



**LA EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA DEL PRESTATARIO EN LA LEY 5/2019  
(I): QUIÉN DEBE EVALUAR, QUIÉN DEBE SER EVALUADO Y MOMENTO DE  
REALIZAR LA EVALUACIÓN \***

***Manuel Jesús Marín López\*\****  
*Catedrático de Derecho Civil*  
*Centro de Estudios de Consumo*  
*Universidad de Castilla-La Mancha*

*Fecha de publicación: 2 de julio de 2019*

**1. El sujeto obligado a evaluar la solvencia del potencial prestatario en la LCCI**

La Ley 5/2019, de 15 de marzo, de contratos de préstamo inmobiliario (en adelante, LCCI) regula la obligación de evaluar la solvencia del prestatario en su art. 11. Además, el art. 12 LCCI se ocupa de la “información relativa a la solvencia del potencial prestatario”

El único obligado a evaluar la solvencia del solicitante del crédito es el prestamista. Así lo establece el art. 18.1 de la Directiva 2014/17/UE (en adelante, DCCI), y siguiendo su senda, el art. 11.1 LCCI (“*los prestamistas deberán evaluar... la solvencia del potencial prestatario*”). El prestamista puede ejecutar esa obligación por sí mismo, o solicitar para ello el auxilio de terceros (el coste de su intervención tendrá que soportarlo, en su caso, el prestamista).

Aunque el intermediario de crédito también está sometido a la LCCI, la obligación de evaluar la solvencia no le alcanza. Esta exclusión está justificada, en la medida en que el intermediario de crédito no sufre de manera directa las consecuencias negativas del impago del prestatario, y por tanto, no tienen incentivos para cumplir esa obligación.

---

\* Trabajo realizado en el marco del Proyecto de Investigación PGC2018-098683-B-I00, del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades (MCIU) y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social” y dirigido por Ángel Carrasco Perera y Encarna Cordero Lobato

\*\* <https://orcid.org/0000-0001-9645-6325>



Además, estando obligado a evaluar el prestamista, no parece oportuno extender también esa obligación a otro sujeto<sup>1</sup>.

## 2. El sujeto sometido a evaluación de su solvencia

El sujeto afectado por la evaluación, esto es, el sujeto sometido a la evaluación de su solvencia, es el prestatario, o más exactamente, el “potencial prestatario”, como indica el art. 11.1 LCCI, porque la evaluación tiene lugar antes de que se celebre el contrato y, técnicamente, todavía no puede calificarse de prestatario. Este prestatario es siempre una persona física (art. 4.1 LCCI).

Si el préstamo está garantizado, ¿es necesario evaluar la solvencia de los garantes? La DCCI no lo exige expresamente. A estos efectos es necesario distinguir entre el garante que ofrece una garantía personal y el que concede una garantía real.

En cuanto a los primeros (garantía personal), si se tiene en cuenta que en ellas el garante responde con todo su patrimonio (salvo que se pacte alguna limitación), y que puede sufrir los mismos riesgos de sobreendeudamiento que el prestatario, lo correcto es entender que, conforme a la Directiva, la evaluación también debe hacerse al garante persona física que sea consumido. Esta es la solución que expresamente han acogido algunos Estados miembros (como Bélgica), y que en el derecho español ha sido establecida por la Ley andaluza 3/2016, de 9 de junio, de protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos hipotecarios sobre la vivienda, que prevé que también se evalúe la solvencia de los avalistas o fiadores (art. 13.7). También se acoge en el derecho catalán (art. 261-2 del Código de Consumo catalán, en conexión con el art. 263-2).

El Proyecto de Ley no se ocupaba en su art. 9 (actual art. 11 LCCI) de especificar si debe evaluarse la solvencia del sujeto que ofrece garantía personal. Pero durante la tramitación parlamentaria de la ley, el Congreso modificó el art. 11.1, que ahora sí alude expresamente a la necesidad de evaluar la solvencia del fiador. También se refiere a ello (“fiador o avalista”) el art. 11.6 LCCIEsa es la solución correcta, que además podía deducirse del art. 2.1 LCCI, según el cual la Ley se aplica también al “fiador o garante”, y del art. 15.4 LCCI, que establece que “la obligación de comparecencia y las normas de protección al prestatario previstas en la presente Ley se extenderán a toda persona física que sea fiadora o garante del préstamo”. Además, la evaluación de la solvencia del garante viene exigida en el art. 18.2.b) de la Orden EHA/2899/2011.

---

<sup>1</sup> Tampoco está obligado el intermediario de crédito en materia de crédito al consumo, pues el art. 14.1 LCCC únicamente impone la obligación de evaluar al prestamista.



