

# SUMARIO

<b>PARTE I. ANTECEDENTES</b> .....	<b>9</b>
<b>BLOQUE 1. La Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial</b> .....	<b>9</b>
<b>BLOQUE 2. Regulación interna</b> .....	<b>10</b>
<b>PARTE II. ÁMBITO DE APLICACIÓN</b> .....	<b>13</b>
<b>BLOQUE 1. Ámbito de aplicación objetivo</b> .....	<b>13</b>
1.1. Inclusiones .....	13
1.2. Exclusiones .....	13
<b>BLOQUE 2. Ámbito de aplicación personal</b> .....	<b>14</b>
2.1. Prestamistas, intermediarios de crédito y representantes designados .....	14
2.1.1. Prestamista inmobiliario .....	14
2.1.2. Intermediarios de crédito inmobiliario .....	15
2.1.3. Representantes designados .....	17
2.1.4. Régimen sancionador .....	18
2.2. Prestatario, fiador y garante .....	18
<b>BLOQUE 3. Ámbito de aplicación temporal</b> .....	<b>18</b>
<b>PARTE III. FASE PRECONTRACTUAL</b> .....	<b>23</b>
<b>BLOQUE 1. Publicidad de los préstamos inmobiliarios</b> .....	<b>23</b>
1.1. Información de la publicidad .....	23
1.2. Ejemplo representativo .....	24
<b>BLOQUE 2. Asesoramiento</b> .....	<b>26</b>
2.1. Concepto .....	26
2.2. Asesores .....	26
2.2.1. Prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario y representantes designados .....	26
2.2.2. Intermediarios de crédito como profesión accesoria .....	28
2.2.3. Otros asesores habilitados .....	28
2.3. Contrato de asesoramiento .....	28
<b>BLOQUE 3. Evaluación de solvencia</b> .....	<b>29</b>
3.1. Obligación de evaluación .....	29
3.2. Procedimiento .....	30
3.3. Efectos de la evaluación de solvencia .....	30
3.3.1. Resultado positivo .....	31
3.3.2. Resultado negativo .....	31

## SUMARIO

3.3.3. Resolución, rescisión o modificación del contrato de préstamo . . . . .	31
3.4. Incumplimiento de la obligación de evaluación de solvencia . . . . .	32
<b>BLOQUE 4. Información precontractual. . . . .</b>	<b>34</b>
4.1. Antecedentes: FIPER y FIPRE . . . . .	34
4.2. Nueva regulación . . . . .	35
4.2.1. Información general: FIPRE . . . . .	35
4.2.2. Información personalizada: FEIN . . . . .	36
4.2.3. Información específica sobre cláusulas relevantes: FiAE . . . . .	37
4.2.4. Otras obligaciones informativas . . . . .	37
4.2.5. Manifestación del prestatario y remisión de la documentación . . . . .	38
4.2.6. Obligación de conservación de la documentación . . . . .	39
<b>BLOQUE 5. Ventas vinculadas y combinadas . . . . .</b>	<b>41</b>
5.1. Ventas vinculadas . . . . .	41
5.1.1. Prohibición general y excepciones . . . . .	41
5.1.2. Publicidad e información . . . . .	42
5.1.3. Efectos del incumplimiento . . . . .	42
5.2. Ventas combinadas . . . . .	42
5.2.1. Regla general . . . . .	42
5.2.2. Información . . . . .	42
<b>BLOQUE 6. Tasación . . . . .</b>	<b>43</b>
6.1. Objeto de la tasación . . . . .	43
6.2. Tasadores . . . . .	44
6.3. Normas de tasación . . . . .	44
6.4. Venta extrajudicial . . . . .	44
<b>PARTE IV. FASE DE CONTRATACIÓN . . . . .</b>	<b>45</b>
<b>BLOQUE 1. Forma y registro del contrato . . . . .</b>	<b>45</b>
<b>BLOQUE 2. La función de los notarios. . . . .</b>	<b>45</b>
2.1. Asesoramiento y principio de transparencia material . . . . .	45
2.1.1. Obligación de asesoramiento . . . . .	45
2.1.2. Plazo . . . . .	46
2.1.3. Contenido del asesoramiento . . . . .	46
2.1.4. Compresión del asesoramiento: el test . . . . .	46
2.2. El acta notarial de transparencia . . . . .	46
2.2.1 Contenido . . . . .	46
2.2.2. Resultado . . . . .	47
2.2.3. Coste y reseña en la escritura pública . . . . .	47
2.2.4. Presunción de veracidad y valor probatorio . . . . .	47
<b>BLOQUE 3. Cláusulas contractuales . . . . .</b>	<b>48</b>
3.1. Condiciones generales de la contratación . . . . .	48
3.1.1. Transparencia . . . . .	49
3.1.2. Abusividad . . . . .	49
3.1.3. Publicidad . . . . .	50
3.2. Cláusulas de mayor litigiosidad . . . . .	50
3.2.1. Vencimiento anticipado . . . . .	50
3.2.2. Interés de demora . . . . .	52
3.2.3. Cláusula suelo . . . . .	54
3.2.4. Gastos . . . . .	55

