCCI.....	210
V.	Información personalizada de los préstamos inmobiliarios	211
1.	Normativa aplicable.....	211
2.	Sujetos obligados a proporcionar la información personalizada y destinatarios de la misma	213
3.	Momento en el que debe facilitarse la información personalizada	213
4.	Modo de facilitar la información personalizada	216
5.	Consecuencias de incumplir las obligaciones impuestas por el art. 10 LCCI	216
	Bibliografía	217
Las fichas de información estandarizadas. Belén CASADO CASADO		219
Introducción		219
I.	Fichas. Tipos y diferencias. Nacionales y autonómicas. Exposición detallada	221

II. La FIPER y la FEIN. Evolución normativa tras la Directiva 17/2014/UE.....	230
III. Oferta vinculante y FEIN	233
IV. El cumplimiento del deber de transparencia en las fichas de información precontractual.....	240
V. Conclusiones	245
Bibliografía	247
La evaluación de la solvencia del prestatario. Rosa M. ^a GARCÍA PÉREZ	251
I. El nuevo marco legal de la evaluación de la solvencia, de obligación de conducta bancaria a obligación precontractual.....	251
II. La acción legislativa autonómica	255
III. Principales aspectos a considerar: su evolución en sede parlamentaria ..	257
IV. Ámbito subjetivo y temporal de la obligación de evaluar la solvencia....	259
V. Información económico-financiera del potencial prestatario	263
1. Factores a tener en cuenta para evaluar la capacidad de cumplimiento del prestatario	263
2. Interacción entre la LCCI y la normativa de protección de datos personales en materia de acceso a la información del potencial prestatario.....	266
2.1. <i>Datos aportados por el potencial prestatario</i>	267
2.2. <i>Datos procedentes de fuentes externas: los sistemas de información crediticia</i>	269
A. Central de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE)	270
B. Sistemas privados de información crediticia.....	271
C. Otras fuentes externas.....	273
3. Deberes de transparencia en relación con el resultado de la evaluación	274
4. Limitación del plazo de conservación de la información	276
VI. Implicaciones contractuales de la obligación de evaluar la solvencia del potencial prestatario	276
1. Incidencia en el principio de autonomía de la voluntad	276
2. Remedios frente al incumplimiento.....	281
Bibliografía	287
La tasación de los bienes inmuebles. Isabel ZURITA MARTÍN.....	293
I. Introducción.....	293
II. La obligación de tasar los bienes inmuebles antes de la celebración del préstamo.....	295
1. Inexistencia de obligación general de tasar los inmuebles	295
2. Tasación obligatoria con anterioridad al préstamo inmobiliario.....	297
3. Conveniencia de la existencia de una obligación legal de tasar con carácter general.....	298
III. Los límites respecto del valor de tasación a efectos de la determinación del tipo para la subasta.....	299

1.	Coincidencia entre valor de tasación y tipo de subasta <i>ex art. 8.2 RD 716/2009</i>	300
2.	Aplicación del límite del 75% del valor de tasación <i>ex art. 682.2.1º LEC</i>	302
3.	Modificación del art. 129.2 a) LH: igualdad entre valor de tasación y tipo de subasta en el procedimiento extrajudicial.....	303
IV.	Sujetos autorizados, normas y gastos de tasación	304
V.	Reflexión final.....	308
	Bibliografía	311

Otros deberes precontractuales del prestamista e intermediario. Antonio José QUESADA SÁNCHEZ		313
I.	Introducción.....	313
II.	El deber de puesta a disposición de formularios	315
III.	Conservación de la documentación precontractual	318
1.	Obligación de conservación durante un plazo mínimo de seis años..	318
2.	Notificación una vez transcurrido el período de seis años	319
3.	Subrogación o cesión del préstamo	320
4.	La Disposición Adicional Segunda de la Ley 3/2016, de 9 de junio, andaluza, tras la reforma del Decreto-ley 5/2019, de 17 de diciembre	321
	Bibliografía	322

Los deberes precontractuales del prestatario. Antonio José QUESADA SÁNCHEZ		325
I.	Introducción.....	325
II.	El deber de proporcionar la información adecuada al prestamista de cara a la evaluación de su solvencia	327
1.	El deber del potencial prestatario de proporcionar la información oportuna: características	332
2.	Las consecuencias de no facilitar la información oportuna	339
III.	La necesaria comparecencia del prestatario ante Notario.....	340
1.	La obligación de comparecencia del prestatario.....	343
2.	Elección del Notario	344
3.	Finalidad efectiva de la comparecencia y actuación del Notario	344
4.	No exención de responsabilidad del prestamista	348
	Bibliografía	348

