

ÍNDICE SISTEMÁTICO

LA PRÁCTICA DE VENTAS VINCULADAS Y COMBINADAS Y EL CONTRATO DE SEGURO EN LA LEY 5/2019. Manuel ALMENAR BELENGUER.....	37
I. INTRODUCCIÓN. SITUACIÓN ANTERIOR.....	39
II. LA PRÁCTICA DE VENTAS VINCULADAS Y COMBINADAS EN LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO	43
1. La Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014.....	43
2. La Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario	45
2.1. Qué se entiende en la Ley por prácticas de ventas vinculadas y combinadas. Regla general y excepciones	45
2.2. Producto, servicio y contrato accesorio. Las «obligaciones» de la Ficha Europea de Información Normalizada.....	46
2.3. Las exigencias en materia de información al cliente.....	49
2.4. El incumplimiento del régimen legal de autorización y de los requisitos de información exigidos.....	50
III. PRÁCTICAS VINCULADAS: ESPECIAL REFERENCIA A LA CONTRATACIÓN DE SEGUROS EN GARANTÍA DEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PRÉSTAMO.....	52
1. Origen, finalidad, efectos perversos y mecanismos de cobertura del riesgo de incumplimiento del contrato de préstamo. La utilización del seguro como instrumento de solvencia.....	52
2. Ámbito de aplicación del art. 17.3 Ley 15/2019 (LCCL) ¿A qué seguros se refiere?	57
3. Vinculación y obligatoriedad. Seguros obligatorios.....	60
4. Partes en el contrato de seguro. Una relación triangular. La posición del beneficiario	61
5. Derechos y obligaciones de las partes que derivan del contrato. Información precontractual y contractual. La delimitación del riesgo. El deber de declarar el riesgo. Prima única y prima periódica	63

6.	El problema de la sobre-garantía	68
7.	La resolución del contrato de seguro. Efectos en el contrato principal	68
8.	Cuestiones procesales. Legitimación activa y pasiva. Llamada del asegurador al proceso. Oponibilidad del contrato de seguro frente al prestamista en caso de producción del riesgo.....	70
IV.	BIBLIOGRAFÍA.....	75
V.	ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA COMUNITARIA Y NACIONAL	75
LA TRASPOSICIÓN DE LA DIRECTIVA 2014/17/UE POR LA LEY ESPAÑOLA 5/2019. Mariano AYUSO RUIZ-TOLEDO y María AYUSO GONZÁLEZ-MONTAGUT.....		79
I.	INTRODUCCIÓN	81
II.	LA OBLIGACIÓN GENERAL DE TRASPONER LAS DIRECTIVAS EN PLAZO	81
III.	LA OBLIGACIÓN DE TRASPONER LA DIRECTIVA 2014/17/UE EN PARTICULAR	83
1.	Sucinto análisis de la Directiva	83
2.	La transposición de la Directiva en el ordenamiento jurídico español	87
IV.	CONCLUSIÓN	91
V.	BIBLIOGRAFÍA	92
TRANSPARENCIA REGISTRAL. OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN. Carlos BALLUGERA GÓMEZ		95
I.	TRANSPARENCIA Y REGISTRO DE CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN	97
II.	DESCRIPCIÓN DEL RCGC	101
1.	Regulación del RCGC y su Reglamento	103
III.	ASPECTOS DESTACABLES DE LA REGULACIÓN DEL RCGC EN SU REGLAMENTO.....	108
1.	Se depositan condiciones generales, tanto de personas consumidoras como de adherentes que no lo sean: comprende los contratos B2B.....	108
2.	Cláusulas no negociadas individualmente, condiciones generales y particulares	108
3.	La STJUE de 21 de diciembre de 2016, los fines de un Registro de sentencias coinciden con los del RCGC español	110
4.	El adherente puede pedir el depósito del formulario cuando ese depósito sea obligatorio	110
5.	Efecto «ultra partes» sobre las calificaciones registrales.....	111
6.	Dictamen de conciliación	112

IV.	EL REGISTRO DE CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN EN LA LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.....	113
V.	LA INSTRUCCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2019	114
VI.	OBSERVACIONES CRÍTICAS A LA INSTRUCCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2019.....	117
	1. Contenido del depósito	117
	2. Nulidad del contrato o de la cláusula: divergencia e incumplimiento de la transparencia.....	118
	3. Indicación del código identificador de depósito.....	118
	3.1. Dificultad de comprobar o controlar.....	122
	3.2. Claridad, cotejo, prueba	123
	3.3. Advertencia de ineficacia.....	124
	3.4. Declaraciones ficticias	125
	3.5. Corta y pega en la contratación con condiciones generales ..	126
	4. Modificación y rectificación de formularios depositados: modificación general y singular	128
	4.1. Significado del silencio en los tratos preliminares	128
	4.2. Modificaciones del formulario inscrito.....	128
	4.3. Actualización.....	129
	4.4. Cancelaciones de asientos	131
	4.5. Divergencia entre antecedentes y contenido contractual en perjuicio del adherente	131
	4.6. Inscripción del acuerdo sobre la moratoria hipotecaria por coronavirus.....	133
VII.	DOS RESOLUCIONES SOBRE CONCORDANCIA ENTRE LA OFERTA VINCULANTE Y LA ESCRITURA	134
VIII.	LA INSTRUCCIÓN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2019.....	136
IX.	CONCLUSIONES	137
X.	BIBLIOGRAFÍA.....	139
XI.	BREVE RELACIÓN DE JURISPRUDENCIA	144
	LA TRANSACCIÓN EN EL SENO DE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS Y PROCESOS DE EJECUCIÓN. Leandro BLANCO GARCÍA-LOMAS.....	147
I.	INTRODUCCIÓN	149
II.	LA TRANSACCIÓN COMO MODO DE DISPOSICIÓN DEL OBJETO DEL PROCESO.....	156
	1. Disposición del objeto del proceso	156
	2. Concepto de transacción.....	157
	3. La transacción como modo de disposición del objeto del proceso, en el seno del procedimiento declarativo.....	166

4.	La transacción como modo de disposición del objeto del proceso, en el seno del procedimiento de ejecución	167
5.	La transacción y la novación.....	171
6.	La transacción y la cosa juzgada	175
III.	TRATAMIENTO JURISPRUDENCIAL DE LA TRANSACCIÓN ANTES DE LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.....	177
1.	Posición de la jurisprudencia menor	177
2.	STS Pleno n.º 205/2018, de 11 de abril	179
IV.	REGULACIÓN DE LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO	184
V.	PLANTEAMIENTO DE CUESTIONES PREJUDICIALES Y ESTADO DE LA CUESTIÓN	186
VI.	BIBLIOGRAFÍA.....	190
VII.	ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA.....	191
LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA DE LA LEY 5/2019. Gonzalo CARUANA FONT DE MORA.....		193
I.	CONTENIDO NORMATIVO.....	195
II.	ANTECEDENTE LEGISLATIVO	196
III.	NATURALEZA PROCESAL	197
IV.	ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	197
1.	Clase de procedimientos	197
2.	Acotación temporal de procedimientos ejecutivos	198
V.	EXCLUSIONES	200
VI.	TRÁMITE.....	201
1.	Notificación	201
2.	Interposición	202
3.	Auto solutorio	202
VII.	ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA.....	203
OBJETO Y ÁMBITO APLICATIVO DE LA NUEVA LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO. Carolina del Carmen CASTILLO MARTÍNEZ		205
I.	CONSIDERACIÓN GENERAL SOBRE LA FINALIDAD DE LA LEY Y SU ÁMBITO APLICATIVO, OBJETIVO Y SUBJETIVO, EN RELACIÓN CON EL DE LA DIRECTIVA 2014/17/UE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO, DE 4 DE FEBRERO DE 2014, SOBRE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO CELEBRADOS CON CONSUMIDORES SOBRE BIENES INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL.....	207

