

ÍNDICE

CAPÍTULO I. CONTRATO DE CRÉDITO, SEGÚN LA LEY 5/2019 DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.....	7
I. Introducción	7
II. Normativa aplicable a los contratos regulados por la Ley 5/2019, de 15 de marzo.....	8
A. Normativa principal	8
B. Instrucciones de la DGRN	9
III. Modificaciones	10
A. Modificaciones de la Ley Hipotecaria.....	10
B. Subrogación del préstamo hipotecario	11
C. Modificación de la Ley 7/1998, de 13 de abril sobre condiciones generales de contratación.....	12
D. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil.....	12
E. Modificación del texto refundido de la Ley de Consumidores y Usuarios, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre	12
F. Modificación de la 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	13
G. Modificación del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos ..	13
H. Modificación de la Ley 10/2014 de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.....	13
IV. Transparencia	13
A. Introducción	13

B. Doctrina de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe pública (antes <i>Dirección General de los Registros y del Notariado</i>) sobre el control del principio de transparencia material.....	16
C. Jurisprudencia sobre el principio de transparencia	18
V. Partes del contrato de crédito	21
A. Prestamista inmobiliario	21
B. Intermediario del crédito inmobiliario	22
C. Gestor	22
D. Prestatario.....	23
E. Fiador	23
G. Garante o hipotecante no deudor.....	24
VI. Breve referencia a la tramitación y forma de los contratos de crédito en garantía del principio de transparencia	25
A. Introducción	25
B. Acta notarial de comprobación de los requisitos de transparencia material.....	26
1. Introducción	26
2. Contenido del acta.....	27
3. Eficacia y valor probatorio.....	28
4. El acta previa y los contratos de préstamo personal.....	29
VII. Ámbito	29
A. Tipos de contratos regulados por la ley	29
B. Cuestiones que se plantean en los préstamos concedidos a persona física consumidora, afianzado o garantizado por persona física consumidora, cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir.	30
CAPÍTULO II. INTERESES REMUNERATORIOS	39
I. Concepto.....	39
II. Control de los intereses remuneratorios de los contratos de préstamo.	39
A. Planteamiento.....	39
B. Criterio jurisprudencial.....	40
C. Criterio del legislador	40
1. Regulación en la LCCI	40
2. Ley Azcárate de 23 de julio de 1908	42
3. Artículo 114 Ley Hipotecaria	43
4. Conclusión.....	43
III. Libertad en la determinación del importe de los intereses remuneratorios: sts de 18 de junio de 2012. Ponente: Francisco Javier Orduña Moreno....	44
A. Resumen	44
B. Supuesto de hecho	44
C. Motivo del recurso de casación: préstamo usurario; subsidiariamente cláusula abusiva	45
D. Desestimación recurso de casación: el control de la usura y abusividad no afecta al principio de libertad de precios	46