La solución debería ser distinta cuando se trata de garantías reales, si el titular del bien dado en garantía no es el deudor (por ejemplo, hipotecante no deudor). En estos casos no tiene sentido que el prestamista evalúe la solvencia de este sujeto, pues este no es deudor (y no existe, por tanto, riesgo de sobreendeudamiento), sino que responde de la deuda ajena con el bien dado en garantía. En esta hipótesis la protección pasa por que la tasación sea “adecuada” y se realice por entidades profesionales que utilicen normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente (art. 13 LCCI). Sin embargo, el art. 11.1 LCCI exige que se evalúe la solvencia del “garante” (alusión incorporada durante la tramitación parlamentaria de la Ley). Esta decisión es incorrecta. Hay que sostener que, a pesar del texto del art. 11.1 LCCI, no hay que evaluar la solvencia del garante no deudor. En favor de esta tesis puede aducirse el art. 11.6 LCCI, que exige que se informe del resultado de la evaluación al “fiador y avalista”, sin mencionar al “garante”. Es cierto que algunas medidas de protección de la nueva Ley deben razonablemente aplicarse al garante no deudor. Pero no sucede así con la obligación de evaluar su solvencia, por las razones apuntadas.

### **3. Momento de realizar la evaluación**

La evaluación de la solvencia debe realizarse antes de celebrar el contrato (art. 11.1 LCCI). Pero es posible que, después de celebrado, tenga que evaluarse de nuevo, cuando los partes pretenden pactar un aumento significativo del importe total del préstamo (art. 11.7 LCCI). Por lo tanto, la evaluación puede producirse en dos momentos diferentes. La regulación es muy similar a la contenida en materia de crédito al consumo (art. 14 LCCC).

El prestamista tiene que evaluar la solvencia del potencial prestatario “antes de celebrar un contrato de préstamo” (art. 11.1 LCCI, que sigue al art. 18.1 DCCI). Es evidente que ha de hacerse antes de la perfección del contrato, pues precisamente su finalidad es constatar si el solicitante del crédito tiene capacidad económica para poder devolver el préstamo, y ello solo tiene sentido en la fase precontractual.

Ni la Directiva ni la LCCI aclara en qué momento preciso ha de evaluarse la solvencia, pero ha de hacerse antes de ofrecer al prestatario la información personalizada que se facilita mediante la entrega de la FEIN (Ficha Europea de Información Normalizada). Según el art. 10.1 LCCI, antes de que el prestamista le entregue la FEIN el prestatario tiene que darle “la información necesaria sobre sus necesidades, situación financiera y preferencias”. Esta información sobre la “situación financiera” del prestatario hay que relacionarla con el art. 12.1 LCCI, relativo a la información que el potencial prestatario deberá facilitar al prestamista, a petición de este, y que será proporcionada y limitada a



lo necesario para realizar una evaluación adecuada de la solvencia. En consecuencia, una vez que el potencial prestatario manifieste interés en contratar algún tipo de préstamo de los que ofrece el prestamista, este, antes de elaborar y entregar la FEIN, debe obtener del potencial prestatario información sobre su situación financiera que permita al prestamista evaluar su solvencia. Únicamente si la evaluación da un resultado positivo debe el prestamista elaborar la FEIN y entregarla al futuro prestatario.

Hay otras razones que impiden que la evaluación se efectúe después de entregada la FEIN. Por una parte, la FEIN tiene la consideración de oferta de contrato, que vincula al oferente (prestamista) durante un plazo no inferior a diez días [art. 14.1.a) LCCI]. Entregada la FEIN la celebración del contrato depende exclusivamente del destinatario de la oferta (el solicitante del préstamo), por lo que ya no habría lugar para llevar a cabo esa evaluación de la solvencia. Pero es que, además, la FEIN indica con precisión la cuantía del préstamo, la cual lógicamente solo puede fijarse después de que el prestamista haya evaluado la solvencia.

En caso de subrogación del comprador del inmueble en el préstamo concedido al vendedor, antes de que el prestamista acepta la subrogación debe “realizar el necesario análisis de la solvencia” del comprador. Expresamente lo exige la DA 7ª LCCI, pero igualmente resulta de la DA 6ª LCCI, según la cual “las disposiciones previstas en esta Ley serán de aplicación a los supuestos de subrogación de deudor en la obligación personal cuando la misma se produzca con ocasión de la transmisión del bien hipotecado”.

El art. 11.7 LCCI contempla la posibilidad de una nueva evaluación de la solvencia después de celebrado el contrato. Según este precepto, “los prestamistas reevaluarán la solvencia del prestatario basándose en una información actualizada antes de cualquier aumento significativo del importe total tras la celebración del contrato de préstamo, a menos que dicho préstamo adicional estuviera considerado e incluido en la evaluación de solvencia inicial”. El precepto es copia literal del art. 18.6 DCCI.