CAPÍTULO 5. El asesoramiento en los préstamos inmobiliarios. Carmen VILLANUEVA LUPIÓN.....		353
I.	Régimen legal de la actividad de asesoramiento en la concesión de préstamos y créditos inmobiliarios	354
1.	Ley 5/2019, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario y otra normativa aplicable	354
2.	Desarrollo reglamentario de los requisitos para la prestación de servicios de asesoramiento. Real Decreto 309/2019 y Orden ECE/482/2019	355

3.	Ley 7/1998 sobre condiciones generales de la contratación.....	357
4.	Ley 10/2014, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades de crédito	358
5.	Ley 2/2009, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito	359
6.	Legislación sobre derechos de los consumidores y usuarios	360
7.	Disposiciones de las Comunidades Autónomas.....	361
II.	Definición de los servicios de asesoramiento	363
III.	Presunción de la prestación de servicios de asesoramiento.....	365
IV.	Sujetos prestadores de asesoramiento	365
1.	Régimen jurídico aplicable.....	365
2.	Requisitos específicos de conocimientos y competencia. Responsabilidad y actuación bajo supervisión de otro.....	366
V.	Publicidad e información precontractual de la prestación de servicios de asesoramiento	368
1.	Prohibiciones expresas en la utilización de términos equívocos	368
2.	Información precontractual de que se prestan o no servicios de asesoramiento	369
3.	Información precontractual del alcance y las condiciones contractuales del servicio de asesoramiento	371
VI.	La determinación contractual previa en la prestación de servicios de asesoramiento	372
VII.	Alcance de la prestación de servicios de asesoramiento	372
1.	Asesoramiento no independiente y asesoramiento independiente	372
2.	Inconvenientes de la regulación <i>ex novo</i> en el Real Decreto 309/2019	373
VIII.	El precio o la retribución del servicio	375
IX.	La forma de la prestación del servicio de asesoramiento.....	377
X.	La recomendación personalizada	379
XI.	El asesoramiento en materia de inversión en el crédito inmobiliario	380
XII.	La responsabilidad derivada de una recomendación no adecuada	382
1.	Obligación de medios del asesor.....	382
2.	Responsabilidad en la prestación de servicios de asesoramiento	383
3.	Consecuencias de la prestación de asesoramiento no adecuada.....	384
4.	El daño indemnizable	386
XIII.	Seguro de responsabilidad civil	387
	Bibliografía	388
	CAPÍTULO 6. La intervención notarial en los préstamos inmobiliarios. Salvador TORRES RUIZ.....	391
I.	Introducción.....	391
II.	La plasmación legislativa del principio de transparencia material	393
III.	El diseño legal del desarrollo de la actuación notarial.....	395
1.	Ámbito objetivo de la actuación del Notario	395
1.1.	<i>Condiciones de los préstamos</i>	395

1.2.	<i>Préstamos hipotecarios sobre inmuebles de uso residencial</i>	396
1.3.	<i>Otros préstamos con finalidad determinada</i>	397
1.4.	<i>Características del prestamista</i>	399
1.5.	<i>Características del prestatario, fiador o garante</i>	401
1.6.	<i>Modificaciones ulteriores de los préstamos</i>	402
1.6.1.	<i>La novación de préstamos</i>	402
1.6.2.	<i>La subrogación pasiva</i>	402
1.6.3.	<i>La subrogación activa</i>	404
2.	<i>La verificación de la documentación</i>	405
2.1.	<i>La elección de notario por el prestatario, fiador o garante</i>	405
2.2.	<i>La documentación objeto de verificación</i>	407
2.3.	<i>La documentación autonómica</i>	409
2.4.	<i>El desarrollo de la verificación</i>	410
3.	<i>El acta de transparencia</i>	411
3.1.	<i>Personas que deben otorgarla</i>	412
3.2.	<i>Contenido del acta</i>	413
3.2.1.	<i>Manifestaciones del notario y de las partes</i>	414
3.2.2.	<i>Información y asesoramiento</i>	414
3.2.3.	<i>El test</i>	416
3.3.	<i>Resultado del acta</i>	416
4.	<i>La escritura pública</i>	417
4.1.	<i>La reseña del acta</i>	418
4.2.	<i>El depósito de las condiciones generales de la contratación</i>	418
4.3.	<i>La vigencia de la Orden EHA/2899/2011</i>	421
5.	<i>Las actuaciones posteriores</i>	422
IV.	<i>El valor de la actuación notarial</i>	423
V.	<i>Conclusiones</i>	424
	<i>Bibliografía</i>	425

