

# ÍNDICE

<b>PRESENTACIÓN</b> .....	15
<b>I. MECANISMOS PARA AUMENTAR LA PROTECCIÓN DEL PRESTATARIO HIPOTECARIO: EL PAPEL DE LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO Y ALGUNAS NOVEDADES INCLUIDAS EN EL PROYECTO DE LEY DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO</b> .....	23
<i>Manuel Jesús Marín López</i>	
1. Introducción .....	24
2. La ampliación del concepto de consumidor por la jurisprudencia del Tribunal Supremo .....	24
2.1. Es consumidor el que celebra el contrato con ánimo de lucro: la STS de 16 de enero de 2017 .....	25
2.2. Es consumidor el que celebra el contrato con doble finalidad (personal y empresarial): la STS de 5 de abril de 2017 .....	29
2.3. No es consumidor la coprestataria que, pese a no desarrollar una actividad empresarial, tiene una vinculación funcional con esa actividad empresarial: STS de 7 de noviembre de 2017 .....	35
2.4. Otras sentencias relevantes: STJUE de 3 de septiembre de 2015, ATJUE de 19 de noviembre de 2015, STS de 23 de noviembre de 2017 y RDGRN de 31 de octubre de 2017 .....	37
3. La aplicación del control de transparencia y de contenido a los adherentes no consumidores: la STS de 3 de junio de 2016 .....	40
3.1. La buena fe como límite a las condiciones generales sorpresivas en contratos entre empresarios: la cláusula suelo en contratos de préstamo hipotecario celebrados entre empresarios .....	43
3.2. La buena fe como criterio de control del contenido de los contratos entre empresarios .....	47
4. Cláusulas abusivas en préstamos hipotecarios: análisis de la jurisprudencia reciente y de su tratamiento en el Proyecto de Ley de contratos de crédito inmobiliario .....	49
4.1. La cláusula suelo. Control de transparencia, normas de transparencia y «validez» de la cláusula suelo en el Proyecto de Ley .....	49
4.2. La cláusula multdivisa y el préstamo en moneda extranjera .....	57
4.3. La cláusula IRPH .....	61
4.4. La cláusula de intereses de demora .....	63

<b>II. LA INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL Y CONTRACTUAL Y LA OBLIGACIÓN DE EVALUAR LA SOLVENCIA EN EL PROYECTO DE LEY DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO: LAS CONSECUENCIAS DE SU INCUMPLIMIENTO. . . . .</b>	<b>65</b>
<i>Pilar Álvarez Olalla</i>	
I. Introducción . . . . .	66
I.1. Cuestiones generales . . . . .	66
I.2. Regulación actual de la cuestión: ¿en qué medida ya están regulados en la legislación interna los deberes de información y evaluación de solvencia en préstamos hipotecarios, antes de la aprobación de la futura Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario? . . . . .	67
I.3. ¿Qué dispone el Proyecto de Ley sobre estas normas, respecto a su vigencia posterior a la aprobación de la futura Ley?. . . . .	68
II. Los deberes de información precontractual, contractual y transparencia. . . . .	69
II.1. Los deberes de información precontractual, contractual y transparencia, en la Directiva . . . . .	69
II.2. Los deberes de información precontractual, contractual y transparencia, en la legislación actual . . . . .	70
II.3. Los deberes de información precontractual, contractual y transparencia, en la legislación proyectada . . . . .	72
II.4. ¿Qué consecuencias tiene el incumplimiento de estos deberes de información y transparencia?. . . . .	78
II.5. ¿Prevé el Proyecto otros controles de abusividad de las cláusulas del préstamo hipotecario, además del control de transparencia respecto a las cláusulas que establecen requisitos esenciales? . . . . .	80
III. La obligación de evaluar la solvencia del prestatario. . . . .	82
III.1. La obligación de evaluar la solvencia en la Directiva. . . . .	82
III.2. La obligación de evaluar la solvencia en la legislación vigente . . . . .	84
III.3. La obligación de evaluar la solvencia en la legislación proyectada. . . . .	90
III.4. ¿Qué consecuencias tiene el incumplimiento del deber de evaluar la solvencia? . . . . .	95
IV. Otros instrumentos para fomentar el cumplimiento de los deberes de información, transparencia y evaluación de solvencia. . . . .	109
<b>III. LAS CLÁUSULAS DE INTERESES, DE GASTOS Y VENCIMIENTO ANTICIPADO EN EL PROYECTO DE LEY DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO . . . . .</b>	<b>113</b>
<i>Alicia Agüero Ortiz</i>	
1. Cláusulas de intereses . . . . .	114
1.1. Intereses remuneratorios e índices de referencia: ¿alguna novedad respecto al IRPH? . . . . .	114
1.1.1. Contexto . . . . .	114
1.1.2. Regulación relativa a los intereses remuneratorios y los índices de referencia en el PLCCI. . . . .	116
1.2. Cláusulas suelo: especial referencia al régimen de transparencia material. . . . .	119
1.2.1. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios . . . . .	119
1.2.2. Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material. . . . .	121
1.2.3. Contraste con la Dir. 2014/17 y la Orden 2899/2011 . . . . .	125
1.3. Fomento de los préstamos a tipo fijo. . . . .	127
1.4. Tasa de interés moratorio . . . . .	128
1.4.1. Contexto . . . . .	128

