

ÍNDICE

	<u>Pág.</u>
ABREVIATURAS	13
PRESENTACIÓN	17
CRISIS HIPOTECARIA Y REACCIÓN INSTITUCIONAL: UNA PERSPECTIVA REGISTRAL , <i>por Fernando P. Méndez</i>	19
I. LA CRISIS HIPOTECARIA	19
1. Presentación	19
2. El origen de la crisis hipotecaria	20
3. La alarma social generada por la crisis hipotecaria	24
II. LA REACCIÓN DE LAS INSTITUCIONES	26
1. Referencia a la reacción de diversas instituciones europeas	26
2. La reacción del legislador español	27
2.1. La Ley 41/2007, de 7 de diciembre. Consideraciones generales	27
2.2. La modificación del art. 12 LH	27
2.3. El reconocimiento de la competencia de los registradores para calificar todas las cláusulas de los contratos de préstamos y créditos hipotecarios	29
III. LA REACCIÓN DE LOS TRIBUNALES	32
1. Referencia a las sentencias de los tribunales de instancia	32
2. La STJUE C-415/11, de 14 de marzo de 2013, <i>Aziz</i>	34
3. La STS de 9 de mayo de 2013 sobre cláusulas suelo	37
4. Referencia a sentencias posteriores	40
IV. REFLEXIONES FINALES: UN CAMBIO DE PARADIGMA QUE DIFICULTA EL ACCESO A LA VIVIENDA	41
BIBLIOGRAFÍA	44
JURISPRUDENCIA EUROPEA	45
JURISPRUDENCIA NACIONAL	45
RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL	45

	Pág.
EL CONTROL REGISTRAL DE LAS CLÁUSULAS DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS. ALCANCE, PROBLEMÁTICA Y CONSECUENCIAS REGISTRALES DE LA CALIFICACIÓN NEGATIVA, por Ángel Valero Fernández-Reyes	47
I. INTRODUCCIÓN: LA NECESIDAD DE CONTROLES PREVENTIVOS EN LA CONTRATACIÓN INMOBILIARIA CON CONSUMIDORES.....	47
II. FUNCIÓN REGISTRAL Y TRANSPARENCIA MATERIAL DE LOS CONTRATOS DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO	50
1. El Registro de Condiciones Generales de la Contratación.....	50
2. El acta notarial de transparencia material y la concordancia entre las condiciones de la FEIN y las cláusulas del préstamo hipotecario escriturado	53
3. La notificación al prestatario del contenido de la nota de despacho	55
III. EL VIGENTE ÁMBITO DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LAS CLÁUSULAS DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.....	56
1. La calificación registral de la legalidad y abusividad de las cláusulas de los contratos de préstamo hipotecario.....	56
2. Algunas cuestiones referidas a las limitaciones contractuales recogidas en la LCCI.....	60
3. La interpretación de la actual redacción del art. 84 TR-LGDCU...	63
IV. PROBLEMÁTICA REGISTRAL EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN, O DE EXISTENCIA DE CLÁUSULAS HIPOTECARIAS DEFECTUOSAS, ILEGALES O ABUSIVAS...	65
1. Doctrina del TJUE sobre la conservación del contrato y la denominada inscripción parcial registral	65
2. La naturaleza del préstamo hipotecario y su repercusión en la inscripción de las hipotecas	67
3. Distintos supuestos de calificación negativa y su tratamiento registral.....	68
4. La subsanación de los defectos puestos de manifiesto por la calificación registral	70
BIBLIOGRAFÍA	73
JURISPRUDENCIA EUROPEA	74
JURISPRUDENCIA NACIONAL	74
RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL	74
LÍMITES A LOS INTERESES MORATORIOS, por Esther Arroyo Amayuelas	77
I. INTRODUCCIÓN	77
II. LA FUNCIÓN DEL INTERÉS	78

