

Sumario	7
Prefacio	9
Abreviaturas	23
CAPÍTULO I. Consideraciones generales sobre el mercado hipotecario y la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario	25
1. Introducción	25
2. Referencia a la Directiva 2014/17/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial . .	31
3. Referencia a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario	41
4. Referencias bibliográficas	50
CAPÍTULO II. La Directiva 2014/17/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010	55
1. Introducción y contexto	55
2. Génesis de la Directiva sobre Crédito Vivienda	58
2.1. El marco normativo español	58
2.2. El marco normativo europeo	60
2.3. El racional de la Directiva sobre Crédito Vivienda	63
2.3.1. <i>Mitigación de los riesgos a los que las conductas de préstamo no responsable exponen</i>	64
2.3.2. <i>Los obstáculos a la actividad transfronteriza</i>	64
2.3.3. <i>Necesidad de regulación</i>	65
2.3.4. <i>El porqué de una directiva</i>	66
3. El espíritu de la directiva: principios inspiradores e impactos prácticos . .	66

3.1.	Principios generales del Tratado de la Unión Europea	67
3.2.	El préstamo responsable: epicentro de la directiva.	68
3.3.	La protección de los consumidores	69
3.4.	La movilidad de los clientes y operadores.	70
3.5.	La educación financiera	71
3.6.	El respeto a los datos personales.	72
4.	Alcance de la directiva vs materias evaluadas hasta su aprobación	72
5.	Reflexiones	74

CAPÍTULO III. La transposición de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero

1.	Consideraciones generales desde el derecho de la Unión Europea	75
2.	Relevancia de la Directiva 2014/17.	79
3.	Transposición a la española	87
4.	Balance. A modo de conclusión: tarde ¿y mal?	98
5.	Referencias bibliográficas	106

CAPÍTULO IV. La Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario desde el Análisis Económico del Derecho

1.	Introducción	113
2.	Distribución y eficiencia	114
3.	Seguridad jurídica	116
4.	Información asimétrica	118
4.1.	Medidas de demanda: la educación financiera.	120
4.2.	Medidas de oferta: información de parte y asesoramiento imparcial	121
5.	Reparto de los costes asociados a los préstamos inmobiliarios.	123
6.	Coda	128

CAPÍTULO V. Relación de la normativa estatal con la propia de las Comunidades Autónomas dictada en el ejercicio de sus competencias

1.	Análisis normativo	130
1.1.	El reparto de competencias en la Constitución Española.	130
1.2.	La regulación de la protección del deudor hipotecario en la normativa financiera estatal	132
1.3.	La regulación de la protección del deudor hipotecario en la normativa autonómica de protección del consumidor.	134
1.3.1.	Comunidad Autónoma de Andalucía	134
1.3.2.	Comunidad Autónoma de Cataluña	136
1.3.3.	Comunidad Autónoma de Madrid	140
1.4.	La regulación del reparto de competencias en la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario	141

1.5.	Participación de las Comunidades Autónomas en la aplicación, desarrollo y ejecución de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario	149
2.	Análisis jurisprudencial	152
2.1.	Sobre la protección constitucional de un contenido competencial autonómico mínimo en materia de ordenación del crédito. Sentencias del Tribunal Constitucional 96/1996 de 30 mayo y 235/1999 de 16 diciembre	152
2.2.	Sobre la legitimidad de la superposición de normativas estatales y autonómicas en materia de crédito inmobiliario. Sentencia del Tribunal Constitucional 119/2018 de 31 octubre.	153
2.3.	Sobre el respeto en el ejercicio de las competencias autonómicas del legítimo ejercicio de las competencias del Estado relacionadas en el artículo 149.1 CE. Sentencias del Tribunal Constitucional 102/2018 de 4 octubre y 13/2019 de 31 de enero	155
2.4.	Doctrina sobre el sistema constitucional de distribución de competencias. Sentencia del Tribunal Constitucional 54/2018 de 24 mayo	156
3.	Referencias bibliográficas	159

CAPÍTULO VI. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios. Especial referencia a la información precontractual

		161
1.	Introducción	161
2.	Transparencia en la publicidad.	164
3.	La información precontractual en la Directiva 2014/17/UE y en la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario	167
3.1.	Información general	168
3.2.	Información personalizada.	170
4.	Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios	172
5.	Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la LCCI	178
6.	Ficha europea de información normalizada (FEIN).	182
6.1.	Parte A	182
6.2.	Parte B	187
7.	Reflexiones finales	197
8.	Referencias bibliográficas	198