CAPÍTULO 7. Las plataformas de origen y de destino para la documentación de los préstamos inmobiliarios. José Antonio CASTILLO

PARRILLA	429
I. Introducción	429
II. Contenido y contexto del art. 11.2 RDCCI	430
III. Las plataformas como concepto jurídico. Aclaraciones terminológicas ..	435
IV. La Plataforma vs las plataformas: la red telemática de los notarios y las plataformas privadas	438
1. El sistema de relaciones entre la red telemática de los notarios y las plataformas privadas. Atribuciones y comunicación de información .	439
2. La red telemática de los notarios. Razón de ser y funciones	442
V. Consideraciones finales y algunas preguntas abiertas	445
<i>Bibliografía</i>	446

CAPÍTULO 8. La información durante la vigencia de los préstamos inmobiliarios (Arts. 6 a 10 del Real Decreto 309/2019, de 26 de abril). José Manuel BUSTO LAGO

I.	La normativa reglamentaria de desarrollo de la LCCI: el RD 309/2019, de 26 de abril	447
II.	Las obligaciones de información a cargo de las partes, posteriores a la formación del contrato	450
1.	Aproximación general a las obligaciones de información posteriores a la formación del contrato	450
2.	Las comunicaciones al cliente bancario con posterioridad a la celebración del contrato en la normativa de transparencia bancaria	453
III.	Información por el prestamista al prestatario durante la vigencia del préstamo hipotecario sujeto a la LCCI.....	455
1.	Información periódica en los documentos de cada liquidación de intereses y comisiones y resumen anual de costes	455
2.	Información sobre las modificaciones del tipo de interés variable aplicable	457
3.	Información a los sucesores «mortis causa» del prestatario.....	462
IV.	Requisitos de contenido y forma de la información posterior al contrato.....	465
1.	Exigencias de carácter general de las comunicaciones informativas ..	465
2.	Requisitos de forma que ha de cumplir la información facilitada durante la vigencia del préstamo	465
2.1.	<i>La exigencia de forma documental (papel, formato electrónico o soporte duradero)</i>	465
2.2.	<i>La exigencia de claridad y accesibilidad</i>	467
2.3.	<i>El idioma de las comunicaciones informativas</i>	469
3.	Gratuidad de la información y prueba del cumplimiento de la obligación	470
	Bibliografía	471
	CAPÍTULO 9. El vencimiento anticipado	473
	Exégesis del artículo 24 de la ley de contratos de crédito inmobiliario (LCCI). José Manuel RUIZ-RICO RUIZ.....	475
	Introducción	476
I.	Sobre el carácter imperativo de la norma reguladora del vencimiento anticipado, y su alcance. La tutela de la posición del prestamista y del prestatario.....	476
1.	La <i>ratio</i> de la norma y los sujetos protegidos por ella	476
2.	Imperatividad y posibilidades de pactar el vencimiento o resolución de forma diferente a la marcada en la norma: otras posibles alternativas	478
3.	Imperatividad y no necesidad de pacto o estipulación sobre vencimiento anticipado.....	479
4.	Imperatividad y teórica exclusión de la abusividad: cláusulas de vencimiento anticipado que transcriben literalmente el mandato de la norma	482

