

# **ÍNDICE**

ABREVIATURAS

INTRODUCCIÓN

## **CAPÍTULO 1 - ÁMBITO SUBJETIVO DE APLICACIÓN DE LA LCCI**

### **1.Introducción**

- 1.1.Antecedentes normativos de la Directiva Comunitaria 2014/17, de 4 de febrero
- 1.2.Contexto económico y jurídico inmediatamente anterior a la Directiva
- 1.3.Jurisprudencia comunitaria en materia de concepto de consumidor
  - 1.3.1.El concepto de consumidor y de profesional en la jurisprudencia comunitaria
  - 1.3.2.Líneas generales de la jurisprudencia comunitaria sobre la tutela del consumidor en materia de créditos y préstamos hipotecarios
- 1.4.Ámbito subjetivo de aplicación de la Directiva Comunitaria 2014/17, de 4 de febrero
  - 1.4.1.El deudor y las exclusiones de índole subjetiva
  - 1.4.2.El acreedor
- 1.5.Análisis de los aspectos polémicos de la Directiva
- 1.6.La determinación del ámbito de aplicación subjetivo en otros países de la Unión Europea

### **2.Análisis de los sujetos intervinientes en la relación jurídica crediticia en la LCCI**

- 2.1.Persona física versus la condición de consumidor
  - 2.1.1.La definición legal de "consumidor"
  - 2.1.2.Delimitación doctrinal del concepto de "consumidor"
  - 2.1.3.Casuística y orientaciones jurisprudenciales del Tribunal Supremo sobre el concepto de "consumidor"
  - 2.1.4.Cuestiones generales: capacidad de obrar y actuación por medio de apoderado
  - 2.1.5.La persona física y la importancia de la condición de consumidor en la aplicación de la LCCI
- 2.2.La exclusión prevista en el artículo 2.4 a) LCCI y alcance
- 2.3.Extensión a deudores, fiadores y garantes
  - 2.3.1.Consideraciones generales
  - 2.3.2.Posturas defendibles para resolver los supuestos de hecho mixtos

- 2.3.3.Particularidades de la existencia de fiadores o terceros en un procedimiento de ejecución hipotecaria
- 2.4.El control de abusividad y las personas jurídicas
  - 2.4.1.La tutela de las personas jurídicas en los préstamos hipotecarios y en el Ordenamiento jurídico español
  - 2.4.2.Las sociedades mercantiles
  - 2.4.3.Las entidades sin ánimo de lucro
  - 2.4.4.Las Administraciones Públicas
- 2.5.Supuestos de hecho dudosos
  - 2.5.1.Concurrencia de personas físicas y jurídicas
  - 2.5.2.Los supuestos de concurrencia de varias personas físicas
  - 2.5.3.Sociedades civiles
  - 2.5.4.Las comunidades hereditarias
  - 2.5.5.Comunidades de propietarios

### **3.La subrogación del deudor en la finca hipotecada**

- 3.1.Novaciones y subrogaciones en la LCCI
  - 3.1.1.Subrogación real y personal en el préstamo hipotecario
  - 3.1.2.Novación modificativa del préstamo
- 3.2.La transmisión del inmueble hipotecado y el deber del promotor transmitente
  - 3.2.1.Posición jurisprudencial anterior a la entrada en vigor de la LCCI
  - 3.2.2.Regulación actual: la obligación de comunicación al acreedor
    - 3.2.2.1.Extensión objetiva y subjetiva
    - 3.2.2.2.Configuración jurídica de la previsión legal y sus consecuencias en caso de incumplimiento

### **4.El acreedor**

- 4.1.Entidades de crédito
  - 4.1.1.Régimen vigente: la normativa sectorial bancaria
    - 4.1.1.1.La Orden Ministerial EHA/1718/2010, de 11 de junio
    - 4.1.1.2.La Orden Ministerial EHA/1608/2010, de 14 de junio
    - 4.1.1.3.La Orden Ministerial EHA/2899/2011, de 28 de octubre
    - 4.1.1.4.La Orden Ministerial ECC/2316/2015, de 4 de noviembre
    - 4.1.1.5.Las Circulares del Banco de España
  - 4.1.2.Peculiaridades derivadas de la existencia de préstamos con una pluralidad de acreedores