E. Diferenciación en torno a su respectiva aplicación	47
F. La mera alegación de un interés elevado, o su concurrencia con una garantía hipotecaria, no determinan por ellas solas el carácter usurario del préstamo.....	48
IV. Diferenciación entre intereses remuneratorios y moratorios: la ley de usura no se aplica a los intereses moratorios. STS 27/03/2019 STS 27/03/2019. Ponente: Ignacio Sancho Gargallo	49
A. Planteamiento.....	49
B. Resumen.....	49
C. Supuesto de hecho	49
D. Resolución judicial.....	50
V. Préstamo falsificado y usurario. Fecha de sentencia: 15/06/2020, Ponente: Excm.a Sra. D. ^a M. ^a Ángeles Parra Lucán.....	51
A. Resumen	51
B. Supuesto de hecho	51
C. Motivos de la demanda: intereses usurarios; nulidad del contrato por vicio de consentimiento; rescisión del contrato por incumplimiento	52
D. Consideraciones sobre el llamado préstamo falsificado.....	53
E. Valoración de las circunstancias que concurren	53
F. Intereses usurarios	54
G. Conclusión.....	54
H. Estimación del recurso de casación. Nulidad del contrato de préstamo: sus efectos y la hipoteca que lo garantiza	55
CAPÍTULO III. INTERESES DE DEMORA: LA NUEVA REGULACIÓN DEL INTERÉS DE DEMORA.....	57
I. Intereses remuneratorios e intereses moratorios: nociones generales....	57
II. Tipos de interés moratorio	61
A. Intereses moratorios referidos a cuotas vencidas e impagadas.....	61
B. Intereses moratorios del total capital pendiente una vez dado por vencido anticipadamente el préstamo	61
C. La LCCI entiende los intereses moratorios referidos a cuotas vencidas e impagadas.....	61
III. La cláusula que fija los intereses moratorios: ¿debe cumplir lo establecido en los artículos 25 LCCI y 114? 3 LH?	62
A. Préstamos que reúnen los requisitos del artículo 25 de la ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (y artículo 114.3 LH)	62
1. Requisitos	62
2. Carácter imperativo.....	62
3. La imperatividad excluye la abusividad	63
B. Préstamos que no reúnen los requisitos del artículo 25 de la ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (ni en el artículo 114.3 LH)	64
IV. ¿Se aplica el interés de demora, aunque no se haya pactado?	69

V. En los supuestos regulados en los artículos 25 LCI y 114. 3 LH ¿cabe pactar un interés de demora inferior a tres puntos porcentuales sobre el interés remuneratorio?	69
A. Planteamiento.....	69
B. Resolución de 5 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública).	70
C. En el mismo sentido, resolución de 19 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública).....	71
D. En el mismo sentido, resolución de 15 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública).....	72
E. En el mismo sentido, resolución de 28 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública)	72
VI. Cobertura hipotecaria no coincidente con el límite establecido en el artículo 114. 3 LH en los supuestos del artículo 25 LCCI Y 114. 3 LH...	73
A. Introducción	73
B. La resolución la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de marzo de 2020	74
C. Resolución de 5 de marzo de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.....	75
D. Resolución de 11 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.....	77
E. Resolución de 14 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública	78
F. Resolución de 28 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.....	79
G. Resolución de 10 de diciembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública	80
VII. Intereses de demora del préstamo hipotecario a favor de empleado. ...	83
A. Planteamiento.....	83
B. Resolución de 5 de abril de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.....	84
VIII. La cláusula abusiva de intereses moratorios. Infracción de norma imperativa de intereses moratorios	86
A. Planteamiento.....	86
B. Intereses abusivos: mantenimiento del contrato.....	87
C. Infracción norma imperativa.....	88
D. Conclusión: consecuencias diferentes si la cláusula es ilegal o si es abusiva.....	88
E. ¿Si la cláusula es abusiva por su redacción, pero no se aplica, ¿debe acordarse igualmente su nulidad?	89
F. Integración.....	89