II.	OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN OBJETIVO Y CONCRETOS REQUISITOS DEL PRESTATARIO EN CADA SUPUESTO. EL PRÉSTAMO, SU TEMPORALIDAD Y MODIFICACIONES.....	214
1.	Supuesto de préstamos asegurados con garantía real sobre bien inmueble de uso residencial, en el caso de que el prestatario, fiador o garante sea una persona física.....	216
1.1.	Condición subjetiva: necesidad de que el prestatario, fiador o garante sea una persona física.....	218
1.2.	Condición objetiva: exigencia de que el objeto de la garantía sea un inmueble de uso residencial	223
2.	Préstamos para la adquisición o conservación de derechos de propiedad sobre terrenos e inmuebles, cuando el prestatario o garante es persona física o consumidor	225
2.1.	Previsión subjetiva: La condición de persona-física consumidor en el garante o prestatario.....	225
2.2.	Previsión objetiva: préstamo concedido para la adquisición o conservación de derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles	228
3.	Supuesto de subrogación del deudor en la obligación personal al tiempo de adquisición del inmueble gravado con la garantía real hipotecaria.....	232
4.	Supuesto de novación modificativa de la relación contractual de préstamo	235
5.	Régimen transitorio de la Ley: ámbito aplicativo de la misma en supuestos de préstamos perfeccionados con anterioridad a su entrada en vigor.....	239
6.	Supuestos de préstamos excluidos del ámbito aplicativo de la norma	243
III.	ÁMBITO DE APLICACIÓN SUBJETIVO EN EL LADO ACTIVO DE LA RELACIÓN OBLIGATORIA. PRESTAMISTAS E INTERMEDIARIOS DEL CRÉDITO. LA ESPECIAL POSICIÓN DEL CESIONARIO DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS.....	246
1.	Supuesto de prestamistas que sean personas físicas o jurídicas profesionales o con finalidad inversora	247
2.	Supuesto de intermediarios de crédito y agentes designados	249
3.	Supuesto de cesionarios de créditos inmobiliarios.....	250
IV.	BIBLIOGRAFÍA.....	254
V.	ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA Y RESOLUCIONES DE LA DGRN	255
	INCIDENCIA DE LA LEY 5/2019 EN CUESTIONES DE NATURALEZA ECONÓMICA. CÁLCULO DE LA TAE Y REEMBOLSO ANTICIPADO. Fernando José CATALÁN DAVID.....	259

I.	TASA ANUAL EQUIVALENTE(TAE)-CONCEPTOS Y DELIMITACIÓN ..	262
1.	Conceptos excluidos	263
1.1.	Gastos notariales.....	263
1.2.	Gastos registrales	264
1.3.	Gastos de gestoría.....	265
1.4.	Impuestos	266
1.5.	Otros gastos. Gastos derivados incumplimiento de los compromisos derivados del contrato de crédito.....	267
2.	Conceptos susceptibles de inclusión	267
2.1.	Intereses.....	268
2.2.	Comisión de apertura.....	271
2.3.	Costes de mantenimiento de cuenta. Requisitos.....	272
2.4.	Comisión por cambio de moneda	274
2.5.	Remuneraciones de los intermediarios de crédito	275
2.6.	Gastos por asesoramiento	277
2.7.	Gastos de tasación	278
2.8.	Seguros	278
II.	CÁLCULO TASA ANUAL EQUIVALENTE (TAE). FORMULACIÓN.....	282
1.	Formulación.....	283
2.	Presupuestos de cálculo de la TAE	285
2.1.	Presupuestos generales	285
2.2.	Supuestos adicionales para calcular la tasa anual equivalente	286
3.	Limitaciones en el cálculo de la TAE.....	290
4.	Finalidad de la TAE.....	291
III.	REEMBOLSO ANTICIPADO DEL PRÉSTAMO	292
1.	Amortización préstamos tipo variable	294
2.	Amortización préstamos a tipo fijo.....	294
3.	Pérdida financiera	296
3.1.	Presupuestos	296
3.2.	Capital pendiente.....	296
3.3.	Valor presente de mercado del préstamo hipotecario.....	297
4.	Subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios.....	302
IV.	ANEXO I	303
1.	Supuesto cálculo TAE.....	303
2.	Supuesto de cálculo de pérdida financiera	304
V.	BIBLIOGRAFÍA.....	305
VI.	ÍNDICE LEGISLATIVO Y JURISPRUDENCIAL.....	306

EL ASESORAMIENTO EN MATERIA DE CRÉDITO INMOBILIARIO. Vicente CUÑAT EDO y Rafael MARIMÓN DURÁ.....	309
I. INTRODUCCIÓN: LOS PRECEDENTES DEL ASESORAMIENTO EN LA REGULACIÓN DE LOS MERCADOS FINANCIEROS.....	311
II. EL ASESORAMIENTO EN EL MARCO DE LA REGULACIÓN DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO	318
III. CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LA ACTIVIDAD EN EL ART. 19 LCCI.....	320
1. El asesoramiento como recomendación personalizada.....	320
2. El asesoramiento como servicio y como objeto de un contrato	321
3. Elementos personales	325
3.1. Sujeto asesorado	325
3.2. Sujetos que pueden llevar a cabo el servicio.....	326
4. Clases de asesoramiento	329
5. Un supuesto que no cabe identificar con el asesoramiento del art. 19: el «asesoramiento» del notario.....	332
IV. CONTENIDO DEL ASESORAMIENTO	335
1. Asesoramiento e información precontractual	335
2. Determinación contractual del contenido del asesoramiento	338
3. Labor de conocimiento de las características y perfil del cliente	339
4. Aspectos sobre los que debe versar el asesoramiento	342
V. CONSECUENCIAS DEL DESARROLLO INCORRECTO DEL ASESORAMIENTO: ¿INEFICACIA DEL CONTRATO O RESPONSABILIDAD DEL ASESOR?	343
VI. BIBLIOGRAFÍA.....	353
VII. ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA	354
CUESTIONES PROCESALES Y DE DERECHO TRANSITORIO EN LA LEY DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO. José Luis FORTEA GORBE y José Ramón DE BLAS JAVALOYAS	357
I. NORMAS PROCESALES EN LA NUEVA LEY DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO Y CRITERIOS JURISPRUDENCIALES RECIENTES	359
1. El nuevo control de incorporación (Disposición final cuarta, apartado Uno).....	358
2. El nuevo régimen del vencimiento anticipado (art. 24 y Disposición transitoria primera, apartado 4)	364
3. La capitalización del interés de demora a los efectos de ejecución (art. 25)	371
4. El régimen de prescripción de la acción en la jurisprudencia	373
5. Control de oficio y procesos declarativos en la reciente jurisprudencia	375

6.	El efecto de cosa juzgada y el régimen transitorio de la LCCI	375
II.	LAS NORMAS PROCESALES Y EL DERECHO TRANSITORIO EN LA LCCI (DISPOSICIÓN FINAL DECIMOSEXTA)	381
1.	Procesos declarativos en curso (Disposición transitoria primera, Contratos preexistentes)	382
1.1.	La regla de la irretroactividad.....	382
1.2.	La novación y la subrogación (Disposición adicional sexta)..	382
1.3.	Intereses de demora	383
1.4.	Vencimiento anticipado.....	385
1.5.	La modificación del TRLGDCU (Disposición final octava)....	385
1.6.	La reforma de la LCGC (Disposición final cuarta, apartado Dos)	386
2.	La modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil (Disposición final quinta)	386
2.1.	La reforma del art. 521.4 LEC.....	386
2.2.	La reforma del art. 693.2 LEC.....	387
3.	Procesos de ejecución en curso (Disposición transitoria tercera) ...	387
3.1.	Régimen especial de los procesos de ejecución	387
3.2.	La ejecución extrajudicial notarial y el nuevo régimen de tasación (modificación del art. 129 2.a) LH y el nuevo artículo 129 bis LH)	395
3.3.	La interpretación jurisprudencial del vencimiento anticipado en procesos de ejecución: las pautas orientadoras de la STS 463/2019, de 11 de septiembre, sobre la nulidad de la misma y sus efectos tras la STJUE de 26 de marzo de 2019 y los AATJUE de 3 de julio de 2019	396
3.4.	Las demandas ejecutivas de la SAREB (Disposición final undécima): exención de copia autorizada.....	401
III.	LA MODIFICACIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA Y DE LA LEY DE SUBROGACIÓN Y MODIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y SUS CONSECUENCIAS PROCESALES (DISPOSICIONES FINAL PRIMERA Y TERCERA)	410
1.	Inscripción de cláusulas con normas procesales hipotecarias (art. 12 LH) y control de legalidad (art. 258.2 LH)	410
2.	Interés de demora (art. 114 LH).....	412
3.	La modificación de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.....	413
IV.	REFORMA DE LAS NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES	414

