

# LEY DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

## Continuidad y cambio

### INDICE SISTEMÁTICO

#### Prólogo

#### Introducción

- I. La Ley 5/2019 y su contexto socio-económico
- II. La Directiva europea 2014/17/UE

#### Capítulo I. Ámbito de aplicación

- I. El ámbito de aplicación de la Directiva europea
- II. El acreedor. En especial, el prestamista extranjero o no residente
- III. El deudor, fiador o garante
- IV. El tipo de contrato sujeto a la ley
  - IV.1. Supuestos del art. 2.1.a) de la ley
  - IV.2. Supuestos del art. 2.1.b) de la ley

#### Capítulo II. Actuaciones precontractuales

- I. Introducción
- II. El examen de la solvencia del futuro deudor
  - II.1. La OM de 28 de octubre de 2011
  - II.2. La Directiva 2014/17/UE
  - II.3. La ley española 5/2019
    - II.3.1. ¿Cómo tiene que hacerse la evaluación?
    - II.3.2. El resultado de la evaluación y sus consecuencias
- III. La tasación
- IV. Política de retribución del personal al servicio del prestamista
- V. Productos vinculados

## **Capítulo III. La formación del contrato: el iter contractual**

I. Introducción

II Normas y resoluciones administrativas a tener en cuenta

III. El uso de las plataformas informáticas

IV. La elección de notario por el cliente del Banco

V. Los documentos a entregar por el prestamista

V.1. La FEIN

V.1.1. El contenido de la FEIN

V.1.2. El plazo de validez de la FEIN

V.2. Otros documentos a entregar por el prestamista

VI. Explicaciones del prestamista

VII. El cómputo del plazo hasta el contrato

VIII. El acta notarial “de transparencia”

VIII.1. Inicio del acta

VIII.2. Explicaciones del notario y preguntas de los comparecientes

VIII.3. El test y las comunicaciones posteriores

Anexo. Modelo de acta

## **Capítulo IV. La formación del contrato: la transparencia**

I. A modo de presentación

II. La transparencia en las Directivas europeas. Jurisprudencia del TJUE

III. Derecho interno español

III.1. Normas generales y particulares

III.2. Jurisprudencia del TS sobre la transparencia en general

III.3. Principales casos resueltos por el TS antes de la Ley 5/2019

IV. El impacto de la sentencia del TJUE de 3 de marzo de 2020 (IRPH)

V. ¿Qué es la transparencia?

VI. La transparencia según la Ley 5/2019

VI.1. Requisitos impuestos a los prestamistas

VI.2. El acta notarial y la transparencia

VI.3. Un caso particular: el préstamo en moneda extranjera

VI.4. A modo de conclusión

Anexo. Comparación con la Ley de crédito al consumo

Ámbito de aplicación

Actuaciones previas

El contrato

## **Capítulo V. El contenido del contrato y el control de la abusividad**

I. La abusividad en las Directivas europeas

I.1. La Directiva 93/13/CEE

I.2. Jurisprudencia del TJUE

I.3. La Directiva 2014/17/UE

II. La normativa española de transposición: la Ley 5/2019

II.1. El Registro de condiciones generales de la contratación

II.2. Normas reguladoras del contenido de cláusulas contractuales

II.2.1. Préstamos en moneda extranjera

II.2.2. Pago anticipado por el deudor

II.2.3. Tipo de interés variable

II.2.4. Gastos de la operación

II.2.5. Interés de demora

II.3. En especial, el vencimiento anticipado

II.4. ¿Ejecución por impago de cuotas sin vencimiento anticipado?

Anexo I. Estado actual de la normativa sobre comisiones

Anexo II. La posibilidad de un control no judicial de la abusividad

## **Capítulo VI. Normas sobre ejecución**

I. Copia ejecutiva y ejecución sin copia

I.1. ¿Quién necesita copia ejecutiva?

I.2. Actuación notarial ante la petición de segundas o ulteriores copias ejecutivas

II. Otras normas sobre ejecución

## **Capítulo VII. Subsistencia de la normativa sobre préstamos hipotecarios anterior a la Ley 5/2019**

I. Introducción

II. El RD Ley 8/2011, de 1 de julio

III. El RD Ley 6/2012, de 9 de marzo

III.1. El Código de Buenas Prácticas

IV. El RD Ley 27/2012, de 15 de noviembre

V. La Ley 1/2013, de 14 de mayo

Anexo. La vigencia de la OM de 28 de octubre de 2011 tras la Ley 5/2019

## **Capítulo VIII. Prestamistas no bancarios e intermediarios de crédito**

I. Introducción

II. Recordatorio de la Ley 2/2009

III. Normas de la Directiva 2014/17

IV. Normas de la Ley 5/2019

V. Esquema-resumen del régimen jurídico de los contratos de préstamo hipotecario suscritos por prestamistas no bancarios

## **Capítulo IX. Incidencia de normas promulgadas durante el estado de alarma**

I. Introducción

II. Moratoria de deuda hipotecaria

II.1. La versión inicial: RD Ley 8/2020

II.2. Primera (y profunda) modificación: RD Ley 11/2020

II.3. Segunda modificación: RD Ley 15/2020

II.4. Tercera modificación: RD Ley 19/2020

II.5. Cuarta modificación: la moratoria hipotecaria “turística” del RD Ley 25/2020

II.6. Quinta modificación: RD Ley 26/2020

III. Moratoria de deuda no hipotecaria

III.1. La versión inicial: RD Ley 11/2020

III.2. Modificación operada por el RD Ley 15/2020

III.3. Aplicación del RD Ley 19/2020

III.4. Incidencia del RD Ley 26/2020

**Notas de bibliografía**

**Bibliografía**