

# ÍNDICE

## 1. INTRODUCCIÓN

## 2. NORMATIVA HASTA LA LEY DE CRÉDITO INMOBILIARIO DE 2019 Y POSTERIOR A ÉSTA

### 2.1 Normas generales

### 2.2 La normativa excepcional como consecuencia de la declaración del estado de alarma por el Covid-19

### 2.3 Referencia al texto refundido de la Ley Concursal: El Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo

## 3. ALGUNAS PRECISIONES TERMINOLÓGICAS

## 4. LOS PRÉSTAMOS REGULADOS EN LA LEY DE CRÉDITO INMOBILIARIO

### 4.1 Préstamos garantizados con hipoteca u otros derechos reales de garantía y préstamos para la adquisición y conservación de derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir

#### 4.1.1 *Ámbito de aplicación de la LCI: ¿a qué préstamos se aplica y a cuáles no?*

#### 4.1.2 *Aspectos introductorios*

#### 4.1.3 *Ámbito de aplicación subjetivo*

##### 4.1.3.1 El prestatario

##### 4.1.3.2 El prestamista: entidades de crédito, intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios

###### 4.1.3.2.1 Las entidades de crédito

###### 4.1.3.2.2 Los agentes de entidades de crédito

###### 4.1.3.2.3 Los intermediarios de crédito inmobiliario o intermediarios hipotecarios

###### 4.1.3.2.4 El prestamista inmobiliario o prestamista privado (prestamistas que no son entidades de crédito)

#### 4.1.4 *Ámbito de aplicación en relación con la garantía prestada*

#### 4.1.5 *Ámbito de aplicación objetivo*

### 4.2 Los tratos preliminares en la constitución de un préstamo de este tipo

#### 4.2.1 *Los tratos preliminares en los contratos (obligaciones precontractuales, tratos preliminares, culpa in contrahendo)*

#### 4.2.2 *El deber de información al prestatario: la Ficha europea de información normalizada, y la Ficha de advertencias Estandarizadas*

##### 4.2.2.1 La Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN)

##### 4.2.2.2 La Ficha de Advertencias estandarizadas (FiAE)

##### 4.2.2.3 Cálculo de la TAE (Artículo 8 y Anexo II)

#### 4.2.3 *Evaluación de la solvencia del potencial prestatario (artículos 11 y 12 de la LCI)*

##### 4.2.3.1 Los plazos

4.2.3.2 Las fuentes de información en la evaluación de la solvencia

4.2.3.3 Extremos que se han de comprobar

4.2.3.4 La protección de datos de carácter personal

4.2.3.5 La tasación del bien objeto de la hipoteca

4.2.4 *Función del notario antes de autorizar la escritura*

#### **4.3 Tratamiento registral**

### **5. LA GARANTÍA HIPOTECARIA**

#### **5.1 Evolución normativa**

#### **5.2 La hipoteca en general como mecanismo de garantía de todo tipo de obligaciones**

#### **5.3 Vencimiento anticipado como presupuesto de la ejecución hipotecaria**

#### **5.4 El régimen de vencimiento anticipado que introduce la LCI**

5.4.1 *Evolución legislativa de la ejecución hipotecaria*

5.4.2 *Particularidades de la ejecución hipotecaria de la vivienda habitual a partir de la introducción del Código de Buenas Prácticas*

5.4.3 *La llamada dación en pago*

### **6. LOS POSIBLES ASEGURAMIENTOS EN LOS PRÉSTAMOS DE LA LCI**

#### **6.1 Normativa y seguros en garantía de los préstamos hipotecarios sujetos a la LCI**

6.1.1 *Seguro de daños (incendios o multirriesgo de hogar)*

6.1.2 *Seguro de vida y de protección de pagos*

#### **6.2 Las ventas vinculadas**

#### **6.3 El seguro de los intermediarios de crédito**

### **7. LOS FIADORES O GARANTES**

#### **7.1 Introducción, normativa y cuestiones generales acerca de la fianza**

#### **7.2 Cuestiones terminológicas**

#### **7.3 Desenvolvimiento de la fianza**

7.3.1 *Las fianzas ordinarias o garantías simples*

7.3.2 *Las garantías solidarias*

7.3.3 *Las garantías independientes o autónomas*

#### **7.4 Los fiadores o garantes en la LCI**

### **8. ALGUNAS BREVES CONCLUSIONES**

#### **8.1 Primera y más evidente**

#### **8.2 El problema del ámbito de aplicación de la norma**

#### **8.3 Ficciones**

#### **8.4 La evaluación de la solvencia**

#### **8.5 La transparencia**

**8.6 Hipoteca**

**8.7 Seguros**

**8.8 Fianza**

**8.9 La normativa autonómica**

**8.10 La última que es la primera**

**9. BIBLIOGRAFÍA**

**10. ANEXO: GRÁFICAS EVOLUCIÓN TIPOS DE INTERÉS (FUENTE INE)**