1.	Reforma de la Ley 1/2013 (Disposición derogatoria y Disposición transitoria tercera)	414
2.	Modificación del RD-Ley 6/2012 (Disposición final décima).....	414
3.	Régimen transitorio para la resolución de quejas y reclamaciones (Disposición transitoria quinta).....	415
4.	El Código de Buenas Prácticas (Disposición adicional undécima) ..	416
5.	Excursus: efectos procesales de las medidas de protección de consumidores en materia de vivienda, derivadas de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19	417
V.	BIBLIOGRAFÍA.....	419
VI.	ÍNDICE JURISPRUDENCIAL Y DE RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO.....	422
EL VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS. EVOLUCIÓN JURISPRUDENCIALES Y NUEVA REGULACIÓN LEGAL. Juan María DÍAZ FRAILE.....		
		425
I.	INTRODUCCIÓN	427
1.	Precedentes históricos y normativos.....	427
2.	La expansión del mercado hipotecario y la crisis financiera de 2008	428
3.	La reacción del legislador europeo y español a la pérdida de confianza. La Directiva 2014/17/UE y la Ley 5/2019	430
II.	LOS PACTOS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.....	432
1.	El fundamento legal (civil y procesal) de los pactos de vencimiento anticipado. Reconocimiento jurisprudencial	432
2.	La jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. La Sentencia de 14 de marzo de 2013 (asunto Aziz).....	434
3.	El cambio de jurisprudencia del Tribunal Supremo. Las sentencias de 23 de diciembre de 2015 y de 18 de febrero de 2016	436
4.	Consecuencias procesales de la declaración de nulidad por abusividad de una cláusula de vencimiento anticipado.....	437
5.	La polémica sobre la opción judicial entre la continuidad del procedimiento de ejecución hipotecaria o su sobreseimiento.....	441
III.	LA CUESTIÓN PREJUDICIAL SOBRE LA CLÁUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO PLANTEADA POR EL TRIBUNAL SUPREMO Y RESUELTA POR LA SENTENCIA DEL TJUE DE 26 DE MARZO DE 2019..	442
1.	Litigio principal y cuestiones prejudiciales (Asunto C-70/17).....	442
2.	La previa jurisprudencia del TJUE sobre las consecuencias jurídicas derivadas de la declaración de abusividad de cláusulas incluidas en contratos con consumidores.....	443

3.	La cuestión prejudicial relativa a la continuidad o no del procedimiento de ejecución hipotecaria fundado en la cláusula de vencimiento anticipado considerada abusiva	445
3.1.	La jurisprudencia del TJUE sobre la subsistencia del contrato aquejado de una cláusula abusiva	445
3.2.	«Reenvío de retorno» de la cuestión a los tribunales nacionales	448
3.3.	Las cuestiones reenviadas a los tribunales españoles.....	451
4.	La integración del contrato de préstamo por medio de la aplicación del artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil	452
5.	La posible subsistencia del contrato de préstamo hipotecario sin la cláusula de vencimiento anticipado	455
6.	La sentencia del Tribunal Supremo 463/2019, de 11 de septiembre. Procedencia de integración del contrato mediante la aplicación del art. 693.2 LEC. Criterios orientativos	460
IV.	LA NUEVA REGULACIÓN LEGAL DEL VENCIMIENTO ANTICIPADO DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO	465
V.	EL VENCIMIENTO ANTICIPADO POR IMPAGO	467
1.	La nueva regulación legal (polinomia).....	467
2.	Ámbito de aplicación de los arts. 24 LCCI y 693.2 LEC.....	469
2.1.	Préstamos incluidos	469
2.2.	Préstamos excluidos.....	472
3.	Los requisitos materiales y formales del vencimiento anticipado	473
3.1.	Requisitos materiales: los mínimos cuantitativos del incumplimiento	473
3.2.	Requisitos formales (requerimiento de pago).....	475
3.3.	La imperatividad de la norma	475
3.4.	Observaciones críticas de la nueva regulación.....	475
4.	Régimen transitorio	476
4.1.	Supuestos de aplicación retroactiva del nuevo régimen	476
4.2.	Supuestos de exclusión de la aplicación retroactiva.....	477
VI.	BIBLIOGRAFÍA.....	478
VII.	ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA	479
	NUEVA REGULACIÓN SOBRE LOS ÍNDICES DE REFERENCIA PARA LOS INTERESES VARIABLES Y LA CLÁUSULA SUELO. NOVACIONES MODIFICATIVAS DE LA CLÁUSULA DE INTERESES ORDINARIOS. Vicente DOMÍNGUEZ CALATAYUD y Pedro FANDOS PONS.....	481

I.	CONSIDERACIÓN GENERAL SOBRE LA FINALIDAD DE LA LEY RESPECTO A LOS INTERESES VARIABLES, RESPECTO A LA DIRECTIVA 2014/17/UE.....	483
II.	LOS ÍNDICES DE REFERENCIA PARA LOS INTERESES VARIABLES.....	484
	1. Introducción	484
	2. La Ley 5/2019, de 15 de marzo.....	484
	3. Los índices de referencia para los intereses variables en los préstamos hipotecarios anteriores a la Ley 5/2019.....	490
	3.1. Introducción	490
	3.2. Las cuestiones prejudiciales que dieron lugar a la Sentencia del TJUE.....	491
	3.3. Normativa relativa al IRPH, al tiempo de plantearse las cuestiones prejudiciales	492
	3.4. Doctrina de la STS 669/2017 de 14 de diciembre	495
	3.5. Análisis de la STJUE de 3 de marzo de 2020	497
	3.6. Conclusión respecto a los índices de referencia para intereses variables en hipotecas anteriores a la entrada en vigor de la Ley 5/2019.....	506
III.	LAS CLÁUSULAS SUELO	507
	1. Introducción	507
	2. Concepto de cláusula suelo y ámbito de aplicación.....	507
	3. Caracteres	507
	3.1. Es una condición general de la contratación	507
	3.2. Es una cláusula referida al objeto principal del contrato.	509
	4. La situación de la cláusula suelo hasta la STS de 9-5-2013	509
	5. El control de transparencia de la cláusula suelo tras la STS de 9-5-2013	511
	5.1. El control formal de inclusión	512
	5.2. El control material de transparencia	515
	6. El control de abusividad abstracto de la cláusula suelo en la STS 9-5-2013	513
	7. Efectos retroactivos de la declaración de abusividad de la cláusula suelo	515
	8. Valoración crítica de la doctrina de la STS de 9-5-2013	515
	8.1. Positiva	515
	8.2. Negativa	515
	9. La cláusula suelo en la Ley 1/2013 de 14 de mayo	517
	10. La cláusula suelo en la Ley de contratos de crédito inmobiliario 5/2019	518

