

## ÍNDICE

<b>Presentación</b> .....	11
<b>El Ámbito de aplicación de la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, MARÍA SERRANO FERNÁNDEZ</b> .....	15
1. Introducción .....	15
2. Ámbito objetivo de aplicación de la LCCI.....	16
2.1. Préstamos garantizados con un derecho real de garantía sobre un bien inmueble de uso residencial .....	17
2.2. Préstamos concedidos para adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor .....	19
3. Ámbito subjetivo de aplicación de la LCCI.....	24
3.1. Profesionales del crédito: el prestamista inmobiliario, el intermediario del crédito y el representante designado.....	24
3.1.a. Normas de protección del prestatario .....	27
3.1.b. Normas de conducta de los profesionales del crédito .....	31
3.1.c. Régimen jurídico de los profesionales del crédito .....	35
3.2. El prestatario, el fiador o el garante.....	38
3.2.a. El prestatario .....	38
3.2.b. El fiador o garante.....	45
4. Bibliografía.....	50
<b>La FEIN como oferta vinculante en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, LUCÍA VÁZQUEZ-PASTOR JIMÉNEZ</b> .....	53
1. Introducción .....	53
2. La oferta vinculante.....	57
2.1. Consideraciones generales.....	57
2.2. Concepto y finalidad de la oferta vinculante .....	58
2.3. Antecedentes legislativos .....	60
2.4. La oferta vinculante en la nueva Ley de contratos de crédito inmobiliario: la FEIN.....	63
2.4.1. Carácter obligatorio de la oferta vinculante.....	66
2.4.2. El plazo .....	67

2.4.3. La forma .....	69
2.4.4. El contenido .....	71
2.4.5. Comprobación del cumplimiento de las obligaciones del oferente del crédito.....	74
3. Conclusiones.....	75
4. Bibliografía.....	78
<b>La evaluación de la solvencia en la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, MATILDE CUENA CASAS.....</b>	<b>81</b>
1. Préstamo irresponsable y crisis financiera.....	81
2. Evaluación de riesgo de crédito y evaluación de la solvencia .....	93
3. Concepto y caracteres de la obligación de evaluar la solvencia .....	94
4. Líneas generales de la regulación contenida en la Directiva 2014/17.....	100
5. La regulación de la obligación de evaluar la solvencia en la Ley 5/2019 (LCCI) .....	112
5.1. Sujetos .....	112
5.2. Procedimiento para realizar la evaluación.....	115
5.2.1. Factores que debe tener en cuenta el prestamista. El papel de la tasación y de las garantías adicionales .....	115
5.2.2. Procedimientos de cálculo de scoring crediticio.....	117
5.2.3. Los datos de solvencia patrimonial a los que puede acceder el prestamista para evaluar la solvencia del potencial prestatario.....	120
6. En particular, el incumplimiento de la obligación de evaluar la solvencia ...	127
6.1. El prestamista no realiza las tareas de evaluación.....	127
6.2. La posición del prestamista ante un test negativo de solvencia.....	130
<b>Sobre el deber de información y transparencia material en la nueva Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, REYES SÁNCHEZ LERÍA.....</b>	<b>145</b>
1. Introducción .....	145
2. El deber de transparencia material en la contratación de préstamos hipotecarios .....	149
3. La regulación del deber de información y transparencia material en la LCCI.....	151
3.1. El deber de información precontractual en la LCCI .....	154
3.2. El régimen jurídico del deber de transparencia material en la LCCI.....	159
3.3. Comprobación del cumplimiento del deber de transparencia material .....	162
4. Conclusiones .....	167
<b>La transparencia en la contratación y el papel del acta notarial, JUAN PÉREZ HERESA .....</b>	<b>171</b>
1. Introducción. Breve referencia al requisito de la transparencia material ...	171

2. La Ley 5/2019. El acta de información precontractual .....	175
3. Un breve recorrido por la práctica.....	182
4. Conclusiones.....	184
<b>El Registro de Condiciones Generales de la Contratación tras la Ley 5/2019, de 15 de marzo, Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, SEBASTIÁN DEL REY BARBA.....</b>	<b>187</b>
1. Introducción .....	187
2. El Registro de Condiciones Generales de la Contratación (RCGC) .....	189
2.1. El RCGC y la transparencia material .....	189
2.2. Modificaciones relativas al registro de condiciones generales de la contratación. Art. 7 y DF 4ª LCCI.....	191
2.3. Puesta a punto del RCGC.....	193
3. La Instrucción de 13 de junio de 2019 de la DGRN.....	194
3.1 La necesidad del control del depósito en el RCGC .....	195
3.2. Forma y contenido del depósito de las Condiciones Generales.....	196
3.3. ¿Qué sucede si una cláusula del contrato de préstamo no coincide con la del modelo depositado? .....	197
3.4. Consecuencia de la falta de depósito de las condiciones generales...	199
4. Conclusión .....	200
<b>Limitación de los intereses de demora, JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO .....</b>	<b>203</b>
1. Concepto.....	203
2. Vencimiento.....	203
3. Carácter civil y no mercantil del préstamo hipotecario .....	204
4. Cuantía .....	204
5. Abusividad .....	204
6. Procedimientos de ejecución no ajustados a la Directiva 93/13/CE.....	205
7. Reforma ley 1/2013.....	205
8. Jurisprudencia.....	206
9. Posición del TS. Dos puntos más que el interés ordinario .....	207
10. También en los hipotecarios .....	207
11. No integración .....	207
12. La ley 5/2019 de crédito inmobiliario.....	209
13. Imperativo .....	209
14. Al establecerse un tipo fijo máximo de tres puntos sobre el interés ordinario, se está discutiendo en la práctica si pudiera fijarse uno menor o no .....	210
15. El límite en otros ámbitos que no sea la ley 5/2019.....	210
16. Los intereses de demora en el ámbito hipotecario. El artículo 114 LH	211
17. Límite de anualidades.....	211
18. Hipoteca de máximo .....	211
19. Prohibición de capitalización cuando hay personas físicas. Prohibición de englobar los nuevos intereses en la cifra de capital, siempre.....	214