1.4.2. Norma imperativa del PLCCI.....	131
1.4.3. ¿Oportunidad del criterio?.....	133
2. Tratamiento de las cláusulas de gastos de constitución del préstamo inmobiliario .....	136
2.1. Contexto .....	136
2.2. Tratamiento en el PLCCI.....	142
3. El nuevo régimen del vencimiento anticipado .....	144
3.1. Contexto .....	144
3.2. De la regulación al APLCCI al PLCCI: ¿avanzando en buen camino? .....	148
4. Conclusiones.....	152
<b>IV. CUESTIONARIO SOBRE LA OBLIGACIÓN DE EVALUAR LA SOLVENCIA DEL CONSUMIDOR EN EL DERECHO ESPAÑOL.....</b>	<b>155</b>
<i>Fernando Peña López, José Manuel Busto Lago y Natalia Álvarez Lata</i>	
1. ¿Se han traspuesto al Derecho interno de su país la Directiva 2008/48/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2008, <i>relativa a los contratos de crédito al consumo</i> (en adelante D2008) y la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo <i>sobre los contratos de créditos celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial?</i> ¿Podría relacionar las normas de transposición (en adelante D2014)?.....	155
2. ¿Se recogen en las normas de transposición reglas en las que se regule expresamente la obligación de evaluar la solvencia del consumidor? En su caso, ¿a quién se impone esta obligación?.....	156
3. ¿Es la primera vez que se regula esta obligación en el Ordenamiento jurídico de su país?.....	157
4. ¿Existe un concepto jurídico de «consumidor solvente» en el Ordenamiento jurídico de su país? .....	159
5. ¿Qué tipo de información debe emplear el prestamista para evaluar la solvencia del consumidor en el Derecho de su país? .....	160
6. ¿De qué fuentes debe obtener el prestamista la información que ha de utilizar para evaluar la solvencia del consumidor?.....	160
7. ¿Cuál es el papel que deben jugar en el cumplimiento de la obligación de evaluar la solvencia del consumidor las bases de datos, ficheros o registros a los que se refieren el art. 21 de la Directiva 2014/17/UE y el art. 9 de la Directiva 2008? En su país, estos ficheros o registros ¿son públicos o privados?..	163
8. ¿Qué conducta debe desplegar el consumidor respecto de la información que le sea requerida por el prestamista/intermediario? ¿Se le requiere adoptar una conducta activa, pasiva, responder estrictamente a lo que se le pregunta, dar explicaciones amplias y completas...? .....	168
9. ¿Existe alguna norma específica que regule la tasación del bien inmueble sobre el que se constituye la garantía en la regulación del crédito hipotecario en su país?.....	169
10. ¿Cuál es el papel que les corresponde desempeñar a los intermediarios de crédito en el cumplimiento de la obligación de evaluar la solvencia del consumidor?.....	172
11. ¿Es necesario documentar de algún modo el cumplimiento de la obligación de evaluar la solvencia por parte del prestamista?.....	174
12. ¿A quién le corresponde probar el cumplimiento de la obligación de evaluar la solvencia en su sistema jurídico? .....	174