10.1. Ubicación sistemática.....	518
10.2. Régimen jurídico	518
IV. NOVACIONES MODIFICATIVAS DE LA CLÁUSULA DE INTERESES ORDINARIOS	519
1. Concepto de novación modificativa de préstamo hipotecario	519
2. Evolución legislativa	520
2.1. La novación modificativa en la Ley 2/1994.....	520
2.2. La novación modificativa en la Ley 41/2007.....	522
3. Novación modificativa de hipoteca en la Ley 5/2019.....	523
3.1. Clases de novación por razón del préstamo que se nova	523
V. CONSIDERACIÓN FINAL	526
VI. BIBLIOGRAFÍA.....	526
VII. ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA Y RESOLUCIONES DE LA DGRN	528
LA RENUNCIA A LOS DERECHOS RECONOCIDOS EN LA LEY 5/2019.	
María del Carmen ESCRIG ORENGA	529
I. LA NULIDAD DEL CONTRATO Y DE SUS CLÁUSULAS	531
II. DERECHOS IRRENUNCIABLES EN LA FASE PRECONTRACTUAL Y EN LA CONTRACTUAL	539
III. PRÉSTAMOS PERSONALES CONCEDIDOS PARA PAGAR EL SALDO NEGATIVO O LAS CUOTAS IMPAGADAS DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO.....	541
IV. BIBLIOGRAFÍA.....	541
V. JURISPRUDENCIA	542
EL NUEVO CONCEPTO DE INMUEBLE DE USO RESIDENCIAL Y SU RELACIÓN CON LA VIVIENDA HABITUAL. GRADUACIÓN EN LA PROTECCIÓN SUSTANTIVA Y PROCESAL ATENDIENDO AL TIPO DE INMUEBLE. Jaime Font DE MORA RULLÁN.....	543
I. EVOLUCIÓN EN LA PROTECCIÓN DE DETERMINADOS TIPOS DE INMUEBLES EN EL ÁMBITO HIPOTECARIO: LA VIVIENDA HABITUAL COMO PRIMER HITO DESTACADO	545
1. Punto de partida: la introducción del concepto de vivienda habitual en nuestro ordenamiento jurídico-procesal como primer paso esencial en la protección reforzada de inmuebles atendiendo a su naturaleza	545
2. El concepto de vivienda habitual y la necesidad de su expresión en la escritura de constitución de hipoteca	548
II. CONCEPTO Y DEFINICIÓN DE INMUEBLE DE USO RESIDENCIAL Y SU RELACIÓN CON LA VIVIENDA HABITUAL	552

1.	El motivo de la utilización de la nueva terminología y alcance del nuevo concepto	552
2.	La relación entre los conceptos de vivienda habitual e inmueble de uso residencial	554
III.	AMPLIACIÓN DEL OBJETO DE PROTECCIÓN A OTROS BIENES DE USO DOMÉSTICO DISTINTOS DE LA VIVIENDA	555
1.	Fundamento de la ampliación del objeto de protección con la nueva LCCI	555
2.	Posturas existentes sobre esta cuestión en relación con la vivienda habitual.....	556
2.1.	Tesis contraria a la aplicación extensiva de la protección a otros elementos ajenos a la vivienda en sentido estricto.....	556
2.2.	Tesis favorable a la extensión de la protección a otros elementos ajenos a la vivienda, pero directamente relaciones con la misma	557
3.	Reflexión y conclusión sobre esta cuestión: la importancia del uso o función doméstica del bien	558
IV.	CONSIDERACIONES PRÁCTICAS SOBRE LA CALIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES ATENDIENDO A SU NATURALEZA	560
1.	Aproximación general a esta cuestión	560
2.	Hacia una teoría general de la probática sobre el carácter o naturaleza de los inmuebles con protección reforzada.....	561
3.	Aplicación concreta de la teoría general al supuesto de los inmuebles de uso residencial y otros elementos con función doméstica ..	565
V.	GRADUACIÓN DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN SUSTANTIVA Y PROCESAL BRINDADA A LOS INMUEBLES SUJETOS A LA GARANTÍA HIPOTECARIA ATENDIENDO A SU NATURALEZA	567
1.	Panorama actual en la protección legal de los inmuebles atendiendo a su concreta naturaleza	567
2.	La protección sustantiva y procesal propia de la vivienda habitual (que siempre será inmueble de uso residencial)	567
2.1.	Incremento de los porcentajes de adjudicación en caso de subasta.....	567
2.2.	Limitación del importe de las costas repercutibles al deudor.	569
2.3.	No repercusión al deudor de la tasa judicial	569
2.4.	Reducción de la deuda remanente tras la adjudicación	570
2.5.	Aumento del límite exento en caso de embargo de sueldos y pensiones en la ejecución post-hipotecaria.....	570
2.6.	Especialidades en el régimen transitorio para el control de cláusulas abusivas.....	570
2.7.	Regla especial sobre imputación de pagos	571

2.8. Suspensión de los lanzamientos en los supuestos de vulnerabilidad	571
3. Protección exclusivamente sustantiva propia del inmueble de uso residencial que no sea vivienda habitual	572
3.1. Protección en la fase precontractual	572
3.2. Variación de los intereses del préstamo	573
3.3. Limitación de los intereses de demora y prohibición del anatocismo.....	574
3.4. Vencimiento anticipado.....	575
VI. CONSIDERACIÓN FINAL	577
VII. BIBLIOGRAFÍA	578
VIII. ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA Y RESOLUCIONES DE LA DGRN	580
LAS INSTRUCCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA DE 13 DE JUNIO, 14 DE JUNIO Y 20 DE DICIEMBRE DE 2019. Fernando Tomás FOS DE LA RUBIA	583
I. INTRODUCCIÓN	585
II. LA INSTRUCCIÓN DE 13 DE JUNIO DE 2019.....	586
1. Alcance sobre la calificación	586
2. Condiciones generales de la contratación y su depósito. Forma, control y consecuencias de su incumplimiento.....	588
III. LA INSTRUCCIÓN DE 14 DE JUNIO DE 2019: RÉGIMEN TRANSITORIO	592
IV. LA INSTRUCCIÓN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2019.....	593
1. Ámbito de aplicación del artículo 2.1.b de la LCCI	594
2. LCCI y préstamos mixtos	596
3. Cónyuges o parejas de hecho y acta previa.....	597
4. Subrogación y novación.....	598
4.1. Subrogación	598
4.2. Novación.....	600
4.3. Subrogación activa	600
5. Préstamos a empleados	601
6. Reseña del acta: Contenido obligatorio	604
7. Correo electrónico del prestatario	607
8. Préstamos en moneda extranjera	607
9. Préstamos hipotecarios suscritos en el extranjero sobre inmuebles sitos en España.....	609
10. Importe mínimo reembolso anticipado.....	611
11. LCCI y Código de Buenas Prácticas.....	612
V. BIBLIOGRAFÍA.....	612

VI.	ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA Y RESOLUCIONES DE LA DGSJFP.....	613
ASPECTOS FISCALES EN LOS CONTRATOS DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS.		
	Carlos LLOPIS RAUSA	615
I.	INTRODUCCIÓN	617
II.	SUJETO PASIVO DEL IMPUESTO	620
III.	EXENCIONES.....	625
	1. Principio de igualdad y capacidad económica	626
	2. Función de la exención.....	627
	3. Exenciones, clasificación	628
IV.	MATERIA GRAVABLE-CUOTA GRADUAL	629
V.	EXAMEN DE SUPUESTOS.....	631
	1. Subjetivos	632
	1.1. Cooperativas.....	632
	1.2. Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB)	634
	2. Objetivos	635
	2.1. Préstamos y créditos hipotecarios	635
	2.2. Viviendas de protección oficial.....	643
	2.3. Explotaciones agrarias.....	643
	2.4. Hipoteca inversa.....	644
VI.	REFERENCIA A LA LEGISLACIÓN EXTRANJERA	644
VII.	IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	647
VIII.	CONSIDERACIÓN FINAL	647
IX.	BIBLIOGRAFÍA.....	648
X.	ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA	648
LA MODIFICACIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA POR LA LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO. Begoña LONGÁS PASTOR.....		
		651
I.	INTRODUCCIÓN	653
II.	EL ARTÍCULO 12 DE LA LEY HIPOTECARIA: LA CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN DE LAS CLÁUSULAS FINANCIERAS, DE VENCIMIENTO ANTICIPADO Y DEMÁS DE CARÁCTER REAL.....	653
	1. Cualquiera que sea la entidad acreedora.....	654
	2. Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por la hipoteca y las demás cláusulas de trascendencia real	655
	3. En caso de calificación registral favorable de las mismas y de las demás cláusulas de trascendencia real	655