	Pág.
III. LOS LÍMITES LEGALES A LA FIJACIÓN DEL INTERÉS. EN PARTICULAR, EL INTERÉS MORATORIO	80
1. El interés legal moratorio como referencia	80
2. El interés legal moratorio como cuantía máxima.....	81
3. Las consecuencias de la anulación de la cláusula abusiva de intereses moratorios.....	83
IV. LA SUSTITUCIÓN DEL CONTROL DE ABUSIVIDAD POR UNA NORMA IMPERATIVA.....	85
V. ¿DE VERDAD NO VA A PODER CONTROLARSE LA ABUSIVIDAD DE LOS INTERESES MORATORIOS?	87
1. El art. 1.2 de la Directiva 93/13 no permite escapar del control judicial en todo caso	87
2. En beneficio del consumidor, las normas son semiimperativas...	91
3. El argumento de la interpretación conforme con el art. 28.2 y 3 de la Directiva 2014/17.....	93
VI. HAY QUE INSCRIBIR LAS CLÁUSULAS DE INTERESES QUE SON LÍCITAS	94
VII. ¿Y SI NI SIQUIERA HAY CLÁUSULA DE INTERESES MORATORIOS?.....	98
VIII. REFLEXIONES FINALES	99
BIBLIOGRAFÍA	100
JURISPRUDENCIA EUROPEA.....	103
JURISPRUDENCIA NACIONAL	103
RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL.....	103
CONTROL DE OFICIO DE CLÁUSULAS ABUSIVAS EN PROCESOS HIPOTECARIOS: INTERESES MORATORIOS Y VENCIMIENTO ANTICIPADO, por Antonio Recio Córdova.....	105
I. INTRODUCCIÓN	105
II. PRINCIPIOS DE LA JURISPRUDENCIA DEL TJUE EN MATERIA DE CONSUMIDORES	107
1. Principio de efectividad.....	107
2. Principio de equivalencia.....	107
3. Principio de interpretación conforme.....	108
III. CONTROL DE OFICIO DE CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LOS PROCESOS HIPOTECARIOS.....	108
1. STJUE C-618/2010, de 14 de junio de 2012, <i>Banesto</i>	109
2. Límite al control de oficio de las cláusulas abusivas.....	110
3. Conclusión	112
IV. CLÁUSULA DE INTERESES MORATORIOS.....	113
1. Nulidad de la cláusula de intereses moratorios.....	113

	Pág.
2. Consecuencia de la declaración de nulidad de la cláusula de intereses moratorios	114
3. Conclusión	115
V. CLÁUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO	116
1. Nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado.....	116
2. Consecuencia de la declaración de nulidad de tal cláusula	116
3. Conclusión	120
VI. VALORACIÓN FINAL DE LAS SENTENCIAS DEL TJUE EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE CONSUMIDORES	121
JURISPRUDENCIA EUROPEA.....	122
JURISPRUDENCIA NACIONAL	122
LOS CONTROLES NOTARIALES DE TRANSPARENCIA Y CONTENIDO SOBRE LOS PRÉSTAMOS SUJETOS A LA LEY DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO, por Víctor Esquirol Jiménez	123
I. INTRODUCCIÓN	123
II. ¿QUÉ PRETENDE CONSEGUIR LA LCCI CON LA INTERVENCIÓN NOTARIAL?	124
1. Enunciación de los mecanismos de control	124
2. Concepto de control de transparencia	128
2.1. Transparencia formal.....	129
2.2. Transparencia material.....	130
3. Concepto de control de contenido.....	135
3.1. Control de cláusulas contrarias a las normas imperativas y prohibitivas	136
3.2. Control de cláusulas abusivas	137
3.3. Control notarial de contenido	138
4. Breve recapitulación.....	139
III. ¿QUÉ MEDIOS ATRIBUYE LA LEY AL NOTARIO PARA QUE PUEDA LLEVAR A CABO DICHOS CONTROLES?	140
1. Medios en relación con el control de contenido.....	140
2. Medios en relación con el control de transparencia	145
IV. ¿CÓMO DEBE ACTUAR EL NOTARIO PARA CONSEGUIR LA MAYOR SEGURIDAD JURÍDICA EN LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO?	152
1. Actuación del notario en relación con el control de transparencia.....	152
2. Actuación del notario en relación con el control de contenido	155
V. CONCLUSIONES.....	156
BIBLIOGRAFÍA	157
JURISPRUDENCIA.....	159