13	¿Se prevé expresamente alguna consecuencia jurídico-privada especial para el caso de incumplimiento de la obligación de solvencia en el Ordenamiento jurídico de su país? En caso afirmativo, indique cuál y las consecuencias de esta sanción jurídico-privada. Si no existe esta previsión expresa, ¿cuál es la consecuencia jurídico-privada que resulta aplicable al incumplimiento de esta obligación? . . . . .	175
14	¿Cómo se ha regulado en el Ordenamiento jurídico de su país la norma sobre reevaluación de la solvencia en caso de ampliación del crédito? . . . . .	177
15	¿Cuáles son las consecuencias de un resultado negativo de la evaluación de la solvencia del consumidor? . . . . .	178
16	¿Cuál es la relación, si la hubiera, que existe en el Derecho interno de su país entre la obligación de evaluar la solvencia y la del prestamista de dar las explicaciones adecuadas? . . . . .	179
<b>V. QUESTIONNAIRE ON THE OBLIGATION TO ASSESS THE CONSUMER'S CREDITWORTHINESS WITHIN THE EUROPEAN UNION: ITALIAN QUESTIONNAIRE . . . . .</b>		<b>181</b>
<i>Angelo Venchiarutti</i>		
1.	Did your country transpose into your national law the Directive 2008/48/EC of the European Parliament and of the Council of 23 April 2008 on credit agreements for consumers (hereinafter D2008) and the Directive 2014/17/EU of the European Parliament and of the Council of 4 February 2014 on credit agreements for consumers relating to residential immovable property (hereinafter D2014)? If so, please tell us the name and date of the statutes or regulations of transposition. . . . .	181
	a. Credit agreements for consumers . . . . .	181
	b. Credit agreements for consumers relating to residential immovable property . . . . .	182
2.	Do the statutes or regulations of transposition include specific rules on the obligation to assess the consumer's creditworthiness? If so, who is bound to perform this obligation? . . . . .	182
	a. Credit agreements for consumers . . . . .	182
	b. Credit agreements for consumers relating to residential immovable property . . . . .	182
3.	Is this the first time that the obligation to assess the consumer's creditworthiness is set out in your national legal system? . . . . .	183
4.	Is there a legal concept of «creditworthy consumer» within your national legal system? . . . . .	184
5.	What kind of information must be used by the lender in order to assess the consumer's creditworthiness according to your national legislation? . . . . .	184
	a. Credit agreements for consumers . . . . .	184
	b. Credit agreements for consumers relating to residential immovable property . . . . .	185
6.	What sources of information must be used by the lender to assess the consumer's creditworthiness? . . . . .	186
	a. Credit agreements for consumers. - b. Credit agreements for consumers relating to residential immovable property . . . . .	186
7.	What is the role that the databases mentioned in article. 21 of D2014 and article. 9 of D2008 must play in the performance of the obligation to assess the consumer's creditworthiness? ¿Are these databases public or privately owned in your country? . . . . .	188
8.	What is the behavior required from the consumer when he/she is asked for information by the lender/intermediary in order to assess his/her creditworthiness? Is he/she required to be active, passive, to answer strictly to what he/she is asked, to give complete and wide explanations...? . . . . .	190

a. Credit agreements for consumers. - b. Credit agreements for consumers relating to residential immovable property . . . . .	190
9. Is there any specific rule on the appraisal of the mortgaged asset in your country's legislation on mortgages? . . . . .	190
10. What is the role that credit intermediaries must play in the performance of the obligation to assess the consumer's creditworthiness? . . . . .	191
11. Is it required to document in any way the lender's compliance with the obligation to assess the consumer's creditworthiness? . . . . .	192
12. Pursuant to your legal system, who has the burden of proving that the obligation to assess the consumer's creditworthiness has been properly performed? . . . . .	193
13. Does your national legislation establish any specific private law sanction (apart from fines and public penalties) for breach of the obligation to assess the consumer's creditworthiness? If so, describe the specific private law sanction established and its consequences. If that is not the case, what private law consequences (apart from fines and public penalties) would be applicable to this breach? . . . . .	194
14. How has been regulated in your national law the obligation to re-assess the consumer creditworthiness in the event of credit extension/increase? . . . . .	194
15. What is the behaviour required from the lender/intermediary in the event of a negative result of the consumer's creditworthiness assessment? . . . . .	195
16. How are (if so) the obligation to assess the consumer's creditworthiness and the obligation to provide adequate explanations to the consumer related to each other in your national law? . . . . .	195