1. Nulidad por abusividad.....	89
2. Nulidad por infracción de norma imperativa.....	93
3. Obligaciones de notarios y registradores	95
IX. Los intereses moratorios y la abusividad como causa de oposición a la ejecución	95
CAPÍTULO IV. CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO	97
I. Introducción	97
II. Condiciones generales de contratación.....	99
A. ¿Qué son condiciones generales de contratación?	99
B. Las cláusulas de adhesión particular.....	100
C. ¿Cuándo es abusiva una cláusula?	101
D. Abusividad en las condiciones generales de contratación o cláusulas de adhesión	102
III. Naturaleza y nulidad de las cláusulas de vencimiento anticipado.....	102
A. Planteamiento.....	102
B. Criterios de abusividad según el derecho de la UE	103
C. Nulidad y abusividad. Su control	103
IV. Reglas de interpretación de las cláusulas de vencimiento anticipado en los contratos de préstamo y crédito	106
V. Estudio de las cláusulas de vencimiento anticipado mas habituales.....	106
A. Cláusulas de vencimiento anticipado por impago de cuotas según la LCCI.1.....	106
B. Cláusulas de vencimiento anticipado por impago de cuotas en los préstamos no regulados por la LCCI.....	109
C. Cláusula de vencimiento anticipado por insolvencia del prestatario	109
D. Otras cláusulas habituales de vencimiento anticipado, consideradas lícitas	110
VI. Cláusulas de vencimiento anticipado abusivas.....	111
A. Pactos limitativos del derecho de enajenar y/o gravar.....	111
B. Doctrina jurisprudencial sobre clausulas abusivas. Su integración ...	112
1. La Sentencia del 14 de noviembre de 2019 Roj: STS 3659/2019 – ECLI: ES:TS:2019:3659 Id Cendoj: 28079110012019100588.....	112
2. Abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado en un préstamo personal. En la STS del 9 de junio de 2020	113
VII. Pactos ilícitos.....	114
VIII. Registro de las condiciones generales de contratación. Constitución del registro	114
A. Introducción	114
B. Finalidad del registro	115
C. Carácter jurídico y público.....	116
D. Carácter voluntario, salvo excepciones.....	116
IX. Depósito de condiciones generales de contratación	117
A. Planteamiento.....	117

1. Obligación imperativa.....	117
2. Forma y contenido del depósito.....	118
3. Diferencias existentes entre la cláusula contenida en el préstamo hipotecario y la depositada en el Registro de Condiciones Generales de Contratación	118
4. Calificación del Registrador.....	119
5. Expresión del código identificador, comprobación por el notario .	119
6. Código identificador del Depósito.....	120
X. Resoluciones de la dirección general de los registros y del notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública).- Código identificador del modelo de contrato de préstamo o crédito que se ha utilizado.....	120
A. Resolución de 5 de diciembre de 2019, de la dirección general de los registros y del notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública)	120
B. Resolución de 5 de diciembre de 2019, de la dirección general de los registros y del notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública)	121
C. Comprobación del depósito del formulario en el RCGC. <i>Resolución de 11 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado</i> (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública)....	122
D. Código identificador de depósito en el RCGC y dirección de correo electrónico único para varios prestatarios. Resolución de 12 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública)	124
E. Resolución de 3 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública)	125
XI. Ejecución hipotecaria.....	126
A. Mora del deudor y requerimiento del acreedor.....	126
B. Necesidad de pacto expreso para poder ejecutar una hipoteca por impago parcial del préstamo, pues así lo exige claramente el artículo 693. 1 De la LEC	128
CAPÍTULO V. FIANZA	131
I. Introducción	131
II. Ley aplicable en los contratos mixtos	132
A. Planteamiento.....	132
B. Ley aplicable a los fiadores	133
C. El régimen concreto de LCCI aplicable a la fianza ¿contamina o se extiende al contrato principal?.....	133
III. ¿Cuál es el contenido y alcance del contrato y del derecho de información de la persona física fiadora?	134
A. Introducción	134

