

Director

ÁNGEL CARRASCO PERERA
Catedrático de Derecho Civil UCLM

**COMENTARIO A LA LEY DE
CONTRATOS DE CRÉDITO
INMOBILIARIO**

Autores

ÁNGEL CARRASCO PERERA
Catedrático de Derecho Civil UCLM

MANUEL JESÚS MARÍN LÓPEZ
*Catedrático de Derecho
Civil UCLM*

ALICIA AGÜERO ORTIZ
Doctora en Derecho

ENCARNA CORDERO LOBATO
Catedrática de Derecho Civil UCLM

KAROLINA LYCZKOWSKA
*Professional Support Lawyer en DLA
Piper Spain*

JOSÉ MARÍA MARTÍN FABÁ
Profesor Ayudante UAM

IULIANA RALUCA STROIE
Investigadora CESCO

Primera edición, 2019



THOMSON REUTERS PROVIEW™ eBooks
Incluye versión en digital

Libro 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.

El editor no se hace responsable de las opiniones recogidas, comentarios y manifestaciones vertidas por los autores. La presente obra recoge exclusivamente la opinión de su autor como manifestación de su derecho de libertad de expresión.

La Editorial se opone expresamente a que cualquiera de las páginas de esta obra o partes de ella sean utilizadas para la realización de resúmenes de prensa.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra (www.conlicencia.com; 91 702 19 70 / 93 272 04 45).

Por tanto, este libro no podrá ser reproducido total o parcialmente, ni transmitirse por procedimientos electrónicos, mecánicos, magnéticos o por sistemas de almacenamiento y recuperación informáticos o cualquier otro medio, quedando prohibidos su préstamo, alquiler o cualquier otra forma de cesión de uso del ejemplar, sin el permiso previo, por escrito, del titular o titulares del copyright.

Thomson Reuters y el logotipo de Thomson Reuters son marcas de Thomson Reuters

Aranzadi es una marca de Thomson Reuters (Legal) Limited

© 2019 [Thomson Reuters (Legal) Limited / Ángel Carrasco (Dir.)]

© Portada: Thomson Reuters (Legal) Limited

Editorial Aranzadi, S.A.U.

Camino de Galar, 15

31190 Cizur Menor (Navarra)

ISBN: 978-84-1309-687-2

DL NA 1285-2019

Printed in Spain. Impreso en España

Fotocomposición: Editorial Aranzadi, S.A.U.

Impresión: Rodona Industria Gráfica, SL

Polígono Agustinos, Calle A, Nave D-11

31013 – Pamplona

	<u>Página</u>
4. <i>La FEIN y la información precontractual sobre el contrato de intermediación</i>	208
5. <i>Contenido de la FEIN</i>	209
CAPÍTULO IV	
LA OBLIGACIÓN DEL PRESTAMISTA DE EVALUAR LA SOLVENCIA DEL PRESTARIO	211
I. Evaluación de la solvencia, gestión del riesgo financiero y crédito responsable	211
II. La evaluación de la solvencia antes de la LCCI	213
1. <i>Regulación en la Directiva 2014/17/UE</i>	213
2. <i>Regulación en el derecho español antes de la LCCI</i>	217
III. La obligación de evaluar la solvencia del deudor en la LCCI	218
1. <i>Su regulación en la LCCI</i>	218
2. <i>Delimitación y caracteres generales de la obligación</i>	220
3. <i>¿Es gratuita para el consumidor?</i>	222
4. <i>Sujetos de la obligación: quién debe evaluar y quién debe ser evaluado</i>	223
5. <i>Momento de realizar la evaluación</i>	225
IV. Contenido de la obligación de evaluar la solvencia	228
1. <i>El acceso a la información económica-financiera del prestatario</i>	228
1.1. <i>Datos que debe conocer el prestamista para poder evaluar</i>	229
1.2. <i>Medios para obtener esos datos: la obligación del prestatario de facilitar información</i>	231
1.3. <i>Otros medios para obtener esos datos: las bases de datos de solvencia patrimonial</i>	236
2. <i>El procedimiento de evaluación de la solvencia</i>	238