Reevaluar la solvencia del prestatario es volver a evaluar su solvencia. Lo característico de esta nueva evaluación es que se produce después de celebrado el contrato, ante la petición del prestatario de un aumento del capital prestado. Pero no siempre que el prestatario solicite una “ampliación” del préstamo debe reevaluarse su solvencia. Ello solo será obligatorio cuando se pretenda un aumento significativo del importe total del préstamo. Cuando es “significativo” ese aumento es una circunstancia que habrá que discernir caso a caso. Significativo alude a sustancial, importante. No está claro si ha de atenderse únicamente a la nueva cantidad de dinero que se solicita o también, junto a ella, al montante que se concedió inicialmente (lo “significativo” es en comparación con la



cifra inicial) o a la cifra todavía pendiente de devolución de la primera concesión de préstamo. Sea como fuere, se trata de un concepto jurídico indeterminado, por lo que su aplicación práctica planteará problemas. Por otra parte, la apreciación del carácter significativo del incremento ha de ser valorado por el propio prestamista. A los efectos que nos ocupan, es irrelevante si el aumento del capital préstamo constituye jurídicamente una novación objetiva simplemente modificativa del contrato o una novación extintiva (se extingue el viejo contrato y nace otro nuevo).

Más allá de la “ampliación” del capital prestado, hay otros casos de novación modificativa del contrato en los que resulta complicado determinar si hay un “aumento” del importe total y de si este es “significativo”. Es el caso, por ejemplo, del cambio de tipo de interés remuneratorio aplicable, pasando de un interés variable a un tipo fijo; o cuando se acuerda una prolongación del periodo para abonar las cuotas (pasando de 4 a 8 años). Esos acuerdos novatorios pueden suponer que el prestatario deba abonar finalmente una mayor cuantía. Si este aumento es “significativo” el prestamista debe con carácter previo evaluar la solvencia del prestatario. Pero no cualquier novación modificativa del contrato obliga a reevaluar la solvencia. Frente a la DA 6ª LCCI, prima el art. 11.7 LCCI, por lo que la reevaluación únicamente es necesaria cuando la novación vaya a provocar un “aumento significativo” del importe total que debe abonar el prestatario.

Si se pretende un aumento significativo del préstamo, el prestamista (únicamente él) está obligado a evaluar de nuevo la solvencia del prestatario. Esta evaluación debe basarse en una “información actualizada” (art. 11.7 LCCI), que, aunque el precepto no lo indica, ha de referirse a la situación financiera del prestatario en ese momento. Esa información puede obtenerla el prestamista de la misma manera que obtuvo la información para llevar a cabo la primera evaluación de la solvencia (v. epígrafe IV.1.B). Será necesario que, al igual que en aquel momento, el prestamista solicite información al prestatario. Ahora bien, como para realizar esta segunda evaluación la información requerida ha de ser “proporcionada y limitada a lo necesario” (art. 12.1 LCCI), es posible que algunos datos sobre la situación financiero del prestatario, obtenidos en la primera evaluación, sean todavía válidos y no haya que solicitarlos de nuevo. Con ello quiere destacarse que es probable que para la segunda evaluación la información solicitada sea menor que para la primera.

Existe un supuesto en el que, aun solicitando un aumento significativo del préstamo, no es necesaria una nueva evaluación de la solvencia del prestatario: cuando “dicho préstamo adicional estuviera considerado e incluido en la evaluación de solvencia inicial”<sup>2</sup>. Si en el informe de solvencia realizado cuando se concedió el crédito se indica que la solvencia

---

<sup>2</sup> El art. 14.2 LCCC no prevé esta excepción en materia de crédito al consumo.



es positiva y que puede concederse un préstamo hasta la cantidad de X, si la cantidad prestada y las obligaciones asumidas por el prestatario inicialmente son inferiores a esa cifra, y siguen siendo inferiores tras el aumento del préstamo solicitado, no será necesario volver a evaluar la solvencia. Una situación parecida se da cuando se ha concedido al consumidor una hipoteca con posibilidad de recarga, conforme a la Ley 41/2007. Es al prestamista a quien incumbe la prueba de que el informe de evaluación inicial “acredita” la solvencia del consumidor en caso de aumento del capital que se presta.

Si el aumento del préstamo que se solicita no es significativo, el prestamista no está obligado a hacer una nueva evaluación de su solvencia. No estoy seguro que esta solución sea la más adecuada. Pues parece razonable que el prestamista compruebe que el prestatario sigue siendo solvente, más aun teniendo en cuenta que pueden haber transcurrido bastantes años desde la celebración del contrato. El legislador ha preferido no imponer al prestamista los “costes” de hacer una nueva evaluación cuando el aumento del préstamo no es relevante.