CAPÍTULO VII. El principio de transparencia material

		201
1.	Introducción	201
2.	Normas de transparencia en la Ley 5/2019.	204
2.1.	Obligaciones de transparencia en relación con los contratos	209
2.2.	La Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN)	211

2.3.	La Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE)	211
2.4.	Otros requisitos relativos a la transparencia material	212
3.	Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material	217
3.1.	La actuación notarial.	217
3.2.	Nuevos mecanismos para acreditar la transparencia material en la LCCI.	223
4.	Modificaciones legales derivadas de la LCCI.	226
5.	Referencias bibliográficas	227

CAPÍTULO VIII. Evaluación de la solvencia. Requisitos de conocimientos y competencia

1.	Planteamiento.	231
2.	Obligación de Evaluación de la solvencia.	232
2.1.	Noción y alcance	232
2.2.	Sujetos obligados	234
2.3.	Régimen jurídico.	235
2.4.	Naturaleza jurídica	237
2.5.	<i>Iter</i> contractual	239
2.6.	Función del notario	240
2.7.	Protocolo aplicable a la evaluación	242
2.8.	Deber de información	244
2.9.	Estándar de diligencia	245
2.10.	Incumplimiento de la obligación.	246
2.11.	Remedios frente al incumplimiento.	246
3.	Requisitos de conocimientos y competencia	251
3.1.	Noción y alcance	251
3.2.	Régimen jurídico.	252
3.3.	Sujetos.	254
3.4.	Módulos de formación	254
3.5.	Requisitos de formación.	255
3.6.	Políticas y procedimientos internos	256
3.7.	Responsabilidad	257
3.8.	Educación financiera	257
4.	Referencias bibliográficas	258

CAPÍTULO IX. Ventas vinculadas y combinadas. Políticas de remuneración

1.	Introducción	261
2.	Reflexión sobre el riesgo de conducta en las instituciones financieras.	262
2.1.	Definición del riesgo de conducta	262
2.2.	Las normas de conducta en la legislación española	264
2.3.	El impacto en las Entidades del Riesgo de Conducta	267
2.4.	La supervisión del riesgo de conducta	269

3.	Análisis sobre el contenido del artículo 17 de la LCCI – ventas vinculadas y combinadas	272
3.1.	Ventas vinculadas y combinadas y las normas de conducta	272
3.2.	Ventas vinculadas: definición y casos permitidos.	274
3.3.	La prohibición de las ventas vinculadas y el fin perseguido por el legislador	276
3.4.	Las exigencias en materia de información y transparencia en las ventas vinculadas	278
3.5.	La prohibición de las ventas vinculadas y la rentabilidad de las entidades financieras en un contexto digital y de consolidación bancaria	280
3.6.	Operaciones de ventas combinadas: definición	283
3.7.	Operaciones de ventas combinadas: la problemática de los escenarios simulados	285
4.	Artículo 18 – Política de remuneración	286
4.1.	Las remuneraciones de los prestamistas y el perfil del riesgo de las entidades	286
5.	Conclusiones	289
6.	Referencias bibliográficas	291
CAPÍTULO X. El asesoramiento en préstamos inmobiliarios		295
1.	Introducción	295
2.	El ámbito de aplicación de la LCCI en el marco de la actividad de asesoramiento	299
3.	Ámbito objetivo: la actividad de asesoramiento en la LCCI.	303
3.1.	El concepto de actividad de asesoramiento en el ámbito de la LCCI	303
3.2.	Los principios que inspiran la actividad de asesoramiento	307
3.3.	El proceso de la actividad de asesoramiento	308
3.3.1.	<i>Introducción</i>	308
3.3.2.	<i>Obligaciones de información</i>	309
3.3.3.	<i>Formalización del contrato de asesoramiento.</i>	310
3.3.4.	<i>Obtención de información</i>	312
3.3.4.1.	Obtención de información del prestatario	312
3.3.4.2.	Obtención de información del mercado	314
3.3.5.	<i>Ejecución de la actividad de asesoramiento.</i>	315
3.4.	El uso de sistemas automatizados o semiautomatizados para la prestación del servicio de asesoramiento.	316
4.	Ámbito subjetivo: los prestadores de servicios de asesoramiento.	318
4.1.	Introducción	318
4.2.	Los intermediarios de crédito inmobiliario.	319
4.2.1.	<i>Requisitos formales y de procedimiento</i>	320
4.2.2.	<i>Requisitos de idoneidad</i>	322