	<u>Página</u>
2.1. Los métodos de evaluación	238
2.2. La tasación del inmueble y sus efectos en la evaluación de la solvencia	242
3. <i>La realización del informe de evaluación de solvencia</i>	245
V. La prueba del cumplimiento de la obligación de evaluar la solven- cia	246
VI. Consecuencias de la correcta evaluación de la solvencia sobre el contrato de préstamo	247
1. <i>Evaluación positiva</i>	247
2. <i>Evaluación negativa</i>	248
VII. El incumplimiento de la obligación de evaluar la solvencia: conse- cuencias civiles	251
VIII. Conclusiones	256
CAPÍTULO V	
EL CONTROL DE TRANSPARENCIA MATERIAL	257
I. Introducción: ¿por qué la LCCI incluye normas de transparencia material?	258
II. El control de transparencia material en la doctrina del Tribunal Supremo	259
III. Rasgos generales del control de transparencia material en la LCCI	265
1. <i>El modelo diseñado en los arts. 14.1 y 2 y 15 LCCI</i>	265
2. <i>Cambios en la regulación de la transparencia material durante la tramitación parlamentaria de la Ley. En particular, la prohibición de incluir una cláusula suelo en los préstamos a interés variable</i>	270
3. <i>Otras alusiones a la transparencia en la LCCI</i>	271
IV. Ámbito de aplicación del art. 14.1 LCCI	273
1. <i>Ámbito de aplicación objetivo</i>	273

Capítulo IV

La obligación del prestamista de evaluar la solvencia del prestatario

MANUEL JESÚS MARÍN LÓPEZ

SUMARIO: I. EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA, GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO Y CRÉDITO RESPONSABLE. II. LA EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA ANTES DE LA LCCI. 1. *Regulación en la Directiva 2014/17/UE*. 2. *Regulación en el derecho español antes de la LCCI*. III. LA OBLIGACIÓN DE EVALUAR LA SOLVENCIA DEL DEUDOR EN LA LCCI. 1. *Su regulación en la LCCI*. 2. *Delimitación y caracteres generales de la obligación*. 3. *¿Es gratuita para el consumidor?*. 4. *Sujetos de la obligación: quién debe evaluar y quién debe ser evaluado*. 5. *Momento de realizar la evaluación*. IV. CONTENIDO DE LA OBLIGACIÓN DE EVALUAR LA SOLVENCIA. 1. *El acceso a la información económica-financiera del prestatario*. 1.1. *Datos que debe conocer el prestamista para poder evaluar*. 1.2. *Medios para obtener esos datos: la obligación del prestatario de facilitar información*. 1.3. *Otros medios para obtener esos datos: las bases de datos de solvencia patrimonial*. 2. *El procedimiento de evaluación de la solvencia*. 2.1. *Los métodos de evaluación*. 2.2. *La tasación del inmueble y sus efectos en la evaluación de la solvencia*. 3. *La realización del informe de evaluación de solvencia*. V. LA PRUEBA DEL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE EVALUAR LA SOLVENCIA. VI. CONSECUENCIAS DE LA CORRECTA EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA SOBRE EL CONTRATO DE PRÉSTAMO. 1. *Evaluación positiva*. 2. *Evaluación negativa*. VII. EL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE EVALUAR LA SOLVENCIA: CONSECUENCIAS CIVILES. VIII. CONCLUSIONES.

I. EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA, GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO Y CRÉDITO RESPONSABLE

La profunda crisis financiera iniciada a fines de la primera década del presente siglo ha sido causada, entre otras razones, por una generosa concesión de crédito por los bancos a personas de dudosa capacidad económica. Efectivamente, las entidades de crédito han concedido mucho (demasiado) crédito, sin valorar adecuadamente la solvencia del prestatario ni su capacidad para reembolsarlo. En un escenario de subida del precio de los inmuebles,