4.	Se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización.....	656
III.	EL PÁRRAFO TERCERO DEL ARTÍCULO 114 DE LA LEY HIPOTECARIA: LOS INTERESES DE DEMORA	656
IV.	EL ARTÍCULO 129.2 A) DE LA LEY HIPOTECARIA: EL VALOR DE TASACIÓN PARA SUBASTA.....	661
V.	EL ARTÍCULO 129 BIS DE LA LEY HIPOTECARIA: EL VENCIMIENTO ANTICIPADO.....	662
VI.	EL ARTÍCULO 258.2 DE LA LEY HIPOTECARIA: PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR	662
VII.	MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 2 DE LA LEY 2/1994, DE 30 DE MARZO, SOBRE SUBROGACIÓN Y MODIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS: REQUISITOS DE LA SUBROGACIÓN DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS A LAS QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 2 DE LA LEY 2/1981, DE 25 DE MARZO, DE MERCADO HIPOTECARIO EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS CONCEDIDOS POR OTRAS ENTIDADES ANÁLOGAS.....	665
VIII.	LA HIPOTECA INVERSA	668
IX.	BIBLIOGRAFÍA.....	675
X.	ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA	676
PRÉSTAMO INMOBILIARIO EN MONEDA EXTRANJERA (ARTÍCULO 20 DE LA LCCI). María de la Luz LOZANO GAGO		
I.	INTRODUCCIÓN	679
1.	Concepto y naturaleza jurídica del préstamo inmobiliario en moneda extranjera	679
2.	Especial referencia a la legislación autonómica, en concreto, a la Ley andaluza 3/2016 de 9 de junio para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda	681
3.	¿Es la cláusula multidivisa una prestación esencial del contrato?....	681
II.	VENTAJAS Y RIESGOS DE LA HIPOTECA EN MONEDA EXTRANJERA	684
III.	CARGA DE LA PRUEBA DEL DEBER DE INFORMACIÓN A CARGO DE LA ENTIDAD PRESTAMISTA	686
IV.	CARÁCTER ABUSIVO DE LA HIPOTECA MULTIDIVISA, EL ESTUDIO DE LA TRANSPARENCIA	688
V.	EFFECTOS DE LA DECLARACIÓN DEL CARÁCTER ABUSIVO DE LA CLÁUSULA MULTIDIVISA.....	694
VI.	EL ART. 20 DE LA LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO SOBRE EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO EN MONEDA EXTRANJERA.....	695
VII.	POSTURA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA SOBRE LA HIPOTECA MULTIDIVISA.....	701
VIII.	CASUÍSTICA DEL PRÉSTAMO EN MONEDA EXTRANJERA	702

IX.	CONCLUSIONES	713
X.	BIBLIOGRAFÍA.....	715
XI.	ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA.....	715
RÉGIMEN SANCIONADOR DE LOS INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO, SUS REPRESENTANTES DESIGNADOS Y LOS PRESTAMISTVAS INMOBILIARIOS, EN LA LEY 5/2019, DE 15 MARZO, DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO. José Luis MARTÍNEZ MORALES e Ignacio SEVILLA MERINO.....		717
I.	INTRODUCCIÓN	719
1.	El procedimiento administrativo común para la imposición de sanciones administrativas y disciplinarias.....	719
2.	El régimen sancionador de la LCCI	721
2.1.	Consideración normativa del Capítulo IV LCCI.....	721
2.2.	Organización administrativa sancionadora	721
3.	El contexto normativo de la LCCI.....	723
II.	EL RÉGIMEN SANCIONADOR EN LA LCCI	723
1.	Análisis del articulado de la LCCI.....	723
2.	Determinación de la naturaleza de las propias normas (arts. 44 y 45).....	724
3.	Las infracciones en la LCCI (art. 46)	725
3.1.	Infracciones muy graves (artículo 46.1).....	726
3.2.	Infracciones graves (artículo 46.2).....	726
3.3.	Infracciones leves (art. 46.3)	728
4.	Las sanciones en la LCCI-LOSSEC	728
III.	EL RÉGIMEN SANCIONADOR DE LA LOSSEC	732
IV.	LAS REGLAS PROCEDIMENTALES DE LA LOSSEC Y LA INCIDENCIA DEL RD 436/2020.....	735
1.	Esquema del procedimiento disciplinario en la LPAP	735
1.1.	Iniciación (art. 64 LPAP)	735
1.2.	Trámite de audiencia (art. 82 LPAP).....	736
1.3.	Propuesta de resolución (art. 89 LPAP).....	736
1.4.	Terminación (art. 85 y ss. LPAP).....	737
2.	Normas procedimentales específicas de la LOSSEC	738
2.1.	Unificación procedimental (art. 107)	739
2.2.	Procedimiento simplificado (art. 108)	739
2.3.	Instructores o secretarios adjuntos (art. 109).....	740
2.4.	La prueba (art. 110).....	740
2.5.	Las medidas provisionales (arts. 111 y 112)	741

2.6. Ejecutividad de las sanciones e impugnación en vía administrativa (art. 113)	742
2.7. Ejecutoriedad de las sanciones pecuniarias (art. 114)	744
2.8. Publicidad de las sanciones (art. 115)	744
2.9. Notificación de infracciones (art. 116)	745
2.10. Concurrencia con procedimientos penales (art. 117)	747
2.11. Remisión de memoria de actuaciones sancionadoras a las Cortes Generales (art. 118).....	750
3. La incidencia del RD 436/2020.....	750
4. Capítulo V. Comunicación de infracciones (arts. 119 a 122)	751
4.1. Tipos y canal para las comunicaciones (art. 119)	752
4.2. Contenido mínimo de las comunicaciones (art. 120)	753
4.3. Garantías de confidencialidad (art. 121)	755
LA EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA DE PRESTATARIO, FIADOR Y GARANTE EN LA LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO: LAS REGLAS DEL JUEGO. M.^a Dolores MAS BADIA	757
I. CONTEXTUALIZACIÓN DE LA LEY Y DELIMITACIÓN DEL OBJETO DE ESTUDIO.....	759
II. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL RÉGIMEN RELATIVO A LA EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA	768
1. Ámbito subjetivo: sujetos afectados por el deber de evaluar la solvencia	768
2. Ámbito objetivo: Contratos de crédito a los que se aplica el deber de evaluación de la solvencia	774
III. LA EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA EN LA FASE PRECONTRACTUAL: ALCANCE DEL DEBER Y FORMA DE CUMPLIRLO.....	775
1. Evaluación de la solvencia y crédito responsable	775
2. Momento en que ha de recabarse la información y evaluar la solvencia	778
3. Evaluación de la solvencia «en profundidad». Mérito crediticio frente a valor de la garantía.....	779
4. Procedimiento interno para evaluar la solvencia	781
4.1. Cuestiones generales.....	781
4.2. En especial, las decisiones automatizadas.....	783
5. Reevaluación de la solvencia	786
IV. EL RESULTADO DEL INFORME DE EVALUACIÓN. LIBERTAD DE EMPRESA Y DEBERES DE INFORMACIÓN	787
V. FUENTES Y CONTENIDO DE LA INFORMACIÓN: ENTRE LA PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL Y EL PRÉSTAMO RESPONSABLE.....	793