5.	Imperatividad del régimen del vencimiento anticipado, valor actual de la cláusula conforme a la nueva normativa. Sobre el (dudoso) carácter esencial de las CVA y el hipotético control de abusividad de las mismas	484
6.	Algunas consecuencias jurídicas de la imperatividad del régimen de vencimiento anticipado.....	487
7.	Vencimiento anticipado y pactos transaccionales ulteriores.....	488
II.	Vencimiento anticipado y resolución contractual por incumplimiento..	489
1.	Vencimiento anticipado del art. 24 LCCI: su equiparación a la resolución contractual por incumplimiento de obligaciones bilaterales ...	489
2.	Vencimiento anticipado, resolución contractual y cumplimiento (o incumplimiento) previo del prestamista.....	491
III.	Las exigencias legales para el vencimiento anticipado: análisis de casos posibles y las soluciones legales	494
1.	Cuestión primera: ¿ha respetado el nuevo art. 24 LCCI las exigencias impuestas por el TJUE sobre los límites de la abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado?.....	495
2.	Las específicas exigencias derivadas de ser un supuesto de resolución contractual por incumplimiento de un contrato bilateral.....	497
2.1.	<i>El primer presupuesto para la aplicación del artículo 24 LCCI: la mora del prestatario en el pago de las cuotas correspondientes</i>	498
2.2.	<i>El requerimiento previsto en la letra c) del art. 24 LCCI.....</i>	500
3.	Los sujetos en el vencimiento anticipado	501
3.1.	<i>Consideraciones generales. Casos incluidos y excluidos en función de los sujetos intervinientes.....</i>	501
3.2.	<i>La inclusión de sujetos no consumidores</i>	503
3.3.	<i>Fiadores o avalistas y vencimiento anticipado</i>	504
3.4.	<i>El hipotecante no prestatario</i>	506
4.	Ámbito objetivo: divergencias entre el art 2 LCCI y el ámbito de aplicación del art. 24, sobre vencimiento anticipado	507
4.1.	<i>El concepto de préstamo garantizado con hipoteca u otra garantía real</i>	508
4.2.	<i>La idea de contrato de «préstamo» o «crédito» referido a un inmueble (de uso residencial) y su sentido</i>	509
4.3.	<i>El concepto de «inmuebles de uso residencial» y el vencimiento anticipado.....</i>	511
4.4.	<i>El sentido de la expresión «conservación» referido a la propiedad de terrenos construidos o por construir.....</i>	512
4.5.	<i>Las novaciones del préstamo y el vencimiento anticipado</i>	513
IV.	Las condiciones de aplicación del vencimiento anticipado.....	514
1.	Los concretos impagos que lo generan: impago de capital e impago de intereses	514
2.	La distinción entre la primera mitad y la segunda mitad del préstamo, como referencia básica. Consideraciones críticas	519

V. Los supuestos excluidos del artículo 24 LCCI y su régimen jurídico en materia de vencimiento anticipado	518
VI. Efectos del vencimiento anticipado, resolución contractual y medidas para evitar la pérdida de la vivienda por el prestatario	522
1. Inexistencia de regulación legal de los efectos del vencimiento anticipado. Alternativas que se ofrecen	522
2. La aplicabilidad de las reglas generales sobre resolución contractual del art. 1124 Código Civil	524
3. Otras pautas en materia de resolución. Las recomendaciones de la Directiva comunitaria. La concesión de plazos de gracia adicionales y otras posibles formas de moderación	525

El vencimiento anticipado: adecuación de la ley y la jurisprudencia.

El derecho transitorio. Jesús MARTÍN FUSTER	529
I. Introducción.....	529
II. Régimen transitorio de la LCCI en materia de vencimiento anticipado	531
1. Exégesis de la Disposición Transitoria 1ª de LCCI.....	531
1.1. <i>¿Se refiere la DT 1ª a los contratos situados dentro del ámbito de aplicación del art. 24 LCCI solo, o a todos los contratos de préstamo posibles? ¿Se incluyen los préstamos personales o regidos por la Ley de Crédito al Consumo?</i>	531
1.2. <i>¿Se debe aplicar la regulación del VA del artículo 24 a todos los contratos por el hecho de que se produzca una novación o subrogación? ..</i>	532
1.3. <i>En la expresión «Para los contratos anteriores a la entrada en vigor de esta Ley en los que se incluyan cláusulas de vencimiento anticipado», ¿se incluyen también los contratos cuyas cláusulas han sido anuladas por abusivas? ¿Y aquellas cláusulas que puedan ser nulas pero la nulidad no haya sido judicialmente declarada?</i>	532
III. La postura del Tribunal Supremo	535
1. La STS de 11 de septiembre de 2019: La <i>ratio decidendi</i> de la sentencia	535
2. Orientaciones del Tribunal Supremo para las ejecuciones pendientes	538
2.1. <i>¿Nuevo fundamento de ejecución en la ley?</i>	539
2.2. <i>El problema de la cosa juzgada. ¿Cabe entender que existe cosa juzgada en aquellos procedimientos declarativos o ejecutivos en que se hayan anulado la CVA y mantenido la vigencia del contrato sin dicha cláusula?</i>	542
2.3. <i>La debida audiencia al consumidor</i>	545
IV. Conclusiones de lo analizado.....	547
Bibliografía	547

CAPÍTULO 10. Las principales cláusulas de los préstamos inmobiliarios. Su régimen legal

551

El interés remuneratorio y variaciones en el tipo de interés. Jesús MARTÍN FUSTER.....

