

**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](http://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>
7. <i>Discrepancias entre la documentación</i> .....	343
8. <i>Tiempo para la redacción del acta y el otorgamiento de la escritura</i> .....	343
9. <i>Y el Notario hace constar en el acta que el prestatario declara que no se ha enterado</i> .....	344
10. <i>Compendio: las visitas a la Notaría</i> .....	344
<b>VIII. Sobre el ámbito de aplicación</b> .....	<b>348</b>
<b>IX. Control de transparencia y de abusividad</b> .....	<b>352</b>
<b>X. El asesoramiento</b> .....	<b>353</b>
<b>XI. Inobservancia y sanción</b> .....	<b>354</b>
<b>XII. Otorgamiento de escritura e inscripción</b> .....	<b>355</b>
<b>XIII. ¿Cuándo existe un contrato perfecto?</b> .....	<b>357</b>
<b>CAPÍTULO VII</b>	
<b>ASIGNACIÓN DE GASTOS ENTRE LAS PARTES DEL CONTRATO</b> .....	<b>365</b>
<b>I. Los gastos de constitución del préstamo en la Ley 5/2019</b> .....	<b>365</b>
<b>II. Quién debe abonar los gastos de constitución del préstamo: situación anterior a la Ley 5/2019</b> .....	<b>366</b>
1. <i>Gastos notariales</i> .....	367
2. <i>Los gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad</i> .....	368
3. <i>Los gastos de gestoría</i> .....	369
4. <i>Los gastos de tasación</i> .....	371
5. <i>El Impuesto de Actos Jurídicos Documentados</i> .....	371
<b>III. Los efectos de la nulidad de la cláusula de gastos</b> .....	<b>378</b>
1. <i>Tras la nulidad de la cláusula de gastos: ¿qué cantidades puede el consumidor reclamar al prestamista?</i> .....	378
2. <i>Las dos cuestiones prejudiciales del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 6 de Ceuta</i> .....	380

3.	<i>La cuestión prejudicial del Juzgado de Primera Instancia nº 17 de Palma de Mallorca</i> .....	382
IV.	<b>La distribución de los gastos de constitución en la Ley 5/2019: el art. 14.1.e)</b> .....	384
V.	<b>La distribución de los gastos en caso de cambio de prestamista</b> .....	386
<b>CAPÍTULO VIII</b>		
<b>NORMAS DE CONDUCTA Y SERVICIOS DE ASESORAMIENTO</b> .....		
I.	<b>Introducción: la necesidad de reforzar las normas de conducta y de regular el servicio de asesoramiento</b> .....	389
II.	<b>Normas de conducta y principios de actuación en la actividad relacionada con la concesión de préstamos inmobiliarios</b> .....	392
III.	<b>Requisitos de conocimientos y competencia aplicables al personal</b> .....	398
1.	<i>Sujetos obligados y concepto de "personal"</i> .....	398
2.	<i>Contenido de los conocimientos y competencias exigibles</i> .....	402
3.	<i>Acreditación y supervisión</i> .....	405
3.1.	Formación y acreditación .....	405
3.2.	Supervisión .....	410
IV.	<b>La actividad de asesoramiento en préstamos inmobiliarios</b> .....	413
1.	<i>Introducción: el servicio de asesoramiento en nuestro Ordenamiento jurídico</i> .....	413
1.1.	Orden de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios .....	413
1.2.	Ley 2/2009, de 31 de marzo, 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 .....	413
1.3.	Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios ...	414
1.4.	La normativa del Mercado de Valores .....	415

## Capítulo VII

# Asignación de gastos entre las partes del contrato

MANUEL JESÚS MARÍN LÓPEZ

**SUMARIO:** I. LOS GASTOS DE CONSTITUCIÓN DEL PRÉSTAMO EN LA LEY 5/2019. II. QUIÉN DEBE ABONAR LOS GASTOS DE CONSTITUCIÓN DEL PRÉSTAMO: SITUACIÓN ANTERIOR A LA LEY 5/2019. 1. *Gastos notariales*. 2. *Los gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad*. 3. *Los gastos de gestoría*. 4. *Los gastos de tasación*. 5. *El Impuesto de Actos Jurídicos Documentados*. III. LOS EFECTOS DE LA NULIDAD DE LA CLÁUSULA DE GASTOS. 1. *Tras la nulidad de la cláusula de gastos: ¿qué cantidades puede el consumidor reclamar al prestamista?*. 2. *Las dos cuestiones prejudiciales del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 6 de Ceuta*. 3. *La cuestión prejudicial del Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Palma de Mallorca*. IV. LA DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS DE CONSTITUCIÓN EN LA LEY 5/2019: EL ART. 14.1.E). V. LA DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS EN CASO DE CAMBIO DE PRESTAMISTA.

### I. LOS GASTOS DE CONSTITUCIÓN DEL PRÉSTAMO EN LA LEY 5/2019

Una de las cláusulas que más litigiosidad ha planteado es la cláusula que impone al prestatario el pago de todos los gastos de constitución del préstamo hipotecario. En un primer momento el Proyecto de LCCI no reguló esta materia. Pero a su paso por el Congreso de los Diputados se introdujo un nuevo art. 14.1.e) LCCI que establece qué parte debe correr con los gastos de tasación, gestoría, aranceles notariales, registrales y con el pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

La decisión de regular esta materia en la Ley es correcta. No hay mejor forma de dar seguridad jurídica que establecer una regla concreta sobre quién soporta cada gasto. Así se evitan conflictos y se resuelve de un plumazo la enorme litigiosidad existente sobre qué contratante debe asumir los gastos.