1.	Consideraciones generales	793
2.	Información obtenida de fuentes internas y del propio interesado. El deber de colaboración del sujeto evaluado y las consecuencias de su incumplimiento	794
3.	Información recabada de los Sistemas de Información Crediticia ...	804
3.1.	La regulación de los Sistemas de Información Crediticia en la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario	804
3.2.	Excurso: el tratamiento de datos sobre solvencia por los sis- temas de información crediticia en la normativa sobre pro- tección de datos de carácter personal. La discriminación entre datos negativos y datos positivos y la técnica de la pre- sunción	813
3.3.	Valoración de la incidencia de la LCCI en el sistema diseñado por la LOPDGDD. El camino hacia los sistemas de informa- ción crediticia privados de tipo positivo o mixto	818
VI.	EL TALÓN DE AQUILES DE LA REGULACIÓN: INDEFINICIÓN DE LAS CONSECUENCIAS CIVILES DEL INCUMPLIMIENTO DE LOS DE- BERES RELATIVOS AL ANÁLISIS DE SOLVENCIA	821
VII.	CONCLUSIÓN FINAL	831
VIII.	BIBLIOGRAFÍA	832
IX.	ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA Y RESOLUCIONES DE LA DGRN	838
OBLIGACIÓN DE TASACIÓN Y TIPO DE SUBASTA. Vicente MIÑANA LLORENS		
		841
I.	INTRODUCCIÓN	843
II.	SITUACIÓN EXISTENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 5/2019	843
1.	Procedimiento de ejecución directa de bienes hipotecados	843
1.1.	Análisis del artículo 682.2.1º de la Ley de Enjuiciamiento Ci- vil. Evolución legislativa y exigencia del certificado de tasa- ción	843
1.2.	Examen de la posible retroactividad de las novedades introdu- cidas por la Ley 1/2013	851
2.	Procedimiento de venta extrajudicial del bien hipotecado	856
2.1.	Análisis del artículo 129.2a) de la Ley Hipotecaria. Evolución legislativa y exigencia del certificado de tasación	856
2.2.	Examen de la posible retroactividad de las novedades introdu- cidas por la Ley 1/2013, en cuanto a ventas extrajudiciales ya iniciadas y no finalizadas por adjudicación	861
III.	ANÁLISIS DE LAS NOVEDADES INTRODUCIDAS POR LA LEY 5/2019 EN MATERIA DE TASACIÓN Y TIPO DE SUBASTA	862

1.	Ámbito de aplicación.....	862
2.	Tasación	863
3.	Tipo de subasta	867
IV.	REFERENCIA A LA DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS ENTRE LAS PRESTAMISTA Y PRESTATARIO.....	870
1.	Doctrina del TS	870
2.	Regulación de la Ley 5/1029.....	872
V.	CONCLUSIONES.....	873
VI.	BIBLIOGRAFÍA.....	873
VII.	ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA Y RESOLUCIONES DE LA DGRN	874
	LA NUEVA LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO Y SU UBICACIÓN EN NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO. M. ^a Pilar MONTES RODRÍGUEZ.....	877
I.	PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN	879
II.	LA NUEVA LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.....	879
III.	LA TRADICIONAL REGULACIÓN DESDE EL DERECHO CIVIL DEL PRÉSTAMO PARA LA ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA HABITUAL GARANTIZADO CON HIPOTECA.....	888
IV.	LA PROTECCIÓN DEL DEUDOR HIPOTECARIO COMO CONSUMIDOR Y USUARIO EN EL TRLGDCU Y LAS LEYES AUTONÓMICAS SOBRE LA MATERIA	891
V.	LA PROTECCIÓN DEL DEUDOR HIPOTECARIO EN LA NORMATIVA ESPECIAL DIRIGIDA A LA CLIENTELA BANCARIA	896
VI.	LA ESPECIAL IMPORTANCIA DE LA JURISPRUDENCIA DEL TJUE Y TS EN LOS CAMBIOS LEGALES RECIENTES Y EN LA INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE LA NUEVA LCCI	899
VII.	BIBLIOGRAFÍA.....	910
VIII.	ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA Y RESOLUCIONES DGRN	912
	HACIA UN NUEVO CONCEPTO DE CRÉDITO RESPONSABLE. LIMITACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA EN PREVENCIÓN DE FUTURAS BURBUJAS. Prudencio C. MORENO TRAPIELLA.....	915
I.	INTRODUCCIÓN	917
II.	EL SISTEMA HIPOTECARIO ESPAÑOL Y SU CONTRIBUCIÓN A LA GENERACIÓN DE LA BURBUJA INMOBILIARIA.....	917
III.	EL DEBATE ACERCA DE LA REFORMA DEL SISTEMA DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA	928
1.	Los argumentos en contra de la limitación de la responsabilidad del deudor hipotecario.....	936
1.1.	Aumento de las situaciones de riesgo moral de los prestatarios	937

1.2. Restricción y encarecimiento del crédito	942
2. La limitación de la responsabilidad como mecanismo de estabilización del mercado inmobiliario	945
IV. LA CLARIFICACIÓN DE LOS LÍMITES DE ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR, LA INAPLAZABLE REFORMA DEL ARTÍCULO 671 DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL	950
V. BIBLIOGRAFÍA.....	953
VI. ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA Y RESOLUCIONES DE LA DGRN	956
EL CONVENIO DE REALIZACIÓN Y LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO. UNA OPORTUNIDAD PERDIDA DE CONSEGUIR EL EQUILIBRIO REAL ENTRE ACREEDOR Y DEUDOR HIPOTECARIOS EN VÍA DE APREMIO. Pedro MOYA DONATE	957
I. INTRODUCCIÓN	959
II. EL CONVENIO DE REALIZACIÓN	963
1. El convenio de realización en la ejecución hipotecaria.....	965
III. ANÁLISIS DOCTRINAL DEL CONVENIO DE REALIZACIÓN. JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTROS Y NOTARIADO.....	966
1. Convenio como medio de rentabilización del bien en el apremio del mismo	967
2. Sujetos que pueden solicitar la celebración de la comparecencia para la elaboración del convenio de realización	968
3. Asistentes a la comparecencia.....	971
4. Acuerdo entre ejecutante y ejecutado	972
5. La «conformidad» de los acreedores y terceros poseedores.....	973
6. La dación en pago homologada judicialmente como supuesto de terminación del procedimiento de ejecución hipotecaria.....	987
7. La Calificación del Registrador en el ámbito del Convenio de Realización	992
IV. CONCLUSIONES.....	995
V. BIBLIOGRAFÍA.....	996
VI. ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA Y RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTROS Y NOTARIADO.....	996
LA TRANSPARENCIA EN LA COMERCIALIZACIÓN DE PRÉSTAMOS INMOBILIARIOS. Francisco Javier ORDUÑA MORENO.....	999
I. CONSIDERACIONES GENERALES	1001
II. TRANSPARENCIA E «IRPH»: COMENTARIO A LA STJUE DE 3 DE MARZO DE 2020.....	1002
1. Una cuestión conceptual o de cambio de paradigma.....	1002

2.	La extensión del control de transparencia	1002
3.	La idoneidad del índice de referencia IRPH-Cajas o IRPH-Entidades como elemento susceptible del control de transparencia	1003
4.	Concreción del deber de transparencia	1004
5.	Posible integración del Juez nacional	1005
III.	TRANSPARENCIA Y VENCIMIENTO ANTICIPADO: COMENTARIO A LA STS 463/2019, DE 11 DE SEPTIEMBRE.....	1005
1.	Derecho de la Unión Europea.....	1005
2.	Derecho nacional	1006
3.	Serias dudas de constitucionalidad.....	1007
LOS INTERESES DE DEMORA EN LA LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO. Ricardo PAZOS CASTRO.....		1009
I.	INTRODUCCIÓN. LOS INTERESES DE DEMORA.....	1011
II.	LOS INTERESES DE DEMORA EN LA DIRECTIVA 2014/17/UE	1014
III.	LOS INTERESES DE DEMORA EN EL ARTÍCULO 25 DE LA LCCI.....	1017
1.	Ámbito de aplicación del artículo 25 de la LCCI	1019
2.	Análisis crítico de la regla de fondo	1019
2.1.	La perspectiva de la seguridad jurídica	1019
2.2.	El carácter imperativo de la norma.....	1024
2.3.	El interés remuneratorio como parámetro de referencia	1026
2.4.	El incremento de tres puntos porcentuales sobre el parámetro de referencia	1029
2.5.	El devengo y la capitalización de los intereses de demora	1039
3.	¿Puede el prestamista reclamar una compensación adicional?	1041
4.	Incidencia sobre la jurisprudencia relativa al artículo 85.6 del TRLGDCU	1044
IV.	CONCLUSIONES.....	1045
V.	BIBLIOGRAFÍA.....	1046
VI.	ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA Y DE RESOLUCIONES DE LA DGRN...	1049
PROTECCIÓN DE DATOS Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN CREDITICIA EN LA LEY REGULADORA DE LOS CRÉDITOS INMOBILIARIOS. Javier PLAZA PENADÉS		1053
I.	INTRODUCCIÓN	1055
II.	DERECHO DE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.	1057
1.	Protección Constitucional	1057
2.	Qué aspectos básicos se deben tener en cuenta en materia de protección de dato de carácter personal	1059
III.	LAS NOVEDADES INTRODUCIDAS POR EL RGPD	1062
1.	Nuevo modelo de protección del RGPD	1062
2.	El consentimiento y la ley como fuentes de legitimación del tratamiento o la cesión.....	1064
3.	Tratamiento de datos y la cesión o transferencia de datos	1067
4.	El Delegado de protección de datos	1068

