

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

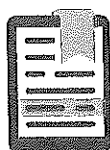
ENCARNA CORDERO LOBATO
Catedrática de Derecho Civil UCLM

KAROLINA LYCZKOWSKA
*Professional Support Lawyer en DLA
Piper Spain*

JOSÉ MARÍA MARTÍN FABA
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>
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

	<u>Página</u>
2. <i>Sujetos obligados a dar la información</i>	274
3. <i>Los destinatarios de la información</i>	274
3.1. <i>El prestatario</i>	274
3.2. <i>El fiador y el garante no deudor</i>	278
4. <i>La subrogación del prestatario en el préstamo inicialmente concedido a otro sujeto</i>	279
5. <i>La novación objetiva del préstamo</i>	281
V. Las normas de transparencia material y la actuación del prestamista (art. 14.1 Y 2 LCCI)	282
1. <i>Documentos informativos que debe facilitar el prestamista al prestatario</i>	283
1.1. <i>Contenido de los documentos informativos</i>	283
1.2. <i>En particular, la Ficha de Advertencias Estandarizadas</i>	287
1.3. <i>En particular, información sobre los gastos de constitución del préstamo</i>	291
1.4. <i>Forma y tiempo de dar la información</i>	293
2. <i>Las explicaciones adecuadas que debe facilitar el prestamista</i>	295
3. <i>El documento firmado por el prestatario en el que declara haber recibido la información previa y las explicaciones adecuadas</i>	299
4. <i>El envío de la documentación al notario elegido por el prestatario</i>	300
VI. El cumplimiento por el prestamista de los arts. 14.1 y 2 LCCI, ¿satisface el control de transparencia material diseñado por el Tribunal Supremo?	304
1. <i>Suministrar información precontractual y dar explicaciones adecuadas: su importancia para el control de transparencia material</i>	304
2. <i>Sobre si la información facilitada es suficiente (o no) para superar el control de transparencia material</i>	306
3. <i>La fecha de las explicaciones adecuadas y del documento firmado por el prestatario y el control de transparencia material</i>	310

4.	<i>La posterior intervención del notario y su relación con el control de transparencia</i>	311
VII.	Conclusión: una oportunidad perdida	312
CAPÍTULO VI		
FUNCIONES NOTARIALES EN LA COMPROBACIÓN DE LA TRANSPARENCIA Y EN LA TITULACIÓN DEL CONTRATO		
I.	Descripción del contenido	315
1.	<i>El artículo 15 de la LCCI</i>	315
2.	<i>El Reglamento de Desarrollo</i>	318
II.	Pronóstico	319
III.	El asesoramiento notarial con anterioridad a la LCCI	320
IV.	La orden EHA 2899/2011	321
V.	Sobre el cuestionable sentido y futuro de esta norma	325
1.	<i>El Notario como informador</i>	325
2.	<i>Notario y banco como informadores redundantes</i>	328
3.	<i>El modelo de transparencia compartida</i>	330
VI.	El problema de la lex rei sitae	331
VII.	Examen del contenido del precepto	332
1.	<i>Competencia para enseñar y competencia para aprender</i>	332
2.	<i>El test</i>	334
3.	<i>La expresión manuscrita (quede para la Historia)</i>	335
4.	<i>Comparecencia</i>	338
5.	<i>La representación legal y voluntaria del prestatario</i>	339
6.	<i>“A efectos de cumplir con el principio de transparencia en su vertiente material”</i>	341

El control de transparencia material

MANUEL JESÚS MARÍN LÓPEZ

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN: ¿POR QUÉ LA LCCI INCLUYE NORMAS DE TRANSPARENCIA MATERIAL?. II. EL CONTROL DE TRANSPARENCIA MATERIAL EN LA DOCTRINA DEL TRIBUNAL SUPREMO. III. RASGOS GENERALES DEL CONTROL DE TRANSPARENCIA MATERIAL EN LA LCCI. 1. *El modelo diseñado en los arts. 14.1 y 2 y 15 LCCI.* 2. *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.* 3. *Otras alusiones a la transparencia en la LCCI.* IV. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ART. 14.1 LCCI. 1. *Ámbito de aplicación objetivo.* 2. *Sujetos obligados a dar la información.* 3. *Los destinatarios de la información.* 3.1. *El prestatario.* 3.2. *El fiador y el garante no deudor.* 4. *La subrogación del prestatario en el préstamo inicialmente concedido a otro sujeto.* 5. *La novación objetiva del préstamo.* V. LAS NORMAS DE TRANSPARENCIA MATERIAL Y LA ACTUACIÓN DEL PRESTAMISTA (ART. 14.1 Y 2 LCCI). 1. *Documentos informativos que debe facilitar el prestamista al prestatario.* 1.1. *Contenido de los documentos informativos.* 1.2. *En particular, la Ficha de Advertencias Estandarizadas.* 1.3. *En particular, información sobre los gastos de constitución del préstamo.* 1.4. *Forma y tiempo de dar la información.* 2. *Las explicaciones adecuadas que debe facilitar el prestamista.* 3. *El documento firmado por el prestatario en el que declara haber recibido la información previa y las explicaciones adecuadas.* 4. *El envío de la documentación al notario elegido por el prestatario.* VI. EL CUMPLIMIENTO POR EL PRESTAMISTA DE LOS ARTS. 14.1 Y 2 LCCI, ¿SATISFACE EL CONTROL DE TRANSPARENCIA MATERIAL DISEÑADO POR EL TRIBUNAL SUPREMO?. 1. *Suministrar información precontractual y dar explicaciones adecuadas: su importancia para el control de transparencia material.* 2. *Sobre si la información facilitada es suficiente (o no) para superar el control de transparencia material.* 3. *La fecha de las explicaciones adecuadas y del documento firmado por el prestatario y el control de transparencia material.* 4. *La posterior intervención del notario y su relación con el control de transparencia.* VII. CONCLUSIÓN: UNA OPORTUNIDAD PERDIDA.