

## ÍNDICE

<b>Abreviaturas y acrónimos</b> .....	11
<b>Prólogo</b> .....	13
<b>El ámbito subjetivo del Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario</b> <b>Un análisis de las figuras del prestamista y del prestatario</b> , por MARÍA SERRANO FERNÁNDEZ .....	17
1. Introducción .....	18
2. La Directiva 2014/17/UE sobre contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial.....	20
2.1. Planteamiento .....	20
2.2. El prestamista, el intermediario del crédito y el representante designado .....	22
2.3. El consumidor .....	25
3. Los sujetos en el Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario .....	29
3.1. Ámbito subjetivo de aplicación.....	29
3.2. Los profesionales del crédito: prestamistas, intermediarios del crédito y representantes designados por los intermediarios del crédito inmobiliario .....	30
3.2.1. Concepto .....	30
3.2.2. Régimen jurídico de los profesionales del crédito .....	35
3.3. Prestatario, fiador o garante .....	38
4. Conclusiones.....	44
5. Bibliografía .....	45
<b>Publicidad de créditos inmobiliarios: regulación jurídica y “solapamiento normativo”</b> , por LEONOR AGUILAR RUIZ .....	47
1. Planteamiento .....	48
2. La regulación de la publicidad crediticia en la legislación comunitaria .....	49
2.1. La Directiva 2014/17/UE .....	49

2.2. La adaptación de la Directiva al ordenamiento interno: armonización máxima y técnica regulatoria.....	50
3. La regulación de la publicidad de los créditos inmobiliarios en el Proyecto de Ley.....	51
4. Régimen jurídico vigente en materia de publicidad de créditos inmobiliarios.....	53
4.1. Régimen jurídico general sobre publicidad .....	53
4.2. Régimen jurídico particular para la publicidad de créditos inmobiliarios.....	54
5. Valoración: Del “solapamiento normativo” a la genérica regulación de la publicidad. ¿Y dónde queda la protección del consumidor? ..	59
<b>La oferta vinculante en los contratos de crédito inmobiliario</b> , por LUCÍA VÁZQUEZ-PASTOR JIMÉNEZ .....	61
1. Introducción .....	62
2. La oferta vinculante .....	64
2.1. Consideraciones generales .....	64
2.2. Concepto y finalidad de la oferta vinculante .....	65
2.3. Antecedentes legislativos.....	68
2.4. La oferta vinculante en el Proyecto de Ley de contratos de crédito inmobiliario .....	70
2.4.1. Carácter obligatorio de la oferta vinculante .....	71
2.4.2. El plazo.....	73
2.4.3. La forma .....	75
2.4.4. El contenido.....	76
2.4.5. Comprobación del cumplimiento de las obligaciones del oferente del crédito .....	78
3. Conclusiones.....	79
4. Bibliografía .....	82
<b>Sobre el deber de transparencia en el proyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario</b> , por REYES SÁNCHEZ LERÍA .....	85
1. Introducción .....	86
2. El deber de transparencia material en la contratación de préstamos hipotecarios .....	88
3. Fundamento normativo del deber de transparencia material.....	91
4. El deber de transparencia material en el Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario .....	94
4.1. Documentación a entregar por el prestamista o intermediario. ....	95
4.2. Plazo de entrega de la documentación .....	99
4.3. Comprobación del cumplimiento del deber de transparencia material .....	99
5. Conclusiones.....	103
6. Bibliografía .....	105

<b>El impacto de la jurisprudencia en el control de abusividad</b> , por IRENE AZNAR SÁNCHEZ-PARODI .....	109
1. Cuestiones previas.....	110
2. Panorama actual del control notarial y registral de las cláusulas abusivas .....	112
2.1. El control notarial de las cláusulas abusivas .....	113
2.2. El control de las cláusulas abusivas por parte del registrador de la Propiedad.....	115
3. El PLCCI: su incidencia en el control en materia de cláusulas abusivas .....	119
4. El valor de la jurisprudencia en el control de abusividad .....	120
4.1. La innecesaria distinción entre sentencias firmes y la jurisprudencia del TS. La Disposiciones Finales 2ª y 3ª PLCCI .....	122
4.2. El efecto de las sentencias judiciales. Su inoponibilidad <i>erga omnes</i> .....	122
4.3. Nulidad <i>ope legis</i> de las cláusulas abusivas. La doctrina <i>Pannon</i> .....	124
5. Conclusiones.....	125
6. Bibliografía .....	126
<b>Préstamos inmobiliarios en moneda extranjera: de la jurisprudencia al proyecto de ley de contratos de crédito inmobiliario</b> , por CELIA MARTÍNEZ ESCRIBANO.....	129
1. Introducción .....	130
2. Funcionamiento básico de los préstamos hipotecarios en divisa extranjera.....	130
3. El derecho de conversión.....	134
4. Objeto principal del contrato, transparencia y abusividad .....	136
4.1. Objeto principal del contrato y adecuación entre precio y servicios .....	137
4.2. Control de transparencia .....	139
4.3. Control de abusividad .....	141
5. El error como vicio del consentimiento por falta de información o por falta de transparencia .....	145
<b>Crédito inmobiliario y solvencia negativa: Sanciones para el prestamista y remedios para el prestatario</b> , por ESTHER ARROYO AMAYUELAS.....	149
1. Introducción .....	149
2. El deber del prestamista de evaluar la solvencia del consumidor .....	152
2.1. La Directiva 2008/48: ¿Endurecimiento del acceso al crédito o solución en favor de la banca? .....	152
2.2. La Directiva 2014/17: Cambio de marcha .....	153
3. Entre la libertad y la prohibición de contratar.....	154
3.1. Pros y contras.....	157