IV.	PRINCIPALES NOVEDADES DE LA LOPDGDD.....	1070
V.	¿CÓMO SE TIENE QUE LEGALIZAR UN FICHERO O TRATAMIENTO DE PROTECCIÓN DE DATOS DE UN FICHERO DE INFORMACIÓN SOBRE SOLVENCIA PATRIMONIAL Y DE CRÉDITO?.....	1072
VI.	APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO DE LA LOPD DE 1999 A FICHEROS DE INFORMACIÓN SOBRE SOLVENCIA PATRIMONIAL Y DE CRÉDITO	1074
VII.	RESPONSABILIDAD CIVIL DERIVADA DE FICHEROS DE INFORMACIÓN SOBRE SOLVENCIA PATRIMONIAL Y DE CRÉDITO	1076
VIII.	CONCLUSIONES	1078
IX.	BIBLIOGRAFÍA.....	1079

GASTOS Y COMISIONES ASOCIADOS A LA CONSTITUCIÓN DEL PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN LA LCCI. ANÁLISIS DESDE LA PERSPECTIVA DE LA LEGISLACIÓN DE DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS. Margarita Isabel POVEDA BERNAL

1083

I.	INTRODUCCIÓN. BREVE RESUMEN DE LOS CRITERIOS JURISPRUDENCIALES MÁS RECIENTES EN EL TS Y EN EL TJUE.....	1085
II.	NORMAS SOBRE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS EN LA LCCI	1093
	1. Aranceles notariales	1094
	2. Aranceles registrales y gastos de cancelación de la hipoteca.....	1095
	3. Gastos de Gestoría	1097
	4. Gastos de tasación del inmueble.....	1098
	5. Impuesto sobre Actos Jurídicos documentados.....	1102
III.	COMISIONES ASOCIADAS A LA CONSTITUCIÓN O NOVACIÓN DEL PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA. ANÁLISIS DESDE LA PERSPECTIVA DEL POSIBLE CONTROL DE ABUSIVIDAD	1104
IV.	ÍNDICE JURISPRUDENCIAL NACIONAL Y COMUNITARIO	1116

EL CONCEPTO DE CONSUMIDOR EN EL PLANTEAMIENTO DE LAS ACCIONES DE NULIDAD DE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS. UNA PERSPECTIVA JURISPRUDENCIAL. Francisca RAMÓN FERNÁNDEZ

1121

I.	INTRODUCCIÓN	1123
II.	SOBRE EL CONCEPTO DE CONSUMIDOR: BREVES ANTECEDENTES Y EVOLUCIÓN	1129
	1. La Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.....	1129
	2. Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.....	1130
	3. 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	1133

4.	El Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo.....	1134
5.	Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera y la 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	1134
III.	EL CONCEPTO DE CONSUMIDOR Y LA INTERPRETACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA	1138
1.	Supuestos en los que se admite que sí se puede considerar como consumidor.....	1139
1.1.	Actuación con propósito ajeno a su actividad profesional. Carencia de vínculos funcionales con sociedades. Caso Benincasa y Dentalkit, s.r.l, Caso H. O Costea contra SC Volksbank România SA, Caso D. y I. Tarcău contra Banca Comercială Intesa Sanpaolo România SA Arad y otros, Caso P. y M. Dumitras contra BRD Groupe Société Générale - sucursala Satu Mare, Caso B. Šiba y A. Dev�nas, Caso D. K. Asbeek y K. De Man Garabito contra Jahani BV y Caso Energiavirasto con intervención de A. Caruna Oy.....	1139
1.2.	Actuación y el ánimo de lucro. Caso A. Hamilton contra Volksbank Filder eG y Caso E. Shulte y W. Shulte contra Deutsche Bausparkasse Badenia AG	1141
1.3.	El empresario o profesional liberal que actúa en un marco ajeno a su actividad empresarial o profesional.....	1142
1.4.	El destino de la operación y no las condiciones subjetivas del contratante. Caso H. O. Costea/SC Volksbank Rom�nia SA ..	1143
1.5.	Fines mixtos: parcialmente uso privado y parcialmente para usos profesionales: los contratos con doble finalidad. Caso J. Gruber contra Bay Wa AG, Caso M. Schrems y Facebook Ireland Limited y Caso A. Milivojevi� y Raiffeisenbank St.Stefan-Jagerberg-Wolfsberg eGen	1144
1.6.	La persona jurídica que actúa sin ánimo de lucro	1146
2.	Supuestos en los que se carece de la condición de consumidor	1147
2.1.	Contratación tradicional por negociación	1147
2.2.	Destino del bien o servicio para una actividad empresarial o profesional	1148
2.3.	Actuación con propósito ajeno a su actividad profesional pero sí con un fin profesional Caso Bayerische Hypotheken- und Wechselbank AG. y E. Dietzinger	1148

2.4. La habitualidad o regularidad en la contratación. Caso J. Petruchová contra FIBO Group Holdings Limited. Interpretación de la Doctrina a sensu contrario.....	1149
2.5. Actividad profesional, refinanciación de deudas y vinculación funcional de los cónyuges. Caso H Pouvin y M. Pouvin contra Electricité de France (EDF)	1150
2.6. Entidades educativas y préstamos accesorios a la actividad principal. Caso K. de Grote-Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen	1152
2.7. Persona física que se constituye en garante de la ejecución de las obligaciones de una sociedad mercantil	1152
2.8. Sociedades mercantiles que actúan para financiarse	1153
2.9. Los bienes o servicios no deben incorporarse «directa o indirectamente» a los procesos de producción, comercialización o prestación a terceros. Caso Di Pinto.....	1153
2.10. Personas jurídicas que no actúan en un ámbito ajeno a una actividad comercial o profesional	1153
IV. CONCLUSIONES.....	1154
V. BIBLIOGRAFÍA.....	1156
VI. ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA.....	1161
INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL Y ABUSIVIDAD DE LAS CLÁUSULAS EN LA NORMATIVA REGULADORA DEL CRÉDITO INMOBILIARIO, CON ESPECIAL INCIDENCIA EN EL ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DE LAS CLÁUSULAS MULTIDIVISA Y DE IRPH. Manuel RUIZ DE LARA.....	
I. INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL.....	1165
II. CONTROL DE TRANSPARENCIA DE CLÁUSULAS CONTRACTUALES Y CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN SEGÚN LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA.....	1170
III. CONTROL DE TRANSPARENCIA CONFORME A LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO	1173
IV. ANÁLISIS DE LAS CLÁUSULAS IRPH.....	1178
V. ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL CLÁUSULAS MULTIDIVISA	1188
VI. ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA.....	1205
LA NUEVA NORMATIVA REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO EN EL SECTOR DE LA FINANCIACIÓN HIPOTECARIA. ALGUNAS CUESTIONES PRÁCTICAS. Rafael SANZ COMPANY.....	
I. INTRODUCCIÓN	1209
II. PRÉSTAMOS A PERSONA JURÍDICA CON FIADOR O HIPOTECANTE NO DEUDOR PERSONA FÍSICA.....	1209
1. Préstamo a persona jurídica existiendo fiador persona física vinculado con la sociedad prestataria	1211