20. Los intereses ordinarios no pueden ser superiores a los moratorios.....	215
21. Por otra parte, nada impide que por vía de hipoteca se cubran menos intereses de demora que el máximo posible según ley.....	216
22. La limitación de intereses de demora, como toda cláusula imperativa o prohibitiva es calificable por el registrador de la propiedad .....	218
23. La calificación de la abusividad .....	219
24. Evolución de la doctrina de la DGRN sobre calificación de las cláusulas financieras abusivas .....	223
25. Transparencia material .....	225
26. Cláusulas abusivas en los préstamos hipotecarios calificables por el registrador.....	228
27. Validez del sistema hipotecario español .....	240
<b>Las subrogaciones hipotecarias: en especial el cambio de acreedor, FERNANDO GOMÁ .....</b>	<b>243</b>
<b>El vencimiento anticipado en la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, ESTEFANÍA HERNÁNDEZ TORRES.....</b>	<b>251</b>
1. Introducción .....	251
2. El vencimiento anticipado en nuestro ordenamiento jurídico.....	252
3. El Tribunal Supremo y la cuestión prejudicial ante el TJUE.....	256
4. La STS de 11 de septiembre de 2019.....	259
a) Consideraciones previas .....	259
b) Sobre la subsistencia del contrato de préstamo .....	260
c) Disposición normativa vigente para sustituir la cláusula nula .....	263
d) Procesos ejecutivos pendientes .....	264
e) Vigencia temporal de la norma .....	265
5. Examen del contenido del artículo 24 LCCI .....	267
6. Análisis de los aspectos más destacados de la nueva regulación del vencimiento anticipado.....	268
A) Imperatividad del precepto .....	269
B) Gravedad del incumplimiento y duración y cuantía del préstamo .....	270
7. Conclusiones.....	271
8. Bibliografía.....	271
<b>La privación de la vivienda habitual tras la ejecución hipotecaria: medidas de protección, ANDRÉS DOMÍNGUEZ LUELMO .....</b>	<b>273</b>
I. Planteamiento General.....	273
2. Medidas para favorecer la completa satisfacción al acreedor ejecutante ..	277
2.1. Limitación de la cantidad a cobrar en concepto de costas .....	277
2.2. Facilitación de la participación en la subasta de posibles licitadores .....	277
3. Medidas para evitar que se inicie o siga adelante la ejecución.....	278
4. Medidas para proteger al deudor que ha perdido su vivienda tras la ejecución .....	281

4.1. La elevación del umbral de inembargabilidad del artículo 607 LEC .....	281
4.2. La especial protección prevista en el artículo 579.2 LEC .....	284
5. Medidas para evitar el lanzamiento, culminada la ejecución .....	286
5.1. Suspensión del lanzamiento de la vivienda de familias en situación especial de riesgo de exclusión .....	286
5.2. Posibilidad de solicitar el alquiler de la vivienda durante cinco años .....	288
6. El precio en que los interesados tasan la finca (que sirve de tipo para la subasta) como norma protectora.....	289
7. El derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y los tratados internacionales ratificados por España.....	295
Bibliografía.....	307
<b>La dación en pago en la Ley de contratos de crédito inmobiliario, M.<sup>a</sup> ELENA SÁNCHEZ JORDÁN .....</b>	<b>311</b>
1. Justificación y planteamiento .....	311
1.1. Justificación.....	311
1.2. La dación en pago, el art. 28.4 DCCI y la cuestión del pacto comisorio: planteamiento .....	316
2. La dación en pago en la normativa <i>general</i> .....	322
2.1. La dación en pago consensual.....	322
2.2. La dación en pago forzosa o necesaria.....	324
3. La dación en pago en la normativa reguladora del crédito inmobiliario..	328
3.1. La (falta de referencias a la) dación en pago en la Directiva 2014/17/UE y la admisión de un pacto limitativo de la responsabilidad del deudor .....	328
3.2. La dación en pago en la LCCI.....	330
4. La transposición italiana del art. 28.4 DCCI .....	336
5. $\mu$ 342	
6. Bibliografía.....	345
<b>La aplicación de la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario y los consumidores. Efectos y defectos, RAÚL ALONSO FERNÁNDEZ.....</b>	<b>349</b>