B. Resolución de 20 de diciembre de 2019 de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública), en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria	135
IV. Hipotecante no deudor.....	138
A. Planteamiento.....	138
B. Cónyuge no deudor que otorga su consentimiento a la constitución de la hipoteca sobre la vivienda habitual de la familia	138
V. Préstamos concedidos en condiciones especiales por el empleador a sus empleados: régimen del fiador o prestatario —persona física— no ligada por la relación laboral	140
A. Préstamo excluido.....	140
B. ¿Quedan excluidos el fiador o prestatario —persona física— no ligada por la relación laboral?.....	141
C. ¿Qué régimen se aplicará al préstamo cuando acabe la relación laboral?.....	141
VI. Responsabilidad solidaria del prestatario/persona jurídica y fiador/persona física.....	141
VII. Principio de transparencia: reseña en el acta de que el fiador ha recibido documentación y asesoramiento. <i>Resolución de 6 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes DGRN)</i>	142
A. Introducción	142
B. Supuesto de hecho	142
C. Alegaciones.....	143
D. Resolución de la DG	143
VIII. Principio de transparencia. Correo electrónico de hipotecante no deudor y avalista. Resolución de 28 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes DGRN).....	144
A. Supuesto de hecho.....	144
B. Alegaciones del registro.....	144
C. Alegaciones del recurrente	144
D. Resolución	144
E. Doctrina.....	145
IX. Subrogación activa de fiador. No aplicabilidad de la ley 2/1994, de 30 de marzo. Resolución de 8 de octubre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes DGRN).....	146
A. Resumen	146
B. Supuesto de hecho	146
C. Alegaciones.....	146
D. Falta de título formal para la inscripción registral	147
E. Resolución DG. Doctrina DG. Se desestima el recurso.....	147
CAPÍTULO VI. LA MODIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO	151
I. Asunción de deuda. Subrogación de acreedor. Modificación objetiva ..	151

A. Introducción	151
1. Modificación de la relación obligacional	151
2. Asunción de deuda (subrogación por cambio de deudor)	151
3. Subrogación por cambio de acreedor	152
4. Novación modificativa o modificación objetiva	153
B. Planteamiento	153
C. Ámbito de aplicación de la LCCI	153
1. Supuestos incluidos	153
2. Supuestos excluidos	154
II. Transmisión de la finca hipotecada	155
III. Subrogación por cambio de acreedor	157
A. Regulación de la LCCI	157
B. Procedimiento en la subrogación del acreedor. (Disposición Final Tercera: modificación del artículo 2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, modificada por la Ley 41/2007 de 7 de diciembre).....	159
IV. Modificación o novación objetiva.....	161
A. Introducción	161
B. Contratos celebrados con anterioridad a la LCCI	162
C. La novación modificativa de los contratos de préstamo otorgados bajo la LCCI.....	163
V. Subrogación activa de hipoteca sin incorporar certificado de deuda. Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de diciembre de 2020.....	164
A. Planteamiento.....	164
B. Supuesto de hecho	164
C. Alegaciones del registro.....	164
D. Alegaciones del notario	165
E. Resolución	165
F. Doctrina	165
VI. Transmisión de la finca hipotecada. Sentencia Tribunal Supremo de 15 de junio de 2020. Ponente: Juan María Díaz Fraile.....	166
A. Resumen	166
B. Antecedentes de hecho	167
C. Doctrina de la sala	170
VII. Transmisión de la finca hipotecada. Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 2020. Ponente: Juan María Díaz Fraile	174
A. Resumen	174
B. Antecedentes de hecho relevantes acreditados en la instancia	174
C. Recurso de casación. Planteamiento de los motivos.....	177
CAPÍTULO VII. PRÉSTAMO MULTIDIVISA	179
I. Concepto.....	179
II. Admisión legal, su calificación	180
A. Anteriores a la LCCI.....	180

B. Su naturaleza	180
III. Límites legales del préstamo multidivisa en protección del prestatario	186
A. Límites legales establecidos por la directiva 2014/17/ UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial.....	186
B. Límites establecidos por la LCCI	187
IV. ¿Cuáles serán los efectos de incumplimiento de las normas de la LCCI, si el prestatario no es consumidor?.....	191
V. ¿Cuál será el régimen del préstamo multidivisa no incluido en el ámbito de la LCCI?.....	191
A. Planteamiento.....	191
B. Abusividad. Error en el consentimiento: STS 20/07/2020.....	192
C. Efectos de la nulidad por error en el consentimiento.....	198
APÉNDICE. INSTRUCCIÓN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2019, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, SOBRE LA ACTUACIÓN NOTARIAL Y REGISTRAL ANTE DIVERSAS DUDAS EN LA APLICACIÓN DE LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO. «BOE» NÚM. 313, DE 30 DE DICIEMBRE DE 2019	203
BIBLIOGRAFÍA.....	253