1.1.	Préstamo con garantía hipotecaria	1211
1.2.	Préstamos sin garantía hipotecaria, sujetos a la Ley 5/2019...	1211
III.	HIPOTECAS DEL ARTÍCULO 153 BIS DE LA LEY HIPOTECARIA.....	1213
1.	Situación anterior a la Ley 41/2007.....	1214
2.	Ley 41/2007. Hipoteca del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria .	1217
IV.	INTERESES DE DEMORA	1220
1.	Dudas sobre el ámbito de aplicación del art. 25 LCCI.....	1220
2.	¿Cabe pactar un interés de demora inferior?.....	1221
3.	Intereses de demora en préstamos hipotecarios en los que intervengan consumidores	1225
4.	Intereses de demora en operaciones sujetas a la Ley 5/2019 pero no incluidas en el ámbito de su art. 25.....	1226
V.	CÓMPUTO DEL PLAZO DEL PRÉSTAMO A LOS EFECTOS DE LO ESTABLECIDO PARA EL REEMBOLSO Y EL VENCIMIENTO ANTICIPADO.....	1227
1.	Supuestos en los que ha habido modificación del plazo inicialmente pactado	1227
2.	Reembolso anticipado: momento de la solicitud o de la realización efectiva del pago.....	1228
3.	Caso de vencimiento anticipado en el que los requisitos comienzan a cumplirse en la primera mitad pero se extienden a la segunda mitad	1229
4.	Cómputo en los supuestos de subrogación de deudor	1229
5.	Cómputo del inicio del plazo.....	1229
6.	Cómputo en el supuesto de subrogación de acreedor (Ley 2/1994)	1229
VI.	POSIBILIDAD DE ACTA PREVIA NOTARIAL. SUPUESTOS NO PREVISTOS EXPRESAMENTE EN LA LEY	1230
1.	Criterio de la DGRN	1231
2.	Reflexiones sobre el criterio del Centro Directivo en cuanto a la necesidad o no del acta notarial.....	1233
3.	Consecuencias posibles de la exigencia de acta previa en las subrogaciones de deudor.....	1234
4.	Subrogaciones de acreedor	1235
5.	Formalización de préstamos sujetos a la Ley 5/2019 no instrumentados en escritura	1236
6.	Posibilidad de acta previa en operaciones instrumentadas en pólizas	1237
VII.	EL REEMBOLSO O AMORTIZACIÓN ANTICIPADA: SUPUESTOS FUERA DEL ÁMBITO DE LA LEY 5/2019.....	1238

1.	Excepción a la irretroactividad de las normas de reembolso anticipado	1238
2.	¿Qué reglas se aplican a estos préstamos anteriores a la Ley 5/2019?.....	1239
3.	Comisión por reembolso por subrogación de acreedor en supuestos no sujetos a la Ley 5/2019.....	1240
VIII	LA APLICACIÓN DE LA LCCI A LAS NOVACIONES MODIFICATIVAS QUE INSTRUMENTAN LA MORATORIA HIPOTECARIA POR LAS MEDIDAS EXTRAORDINARIAS PARA HACER FRENTE AL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL COVID-19	1241
1.	Obligatoriedad de implementación de las medidas.....	1242
2.	Obligatoriedad de formalizar escritura de novación modificativa...	1242
3.	Antecedentes: Acuerdo para la ampliación de 2008 y moratoria hipotecaria 2009-2010.....	1243
4.	No aplicación de la LCCI a la moratoria hipotecaria de 2020 y otorgamiento unilateral	1244
IX.	BIBLIOGRAFÍA.....	1245
X.	RELACIÓN DE LAS PRINCIPALES RESOLUCIONES, INSTRUCCIONES, CIRCULARES E INFORMES SOBRE LA LEY 5/2019	1246
XI.	ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA Y RESOLUCIONES DE LA DGRN	1247
	EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS PRÁCTICAS DE VENTAS VINCULADAS Y COMBINADAS. Adela SERRA RODRÍGUEZ	1249
I.	EL RÉGIMEN JURÍDICO ANTERIOR A LA LEY DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.....	1251
1.	Marco normativo	1251
2.	Los seguros vinculados a los préstamos hipotecarios.....	1253
2.1.	El seguro contra daños del bien hipotecado	1253
2.2.	El seguro de amortización del préstamo en caso de fallecimiento, invalidez o desempleo	1260
II.	LA REGULACIÓN EN LA DIRECTIVA 2014/17/UE, DE 4 DE FEBRERO, DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO, DE 4 DE FEBRERO, SOBRE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO CELEBRADOS CON LOS CONSUMIDORES PARA BIENES INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL	1265
III.	EL RÉGIMEN EN LA LEY DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO	1271
1.	La distinción entre las prácticas de ventas vinculadas y combinadas	1271
2.	La práctica de ventas vinculadas: la regla general y sus excepciones	1272

2.1. Primera excepción: «claro beneficio a los prestatarios» y autorización de la autoridad competente.....	1273
2.2. Segunda excepción: seguros de amortización del préstamo, seguro de daños del inmueble hipotecado y otros seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario	1277
2.3. Tercera excepción: productos financieros de soporte operativo o de garantía	1281
3. La información precontractual sobre los productos o servicios vinculados	1283
4. Las consecuencias jurídico-privadas de la infracción de las normas sobre ventas vinculadas	1285
5. Las ventas combinadas.....	1286
IV. CONSIDERACIONES FINALES	1288
V. BIBLIOGRAFÍA.....	1289
VI. ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA.....	1291
EL DEBER DE INFORMACIÓN A LOS PRESTATARIOS DE LAS ENTIDADES DE CRÉDITO EN LA LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO. Carolina SERRANO GÓMEZ	1293
I. INTRODUCCIÓN	1295
II. OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN GENÉRICAS	1299
1. Relativas a la publicidad general accesible a cualquier persona.....	1299
2. Obligaciones de transparencia en relación con los contratos	1302
3. Obligaciones de información al futuro prestatario.....	1304
III. INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL DE LOS PRÉSTAMOS INMOBILIARIOS	1308
IV. OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN POSTERIORES A LA FIRMA DEL CONTRATO.....	1322
V. CONCLUSIONES.....	1324
VI. BIBLIOGRAFÍA.....	1326
VII. SENTENCIAS.....	1327
LA INTERVENCIÓN DEL NOTARIO EN LA LEY DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO. Diego SIMÓ SEVILLA	1329
I. INTRODUCCIÓN	1331
II. LA FORMA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO	1331
III. ANTECEDENTES DE LA INTERVENCIÓN DEL NOTARIO EN LA FASE PRELIMINAR DE LA CONTRATACIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS	1132
1. Normativa.....	1332
2. La jurisprudencia sobre la normativa de transparencia.....	1333

IV.	LA INTERVENCIÓN DEL NOTARIO EN LA FASE PRECONTRACTUAL CONFORME A LA NUEVA LEY: EL ACTA DE TRANSPARENCIA	1335
	1. Características del acta.....	1336
	2. Ámbito de aplicación.....	1337
	2.1. En general.....	1337
	2.2. Derecho internacional privado	1341
	3. Procedimiento.....	1344
	3.1. Elección del notario	1348
	3.2. Remisión y validación de la documentación	1352
	3.3. Comparecencia del prestatario, fiador e hipotecante no deudor ..	1366
	3.4. Cierre del acta y comunicación del resultado	1375
V.	LA ESCRITURA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO.....	1380
VI.	ACTUACIÓN DEL NOTARIO EN RELACIÓN CON LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS	1383
VII.	COPIAS EJECUTIVAS A FAVOR DE LA SAREB	1387
VIII.	BIBLIOGRAFÍA.....	1390
IX.	ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA Y DE RESOLUCIONES DE LA DGRN...	1393