	Pág.
FÓRMULAS ANTICRÉTICAS PARA FINANCIAR LA DEPENDENCIA, <i>por Miriam Anderson</i>	161
I. INTRODUCCIÓN	161
II. LA PROPUESTA ANTICRÉTICA DEL MERCADO	162
III. LOS PROBLEMAS DERIVADOS DE LA PARCA (Y PARCIAL) REGU- LACIÓN DE LA ANTICRESIS	164
1. La naturaleza de la anticresis	164
2. Las alternativas en caso de incumplimiento. En particular, el carácter potencialmente confiscatorio de la ejecución notarial ca- talana	166
3. La preferencia para el cobro del acreedor anticrético	169
3.1. La preferencia sobre los frutos en la legislación concursal... ..	170
3.2. La preferencia sobre el inmueble gravado	173
IV. UNA ANTICRESIS SIN REALIZACIÓN DE VALOR (Y, POR TANTO, SIN PREFERENCIA PARA EL COBRO), ¿NO SERÁ EN REALIDAD UN USUFRUCTO <i>EN GARANTÍA</i> ?	180
V. LA NORMATIVA DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS Y DE CONSUMO Y EL USUFRUCTO EN GARANTÍA	187
VI. REFLEXIONES FINALES	191
BIBLIOGRAFÍA	192
EL PRINCIPIO DE TRANSPARENCIA MATERIAL Y EL CONTROL DE SU CUMPLIMIENTO EN LAS HIPOTECAS INVERSAS. DE- FICIENCIAS REGULATORIAS Y PROPUESTAS DE MEJORA, <i>por</i> <i>Rafael Arnáiz Ramos</i>	195
I. INTRODUCCIÓN	195
II. ALCANCE DE LA REGULACIÓN DE LAS HIPOTECAS INVERSAS CONTENIDA EN LA DA 1. ^a DE LA LEY 41/2007. LA EXISTENCIA DE HIPOTECAS INVERSAS «ATÍPICAS», O NO REGULADAS EN AQUELLA	196
III. APLICACIÓN A LAS HIPOTECAS INVERSAS DE LA LCCI, REGU- LADORA DE LOS CRÉDITOS INMOBILIARIOS.	201
IV. EL CONTROL DEL CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE TRANS- PARENCIA MATERIAL EN LAS HIPOTECAS INVERSAS	202
V. LA SUJECCIÓN DE LAS HIPOTECAS INVERSAS A UN REQUISITO PREVIO DE ASESORAMIENTO INDEPENDIENTE DEL PRESTA- TARIO	205
VI. DEFICIENCIAS DEL MARCO REGULATORIO ACTUAL	209
VII. CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO ACTUAL DE HIPOTECAS IN- VERSAS EN ESPAÑA	212
VIII. PROPUESTAS	213
BIBLIOGRAFÍA	215

	Pág.
LA GARANTÍA EN LA FINANCIACIÓN DE LA COMPRA DE VIVIENDA: ¿HIPOTECA O SEGURO?, por Rafael Sanz Company	217
I. INTRODUCCIÓN. SITUACIÓN DE LA FINANCIACIÓN HIPOTECARIA PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN ESPAÑA.....	217
II. EL SEGURO DE CAUCIÓN COMO ALTERNATIVA A LA HIPOTECA.	220
1. Esquema del funcionamiento del seguro como garantía	221
2. Ventajas para el prestatario	221
3. Ventajas para la entidad financiera	222
4. Características de estas operaciones desde el punto de vista de la valoración del riesgo	223
III. SUJECIÓN A LA LEY 5/2019, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO	223
IV. CONSECUENCIAS DE LA SUJECIÓN DE ESTAS OPERACIONES A LA LCCI.....	226
V. GASTOS DE LA INSTRUMENTACIÓN DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO.....	227
BIBLIOGRAFÍA	229
REFLEXIONES FINALES.....	231