## SUMARIO

3.2.5. Comisión de apertura . . . . .	57
3.2.6. Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios (IRPH) . . . . .	59
3.2.7. Cláusula multidivisa . . . . .	60
<b>PARTE V. FASE DE EJECUCIÓN . . . . .</b>	<b>75</b>
<b>BLOQUE 1. Información durante la vigencia . . . . .</b>	<b>75</b>
1.1. En las liquidaciones de intereses o comisiones. . . . .	75
1.2. Durante el mes de enero de cada año . . . . .	76
1.3. Sucesiones mortis causa . . . . .	76
<b>BLOQUE 2. Variaciones del tipo de interés . . . . .</b>	<b>76</b>
2.1. Prohibiciones legales . . . . .	76
2.2. Pacto sobre variaciones del tipo de interés . . . . .	76
2.2.1. Información al prestatario . . . . .	76
2.2.2. Índice o tipo de referencia. . . . .	77
<b>BLOQUE 3. Reembolso anticipado . . . . .</b>	<b>77</b>
3.1. Requisitos . . . . .	77
3.1.1. Información al prestatario . . . . .	77
3.1.2. Preaviso . . . . .	78
3.2. Efectos del reembolso anticipado . . . . .	78
3.2.1. Reducción del coste del préstamo . . . . .	78
3.2.2. Compensación para el prestamista. . . . .	78
<b>ANEXO I. FORMULARIOS. . . . .</b>	<b>81</b>
1. Ficha de Información Precontractual (FIPRE) . . . . .	83
2. Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) . . . . .	87
3. Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE) . . . . .	101
4. Reclamación previa solicitando anulación de la cláusula por vencimiento anticipado	103
5. Formulario de demanda de solicitud de nulidad de cláusula por vencimiento anticipado . . . . .	105
6. Formulario de oposición en ejecución hipotecaria por cláusula abusiva (vencimiento anticipado). . . . .	113
7. Reclamación previa ante entidad bancaria contra cláusula de interés de demora en contratos celebrados con consumidores y usuarios . . . . .	127
8. Formulario de demanda de nulidad de las cláusulas de gastos de constitución de hipoteca y la del tipo de interés de demora . . . . .	129
9. Escrito de impugnación de tasación de costas por un banco en procedimiento de cláusula suelo . . . . .	143
10. Formulario de escrito de alegaciones contra allanamiento del banco por la cláusula suelo para imposición de costas. . . . .	147
11. Demanda de juicio ordinario solicitando la nulidad y devolución de cláusula suelo y cláusula de gastos de constitución de hipoteca. . . . .	153
12. Reclamación previa a la entidad de crédito solicitando la nulidad y devolución total de las cantidades pagadas por la aplicación de las cláusulas suelo . . . . .	169
13. Demanda de juicio ordinario en acción individual de nulidad de condiciones generales de contratación y reclamación de cantidad. Nulidad y devolución de cláusulas suelo tras reclamación extrajudicial . . . . .	171
14. Formulario de oposición de ejecución de título no judicial por cláusulas abusivas. . . . .	181
15. Formulario de reclamación previa solicitando anulación y reembolso de los gastos de constitución de hipoteca . . . . .	183
16. Oposición al recurso de apelación en gastos de constitución de hipoteca realizado por el consumidor . . . . .	187

17. Carta dirigida por el cliente a la entidad bancaria solicitando la nulidad y devolución de los gastos de formalización de hipoteca . . . . .	191
18. Demanda de juicio ordinario en ejercicio de acción individual de nulidad de la cláusula IPRH. . . . .	195
19. Formulario de demanda solicitando la nulidad de la cláusula multidivisa en contrato hipotecario . . . . .	203

**ANEXO 2. TABLAS Y ESQUEMAS. . . . .211**

Régimen sancionador de prestamistas, intermediarios de crédito y representantes designados . . . . .	213
Cronología sobre el procedimiento notarial . . . . .	217
Límites a la compensación por reembolso anticipado . . . . .	219