553

I. Requisitos para establecer el tipo de interés.....	553
II. Documentación e información previa en los casos de interés variable...	561
III. Contenido del contrato respecto a la variabilidad de los intereses.....	564
IV. Obligaciones de información acerca de los intereses durante la vida del préstamo.....	568
V. La cuestión del IRPH.....	572
VI. La desaparición del índice pactado.....	584
Bibliografía.....	593
Los intereses de demora. Comentario del artículo 25 de la Ley 5/2019 y preceptos concordantes. José Manuel RUIZ-RICO RUIZ....	595
I. Criterio legal de fijación del límite al interés de demora: remisión al tipo de interés remuneratorio. La protección de los intereses de los prestatarios.....	596
II. Sobre la imperatividad del tipo de interés de demora.....	596
III. Interés moratorio del art. 25 LCCI e interés legal del dinero.....	599
IV. Imperatividad y límites legales a la responsabilidad hipotecaria.....	602
V. Imperatividad y efectos (en caso de contravención).....	603
VI. Ámbito de aplicación del artículo 25 LCCI.....	604
1. La reducción del ámbito de aplicación del art. 25 LCCI en comparación con el art. 24 LCCI.....	604
2. La mora en el pago de deudas dinerarias y sus presupuestos legales...	605
3. Los sujetos a los que se aplica el art. 25 LCCI.....	605
4. Ámbito objetivo: la exclusión de los préstamos o créditos sin garantía hipotecaria.....	607
5. Tipo aplicable: los tres puntos por encima del interés remuneratorio pactado. Problemas concretos susceptibles de presentarse.....	608
VII. Los efectos previstos en el art. 25 LCCI para la demora: sobre la aplicabilidad del art. 25 LCCI a los casos de vencimiento anticipado <i>ex art. 24 LCCI</i>	609
VIII. Régimen de los contratos excluidos del art. 25 LCCI.....	612
IX. Régimen jurídico de derecho transitorio: sobre la aplicabilidad de las pautas del art. 25 LCCI a los contratos de préstamo hipotecario concertados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley.....	613
La distribución de gastos. Isabel L. MARTENS JIMÉNEZ.....	615
I. Introducción.....	615
II. Doble orientación protectora de la LCCI en materia de gastos.....	618
III. Breve referencia al régimen de los gastos en supuestos excluidos del ámbito de aplicación de la LCCI.....	624
IV. Conclusiones.....	628
Bibliografía.....	629
El reembolso anticipado. Marta ORDÁS ALONSO.....	631
I. Introducción.....	631
II. La aplicación del art. 23 de la Ley 5/2019.....	634

1.	Su aplicación a los créditos hipotecarios, pese al tenor literal del precepto	634
2.	El reembolso por parte de garantes y fiadores.....	635
3.	Las amortizaciones parciales	636
4.	La posibilidad de pactar un preaviso no superior al mes.....	637
III.	La información a suministrar al prestatario	638
1.	La información precontractual.....	638
2.	Una vez que el prestatario ha manifestado su voluntad de reembolsar anticipadamente.....	639
IV.	Consecuencias del reembolso anticipado	640
1.	La reducción del coste total del préstamo	640
2.	La comisión o compensación por reembolso o cancelación anticipada.....	642
2.1.	<i>La cuestión terminológica</i>	642
2.2.	<i>El concepto de pérdida financiera</i>	644
2.3.	<i>Contratos de préstamo o crédito concertados a tipo de interés variable</i>	647
2.4.	<i>Préstamos y créditos concertados con un tipo de interés fijo</i>	648
2.5.	<i>El tránsito de un tipo de interés variable a uno fijo</i>	649
V.	El ámbito temporal de aplicación.....	649
	Bibliografía	649

CAPÍTULO 11. Los préstamos inmobiliarios en moneda extranjera.