**VI. QUESTIONNAIRE ON THE OBLIGATION TO ASSESS THE CONSUMER'S CREDITWORTHINESS WITHIN THE EUROPEAN UNION: FRENCH QUESTIONNAIRE . . . . .** 197  
*Chiara Perfumi & Philippe Chauwire*

1. Did your country transpose into your national law the Directive 2008/48/EC of the European Parliament and of the Council of 23 April 2008 on credit agreements for consumers (hereinafter D2008) and the Directive 2014/17/EU of the European Parliament and of the Council of 4 February 2014 on credit agreements for consumers relating to residential immovable property (hereinafter D2014)? If so, please tell us the name and date of the statutes or regulations of transposition. . . . .	197
a. Credit agreements for consumers . . . . .	197
b. Credit agreements for consumers relating to residential immovable property . . . . .	198
2. Do the statutes or regulations of transposition include specific rules on the obligation to assess the consumer's creditworthiness? If so, who is bound to perform this obligation? . . . . .	198
a. Credit agreements for consumers . . . . .	198
b. Credit agreements for consumers relating to residential immovable property . . . . .	198
3. Is this the first time that the obligation to assess the consumer's creditworthiness is set out in your national legal system? . . . . .	199
a. Credit agreements for consumers . . . . .	199
b. Credit agreements for consumers relating to residential immovable property . . . . .	199
4. Is there a legal concept of «creditworthy consumer» within your national legal system? . . . . .	199
5. What kind of information must be used by the lender in order to assess the consumer's creditworthiness according to your national legislation? . . . . .	200
a. Credit agreements for consumers . . . . .	200

b. Credit agreements for consumers relating to residential immovable property .	200
6. What sources of information must be used by the lender to assess the consumer's creditworthiness? . . . . .	201
a. Credit agreements for consumers . . . . .	201
b. Credit agreements for consumers relating to residential immovable property .	201
7. What is the role that the databases mentioned in article. 21 of D2014 and article. 9 of D2008 must play in the performance of the obligation to assess the consumer's creditworthiness? ¿Are these databases public or privately owned in your country? . . . . .	201
8. What is the behavior required from the consumer when he/she is asked for information by the lender/intermediary in order to assess his/her creditworthiness? Is he/she required to be active, passive, to answer strictly to what he/she is asked, to give complete and wide explanations...? . . . . .	202
a. Credit agreements for consumers . . . . .	202
b. Credit agreements for consumers relating to residential immovable property .	202
9. Is there any specific rule on the appraisal of the mortgaged asset in your country's legislation on mortgages? . . . . .	203
10 What is the role that credit intermediaries must play in the performance of the obligation to assess the consumer's creditworthiness? . . . . .	203
a. Credit agreements for consumers . . . . .	203
b. Credit agreements for consumers relating to residential immovable property .	204
11 Is it required to document in any way the lender's compliance with the obligation to assess the consumer's creditworthiness? . . . . .	204
a. Credit agreements for consumers . . . . .	204
b. Credit agreements for consumers relating to residential immovable property .	204
12 Pursuant to your legal system, who has the burden of proving that the obligation to assess the consumer's creditworthiness has been properly performed? . . . . .	204
a. Credit agreements for consumers . . . . .	205
b. Credit agreements for consumers relating to residential immovable property .	205
13 Does your national legislation establish any specific private law sanction (apart from fines and public penalties) for breach of the obligation to assess the consumer's creditworthiness? If so, describe the specific private law sanction established and its consequences. If that is not the case, what private law consequences (apart from fines and public penalties) would be applicable to this breach? . . . . .	205
a. Credit agreements for consumers . . . . .	205
b. Credit agreements for consumers relating to residential immovable property .	206
Civil sanctions . . . . .	206
Criminal sanctions . . . . .	206
14 How has been regulated in your national law the obligation to re-assess the consumer creditworthiness in the event of credit extension/increase? . . . . .	207
a. Credit agreements for consumers . . . . .	207
b. Credit agreements for consumers relating to residential immovable property .	207
15 What is the behaviour required from the lender/intermediary in the event of a negative result of the consumer's creditworthiness assessment? . . . . .	207
a. Credit agreements for consumers . . . . .	207
b. Credit agreements for consumers relating to residential immovable property .	207
16 How are (if so) the obligation to assess the consumer's creditworthiness and the obligation to provide adequate explanations to the consumer related to each other in your national law? . . . . .	208