- 4.2. Entidades sujetas a la Ley 2/2009, de 31 de marzo
- 4.3. Prestamistas ocasionales
- 4.4. Supuestos de hecho excluidos por razón del acreedor
  - 4.4.1. Hipotecas "apud acta"
  - 4.4.2. Hipotecas a favor de Administraciones Públicas
- 4.5. Los cambios de acreedor
  - 4.5.1. La cesión del crédito hipotecario y su adaptación a la LCCI
  - 4.5.2. La modificación en la Ley 2/1994, de 30 de marzo
    - 4.5.2.1. La innecesariedad de la subrogación en la totalidad de los préstamos inscritos
    - 4.5.2.2. La supresión del derecho de la entidad a enervar la subrogación

## **CAPÍTULO 2 - ÁMBITO OBJETIVO DE APLICACIÓN DE LA LCCI**

### **1. Aspectos generales**

- 1.1. Ámbito de aplicación objetivo de la Directiva 2014/17, de 4 de febrero
  - 1.1.1. Extensión de los artículos 1 y 2 de la Directiva
  - 1.1.2. Exclusiones de la Directiva
- 1.2. Referencia a otros Ordenamientos jurídicos comunitarios en la extensión objetiva de la tutela del uso residencial

### **2. Delimitación del ámbito objetivo de la LCCI**

- 2.1. Análisis de la delimitación objetiva de la LCCI
  - 2.1.1. Los inmuebles de uso residencial
    - 2.1.1.1. El concepto de uso residencial versus el de vivienda habitual
    - 2.1.1.2. Los inmuebles conexos que cumplen una función doméstica: alcance y problemas interpretativos
    - 2.1.1.3. Supuestos de hecho dudosos
      - A. Las casas de madera
      - B. Los inmuebles de uso mixto
      - C. La concurrencia de inmuebles con distinto destino
      - D. El cambio de destino del bien inmueble
      - E. Hipoteca sobre derechos de superficie
  - 2.1.2. Análisis del artículo 2.1 b) de la LCCI
    - 2.1.2.1. La adquisición o conservación de derechos de propiedad
      - A. Delimitación del concepto de "conservación"
      - B. Supuestos de hecho asimilables a derechos de propiedad

2.1.2.2. Inmuebles construidos o por construir

2.1.3. Alcance en relación a la garantía constituida: los créditos y los préstamos

## 2.2. Exclusiones

2.2.1. Análisis comparativo de los supuestos previstos en el artículo 2.4 letras b) a f) de la LCCI, de la Directiva Comunitaria 2014/17 y de otros Ordenamientos europeos

2.2.1.1. Préstamos sin intereses

2.2.1.2. Facilidades de descubierto

2.2.1.3. Los créditos o préstamos que sean resultado de un acuerdo jurisdiccional o arbitral o en un procedimiento de conciliación o mediación

2.2.1.4. Supuestos relativos a un pago aplazado, sin gastos, de deuda preexistente (letra e)

2.2.1.5. Hipotecas inversas

2.2.2. Supuestos dudosos

2.2.2.1. La condición resolutoria en garantía de pago aplazado

2.2.2.2. Los préstamos-puente

2.2.2.3. Hipotecas en garantía de obligaciones de otra naturaleza entre las partes

2.2.2.4. Derecho real de anticresis

2.2.2.5. El arrendamiento con opción de compra

2.2.2.6. El supuesto del artículo 140 LH

2.2.2.7. Los créditos refaccionarios

## **CAPÍTULO 3 - ÁMBITO ESPACIAL DE APLICACIÓN DE LA LCCI**

### **1. Disposiciones generales en cuanto al ámbito espacial de la LCCI**

1.1. Disposición Final Decimotercera de la LCCI

1.2. Disposición Adicional Quinta de la LCCI

### **2. Análisis comparativo de la legislación autonómica en materia de préstamos y créditos sobre bienes inmuebles de uso residencial**