M. Luisa MORENO-TORRES HERRERA	651	
I. Aclaraciones previas	652	
II. El concepto legal de préstamo inmobiliario en moneda extranjera. Razones y dificultades	654	
III. Dudas que suscitan los requisitos legales de los préstamos en moneda extranjera	660	
1.	¿Es necesario que la totalidad de ingresos o activos del prestatario estén denominados en moneda distinta de la del préstamo?.....	660
2.	¿En qué momento tienen que darse los requisitos legales?	661
IV.	La diversidad conceptual dentro de la propia LCCI	664
V.	Algunas precisiones más sobre el concepto de préstamo inmobiliario en moneda extranjera	667
VI.	El llamado préstamo multidivisa.....	670
VII.	Los préstamos en moneda extranjera y la información precontractual..	672
VIII.	Derechos y obligaciones de las partes en la fase de ejecución del contrato	676
1.	El derecho de conversión del prestatario	676
2.	Los deberes de información del prestamista durante la vigencia del contrato.....	685
IX.	El efecto del incumplimiento de los deberes legales del prestamista	689
	Bibliografía	694

CAPÍTULO 12. La contratación de productos accesorios y servicios accesorios al préstamo inmobiliario Los contratos asociados a la hipoteca. Héctor SIMÓN MORENO.....

I.	Introducción.....	699
II.	Las prácticas de vinculación.....	703
1.	La primera excepción: el «claro beneficio» para el prestatario	703
2.	La segunda excepción: la póliza de seguros.....	705
2.1.	<i>Los requisitos para la imposición del seguro</i>	707
2.2.	<i>Las malas prácticas bancarias en la contratación de seguros vinculados</i>	712
2.2.1.	La exigencia del pago de una prima única en el momento de la contratación del seguro.....	712
2.2.2.	La designación de la entidad prestamista como beneficiaria del seguro	714
2.2.3.	La legitimación activa y pasiva para reclamar a la aseguradora.....	715
2.2.4.	El seguro de daños.....	716
2.3.	<i>La tercera excepción: los productos financieros que sirvan de soporte operativo o de garantía a las operaciones de un préstamo</i>	717
2.4.	<i>Las prácticas de venta combinada</i>	719
2.5.	<i>Los efectos del reembolso anticipado del préstamo inmobiliario</i>	719
2.6.	<i>La normativa autonómica</i>	720
III.	El cumplimiento del principio de transparencia material.....	722
IV.	El carácter abusivo de las cláusulas contractuales sobre productos o servicios accesorios con la LCCI	727
V.	A modo de conclusión	729
	Bibliografía	729

CAPÍTULO 13. Los contratos de intermediación en créditos inmobiliarios. Klaus Jochen ALBIEZ DOHRMANN.....

I.	Introducción.....	735
II.	Los contratos de intermediación en créditos inmobiliarios en la LCCI.	741
1.	Los contratos de intermediación en créditos inmobiliarios	741
1.1.	<i>El contrato de intermediación en créditos inmobiliarios</i>	741
1.2.	<i>El contrato marco de intermediación en créditos inmobiliarios</i>	744
2.	Régimen legal de la intermediación crediticia	744
2.1.	<i>La LCCI y demás normas complementarias</i>	744
2.2.	<i>Leyes autonómicas</i>	746
2.3.	<i>La Ley 2/2009 como fuente supletoria</i>	746
2.4.	<i>Otras Leyes</i>	747
3.	Ámbito de aplicación	747
4.	La intermediación crediticia independiente, vinculada y accesoria....	748
5.	La actividad del intermediario de crédito como obligación de medios y de resultado	750
6.	Las partes contratantes en la intermediación en créditos inmobiliarios.....	751
6.1.	<i>El intermediario de crédito inmobiliario</i>	751
6.2.	<i>Los potenciales prestatarios interesados en una intermediación crediticia</i>	755
6.3.	<i>Los prestamistas inmobiliarios</i>	755