a. Credit agreements for consumers . . . . .	208
b. Credit agreements for consumers relating to residential immovable property . . . . .	208
<b>VII. QUESTIONNAIRE ON THE OBLIGATION TO ASSESS THE CONSUMER'S CREDITWORTHINESS WITHIN THE EUROPEAN UNION: UK QUESTIONNAIRE . . . . .</b>	<b>209</b>
<i>Andrea Fejos &amp; Chris Willett</i>	
1. Did your country transpose into your national law the Directive 2008/48/EC of the European Parliament and of the Council of 23 April 2008 on credit agreements for consumers (hereinafter D2008) and the Directive 2014/17/EU of the European Parliament and of the Council of 4 February 2014 on credit agreements for consumers relating to residential immovable property (hereinafter D2014)? If so, please tell us the name and date of the statutes or regulations of transposition . . . . .	209
2. Do the statutes or regulations of transposition include specific rules on the obligation to assess the consumer's creditworthiness? If so, who is bound to perform this obligation? . . . . .	211
3. Is this the first time that the obligation to assess the consumer's creditworthiness is set out in your national legal system? . . . . .	211
4. Is there a legal concept of «creditworthy consumer» within your national legal system? . . . . .	212
5. What kind of information must be used by the lender in order to assess the consumer's creditworthiness according to your national legislation? . . . . .	212
Mortgage credit . . . . .	212
Consumer credit . . . . .	213
6. What sources of information must be used by the lender to assess the consumer's creditworthiness? . . . . .	215
Mortgage credit . . . . .	215
Consumer credit . . . . .	215
7. What is the role that the databases mentioned in article 21 D2014 and article 9 D2008 must play in the performance of the obligation to assess the consumer's creditworthiness? ¿Are these databases public or privately owned in your country? . . . . .	216
8. What is the behavior required from the consumer when he/she is asked for information by the lender/intermediary in order to assess his/her creditworthiness? Is he/she required to be active, passive, to answer strictly to what he/she is asked, to give complete and wide explanations...? . . . . .	216
Consumer credit . . . . .	217
9. Is there any specific rule on the appraisal of the mortgaged asset in your country's legislation on mortgages? . . . . .	217
10. What is the role that credit intermediaries must play in the performance of the obligation to assess the consumer's creditworthiness? . . . . .	217
11. Is it required to document in any way the lender's compliance with the obligation to assess the consumer's creditworthiness? . . . . .	218
12. Pursuant to your legal system, who has the burden of proving that the obligation to assess the consumer's creditworthiness has been properly performed? . . . . .	218
13. Does your national legislation establish any specific private law sanction (apart from fines and public penalties) for breach of the obligation to assess the consumer's creditworthiness? If so, describe the specific private law sanction established and its consequences. If that is not the case, what private law consequences (apart from fines and public penalties) would be applicable to this breach? . . . . .	219

14. How has been regulated in your national law the obligation to re-assess the consumer creditworthiness in the event of credit extension/increase? . . . . .	221
15. What is the behavior required from the lender/intermediary in the event of a negative result of the consumer's creditworthiness assessment? . . . . .	222
16. How are (if so) the obligation to assess the consumer's creditworthiness and the obligation to provide adequate explanations to the consumer related to each other in your national law? . . . . .	222
<b>VIII. CONSUMER'S CREDITWORTHINESS ASSESSMENT IN BELGIUM . . . . .</b>	<b>223</b>
<i>Noelia Collado-Rodríguez</i>	
1. Consumer's creditworthiness assessment in belgium prior to consumer and mortgage credit directives . . . . .	224
A. Consumer Credit . . . . .	224
Consumer credit Act of 1991. . . . .	224
Modification of the Consumer Credit Act through the Law of March 23 <sup>th</sup> 2003 . . . . .	226
B. Considerations regarding mortgage credit . . . . .	228
2. Impact of the implementation of european legislations in belgian consumer and mortgage credit . . . . .	230
A. Consumer Credit Directive 2008/48/CE . . . . .	230
B. Mortgage Credit Directive 2014/17/UE. . . . .	232
3. Conclusions . . . . .	233