3.2. ¿Los Estados miembros deberían extender la prohibición al crédito al consumo? .....	159
4. Solvencia negativa: ¿Qué sanciones y/o remedios? .....	159
4.1. Derecho público / Derecho privado .....	160
4.1.1. Compatibilidad de las sanciones (administrativas) y los remedios (contractuales) .....	160
4.1.2. ¿Qué normas para qué tipo de sanciones? .....	161
4.1.3. Las consecuencias: terminológicas y de otro tipo .....	162
4.2. Remedios que afectan al contrato .....	163
4.2.1. Para empezar, algunas premisas básicas .....	163
4.2.2. Privación de los intereses y/o del capital .....	165
4.2.3. Reembolso anticipado del crédito .....	167
4.2.4. Culpa in contrahendo.....	167
5. Reflexiones finales .....	169
6. Bibliografía .....	171

**El deber de información y la obligación de evaluar la solvencia en el proyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario: consecuencias jurídicas de su incumplimiento**, por ANA

ISABEL BERROCAL LANZAROT.....	177
1. Consideraciones previas.....	177
2. Objetivos de la Ley.....	183
3. Ámbito subjetivo de aplicación de la Ley .....	184
4. Ámbito objetivo de aplicación de la Ley .....	191
5. Normas de protección del prestatario en la fase precontractual .....	195
6. La obligación de evaluar la solvencia del prestatario .....	209

**El vencimiento anticipado en el proyecto de ley sobre contratos de crédito inmobiliario**, por ESTEFANÍA HERNÁNDEZ TORRES.....

1. Análisis del estado de la cuestión y propuesta de nueva regulación: el artículo 22 PLCCI.....	218
2. Régimen jurídico vigente y comparación con el nuevo contenido en el proyecto.....	221
2.1. Régimen jurídico vigente .....	221
2.1.1 Doctrina del TJUE y vencimiento anticipado.....	222
2.2. Comparación con el nuevo contenido del PLCI sobre vencimiento anticipado .....	224
2.2.1. Exclusión de pacto sobre vencimiento anticipado .....	225
2.2.2. Porcentajes y plazos.....	226
2.2.3. Carácter imperativo de la nueva regulación sobre vencimiento anticipado .....	228
3. Conclusiones.....	229
4. Bibliografía .....	230

<b>Los intereses de demora en el proyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario</b> , por CARLOS TRUJILLO CABRERA.....	231
1. Introducción .....	232
2. El artículo 23 del Proyecto de Ley y sus relaciones con el artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria.....	233
2.1. El artículo 23 del Proyecto como transcripción (casi) literal del artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria. ....	233
2.2. La interpretación del artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria a la luz de la jurisprudencia europea.....	234
2.3. La opinión del Consejo General del Poder Judicial y del Consejo de Estado sobre la redacción del artículo 23 del Proyecto de Ley .....	238
2.4. Críticas a la regulación del artículo 23 del Proyecto de Ley ....	240
3. Los problemas derivados de la imperatividad del artículo 23 del Proyecto .....	241
4. Conclusiones.....	244
5. Bibliografía .....	245
<b>Los servicios accesorios al crédito inmobiliario en el proyecto de ley o cómo velar los intereses de las entidades de crédito bajo una aparente protección del consumidor</b> , por DAVINIA CADENAS OSUNA .	247
1. Introducción .....	248
2. Orden EHA/2899/2011 .....	249
3. Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario .....	252
3.1. Prácticas de ventas vinculadas.....	253
3.1.1. Definición de venta vinculada de préstamos .....	253
3.1.2. Prohibición general de las ventas vinculadas y supuestos excepcionales en los que se admiten.....	254
3.1.3. Obligaciones de carácter informativo.....	258
3.2. Prácticas de ventas combinadas.....	260
4. Conclusiones.....	261