7.	La fase de formación del contrato de intermediación crediticia	756
7.1.	<i>Comunicaciones comerciales, anuncios, ofertas y publicidad</i>	756
7.2.	<i>La oferta de intermediación</i>	757
7.3.	<i>La información previa en la intermediación</i>	757
	A) Principio de actuación en la información.....	757
	B) Información general	758
	C) La información personalizada.....	760
	D) Consecuencias del incumplimiento de la información general y personalizada	760
8.	El encargo de intermediación crediticia	762
9.	La forma de los contratos de intermediación crediticia.....	762
10.	El contenido esencial o mínimo de los contratos de intermediación crediticia	763
11.	Remuneración, comisiones y otros cargos en la intermediación cre- diticia. Obligaciones de transparencia	764
12.	La presentación de tres ofertas vinculantes por el intermediario inde- pendiente	769
13.	El derecho del desistimiento del consumidor	770
14.	El seguro civil profesional y aval bancario	770
15.	Supervisión de las actividades del intermediario de crédito	772
16.	La supervisión y la responsabilidad del prestamista frente a la autori- dad competente por actividades de los intermediarios vinculados.....	774
17.	La responsabilidad solidaria del prestamista por actividades de los in- termediarios de crédito no vinculados	775
18.	Los representantes designados por los intermediarios de crédito	776
	Bibliografía	778
CAPÍTULO 14. Subrogación y novación en los préstamos inmobilia- rios. Beatriz SÁENZ de JUBERA HIGUERO		781
I.	Planteamiento introductorio.....	781
II.	Novación y subrogación en contratos de préstamo preexistentes a la LCCI	783
	1. Subrogación en préstamos preexistentes a la LCCI.....	785
	2. Novación objetiva de préstamos preexistentes a la LCCI.....	787
III.	Novación y subrogación en préstamos nacidos estando vigente la LCCI	789
	1. Novación modificativa de préstamos inmobiliarios.....	789
	2. Subrogación en la posición de deudor (asunción de deuda): en par- ticular subrogación con ocasión de la transmisión del bien hipoteca- do	790
	3. Subrogación en la posición de acreedor: especial referencia a la refor- ma del art. 2 LSMPH.....	793
IV.	Honorarios notariales y registrales en los casos de subrogación y nova- ción modificativa de préstamos inmobiliarios	796
	Bibliografía	800

CAPÍTULO 15. Las moratorias legales y sectoriales a causa del COVID-19. Klaus Jochen ALBIEZ DOHRMANN	801
I. Medidas económicas ante hechos extraordinarios sobrevenidos	802
II. Ámbito de aplicación personal y material.....	805
1. Prestatarios vulnerables/potenciales beneficiarios	805
2. Hipotecantes no deudores, fiadores y avalistas vulnerables	807
3. Prestamistas obligados a la suspensión.....	808
4. Inmuebles incluidos	809
4.1. <i>Vivienda habitual</i>	810
4.2. <i>Inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen los empresarios y profesionales</i>	810
4.3. <i>Vivienda no habitual en alquiler</i>	811
III. Créditos y préstamos con o sin garantías personales y reales	812
IV. Requisitos para solicitar la suspensión del pago de la deuda	813
1. Vulnerabilidad económica de deudores (hipotecarios y no hipotecarios) y/o garantes reales y personales.....	813
2. Situaciones concretas de vulnerabilidad económica.....	814
2.1. <i>Miembros de la unidad familiar que pierden el empleo</i>	815
A) Capacidad económica sobrevenida. Límite de ingresos ...	815
B) Requisitos específicos para deudores hipotecarios	817
C) Requisitos para deudores no hipotecarios	817
2.2. <i>Empresarios o profesionales que sufren una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial en su facturación</i>	818
3. Declaración de veracidad de los requisitos de vulnerabilidad económica	819
V. La suspensión del pago	820
1. Ideas generales.....	820
2. Plazos para pedir la suspensión.....	821
3. Procedimiento de suspensión	821
4. Efectos de la suspensión.....	827
5. Responsabilidad civil del deudor y de los garantes por falsedad u ocultación de los requisitos de vulnerabilidad económica o por fraude de ley	828
6. Responsabilidad de los prestamistas.....	829
VI. Moratoria convencional al amparo de acuerdos marco sectoriales (moratoria sectorial).....	829
1. La moratoria convencional limitada	829
2. Pasos previos a la formalización de la moratoria sectorial	830
3. La formalización de la moratoria sectorial.....	831
4. La formalización notarial de moratoria en la que se pacte exclusivamente un aplazamiento del principal o principal e intereses de un préstamo o crédito con garantía real o un arrendamiento financiero inmobiliario	832
5. La formalización de la moratoria sectorial suscrita con anterioridad a la entrada en vigor del RDL 19/2020.....	833
VII. La concurrencia de la moratoria legal y de la moratoria sectorial	834
VIII. La suspensión y la moratoria puramente negocial.....	834

IX. Suspensión y ejecución	835
Bibliografía	835
ADDENDA	837