2.1. Normas autonómicas que regulan aspectos contractuales

2.1.1. Cataluña

2.1.2. Madrid

2.1.3. Andalucía

2.2. Disposiciones autonómicas que no regulan aspectos contractuales

2.2.1. Navarra

2.2.2. Canarias

2.2.3. Murcia

2.2.4. País Vasco

2.2.5.Aragón

2.2.6.Comunidad Valenciana

### **3.Supuestos de puntos de conexión ubicados en territorios con diferente normativa**

3.1.Puntos de conexión situados en el territorio extranjero

3.2.Puntos de conexión radicantes en diferentes Comunidades Autónomas

## **CAPÍTULO 4 - ÁMBITO TEMPORAL DE APLICACIÓN DE LA LCCI**

### **1.Disposiciones normativas existentes y su ámbito de aplicación: la incidencia de la LCCI**

1.1.Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible

1.2.Ley 16/2011, de 24 de junio, de Contratos de Crédito al Consumo

1.3.Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio

1.4.Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo

1.5.Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre

1.6.Ley 1/2013, de 14 de mayo

1.7.Real Decreto-Ley 1/2015, de 27 de febrero

1.8.Real Decreto-Ley 1/2017, de 20 de enero

1.9.Real Decreto-Ley 8/2020, de 17 de marzo

1.10.Real Decreto-Ley 19/2020, de 26 de mayo, por el que se adoptan las medidas complementarias en materia agraria, científica, económica, de empleo y Seguridad Social y tributarias para paliar los efectos del COVID-2019

1.11.Real Decreto-ley 25/2020, de 3 de julio

### **2.Análisis de la Disposición Transitoria 1.ª LCCI**

2.1.Regla general

2.1.1.Irretroactividad

2.1.2.Adaptación de los contratos en tramitación hasta la entrada en vigor: las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y Notariado de 14 de junio de 2019

2.2.Los supuestos de novación o subrogación de préstamos: regla segunda

2.3.La amortización anticipada: regla tercera

2.4.El vencimiento anticipado: regla cuarta

2.4.1.Introducción: las cláusulas de vencimiento anticipado con anterioridad a la LCCI

A.La acción de resolución contractual y los problemas que plantea: cuestiones preliminares

B.Revisión de la jurisprudencia en materia de vencimiento anticipado

- i) Audiencias Provinciales
- ii) Tribunal Supremo
- iii) Tribunal Constitucional

C. La calificación registral de las cláusulas de vencimiento anticipado

- i) Los artículos 258.2 LH y 84 TRLGDCU
- ii) Interpretación de la Dirección General (DGRN/DGSJFP)

#### 2.4.2. El artículo 24 LCCI y su interpretación

A. Ámbito subjetivo y objetivo de aplicación: artículos 24 LCCI y 129 bis LH versus artículo 2 LCCI

B. Impagos entre dos periodos y no continuados

C. El encaje del artículo 693.1 LEC tras la vigencia de la LCCI

D. La exigencia del requerimiento previo y el cómputo de plazo

E. La inadmisibilidad del pacto en contrario

#### 2.4.3. La Disposición Transitoria 1.<sup>a</sup>.4 LCCI

A. El tenor literal de la Disposición Transitoria 1.<sup>a</sup>.4.<sup>a</sup> de la LCCI

- i) Supuestos excluidos
- ii) Requisitos para que proceda su aplicación
- iii) Efectos

B. La interpretación jurisprudencia de la Disposición Transitoria

i) La posición de la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019 y posición jurisprudencial

ii) Análisis crítico del criterio establecido por el Tribunal Supremo

### **3. Aspectos procesales derivados de la Disposición Transitoria 3.<sup>a</sup>**

#### 3.1. La acción de revisión con anterioridad a la LCCI

3.1.1. Real Decreto-Ley 11/2014, de 5 de septiembre y Ley 9/2015, de 25 de mayo

3.1.2. Interpretación de la DGRN

#### 3.2. Actual régimen legal

3.2.1. El incidente de oposición y plazo para su ejercicio

3.2.2. Presupuestos de aplicación y efectos: análisis de los apartados tres y cuarto de la Disposición Transitoria 3.<sup>a</sup>