4.3.	La cualificación de las personas que prestan el servicio de asesoramiento	323
5.	Referencias bibliográficas	326
CAPÍTULO XI. Préstamos inmobiliarios en moneda extranjera		329
1.	El contrato de préstamo de moneda: el dinero como elemento diferenciador de otras figuras. Los <i>token</i> como instrumentos de pago <i>sui generis</i> distintos al dinero	329
1.1.	El contrato de préstamo de moneda. Referencia al contrato de crédito	329
1.2.	El dinero como elemento diferenciador del contrato de préstamo en moneda respecto de otras figuras.	331
1.3.	Los <i>token</i> como instrumentos de pago <i>sui generis</i> distintos al dinero	333
2.	El préstamo denominado en moneda extranjera (I): conceptos generales y estado de la doctrina y jurisprudencia previo a la Ley 5/2019	336
2.1.	La moneda extranjera como elemento del préstamo denominado en moneda extranjera. Marco legal	336
2.2.	Definición de la llamada hipoteca multidivisa y estado de la doctrina y jurisprudencia previo a la Ley 5/2019	339
3.	El préstamo denominado en moneda extranjera (II): régimen de la Ley 5/2019 y proyección jurisprudencial	345
3.1.	Régimen legal de la Ley 5/2019	345
3.1.1.	<i>Generalidades, definiciones y líneas maestras</i>	345
3.1.2.	<i>Derecho a la conversión del préstamo a moneda alternativa.</i>	348
3.1.3.	<i>Limitación del riesgo del tipo de cambio</i>	349
3.1.4.	<i>Derecho a la información periódica.</i>	350
3.1.5.	<i>Régimen sancionador.</i>	352
3.1.6.	<i>Régimen transitorio.</i>	352
3.2.	Principales corrientes jurisprudenciales en relación al préstamo con garantía hipotecaria hecho en moneda extranjera: la hipoteca multidivisas. Extrapolación al régimen actual	354
CAPÍTULO XII. Forma y contenido de los contratos. Reembolso anticipado.		357
1.	Introducción	357
2.	Forma de los contratos de crédito inmobiliario	358
2.1.	El soporte papel	359
2.2.	El soporte duradero	360
2.2.1.	<i>Breve referencia a la contratación electrónica</i>	362
2.3.	La escritura pública.	364
2.3.1.	<i>La escritura pública electrónica</i>	365
2.3.2.	<i>El acta del artículo 15.3.</i>	366
2.4.	Novaciones o subrogaciones de contratos preexistentes o no. . . .	367

3.	Contenido de los contratos de crédito inmobiliario.	368
3.1.	Los elementos esenciales del contrato	368
3.2.	Elementos adicionales del contrato	371
3.2.1.	<i>Elementos adicionales contenidos en la FEIN.</i>	374
3.2.2.	<i>Elementos adicionales contenidos en la FIAE.</i>	376
3.2.3.	<i>Las condiciones generales de la contratación</i>	376
4.	Reembolso anticipado de los contratos de crédito inmobiliario	377
4.1.	Antecedentes de la norma en el Derecho interno	377
4.1.1.	<i>La comisión por cancelación anticipada subrogatoria y no subrogatoria.</i>	378
4.1.2.	<i>La Ley del Mercado Hipotecario.</i>	379
4.2.	El reembolso anticipado en la Ley de Crédito Inmobiliario.	381
4.2.1.	<i>Consideraciones generales</i>	381
4.2.2.	<i>La comisión o compensación por reembolso anticipado</i>	382
4.2.2.1.	<i>Aplicabilidad de la comisión por reembolso anticipado a los contratos preexistentes.</i>	386
5.	Reflexión.	386
6.	Referencias bibliográficas	387

CAPÍTULO XIII. Variaciones en el tipo de interés. Vencimiento anticipado e intereses de demora	389	
1.	Introducción	389
2.	Variaciones en el tipo de interés.	391
2.1.	Precio del contrato: breve referencia al control de abusividad	391
2.2.	Tipos de interés de referencia. IRPH	392
2.3.	Cláusulas limitativas de la variación a la baja de los tipos de interés: cuestiones generales	394
2.3.1.	<i>Intereses negativos y cláusula de interés cero</i>	395
3.	Vencimiento anticipado	397
3.1.	Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de marzo de 2019 caso Abanca contra AGSS	397
3.2.	Transcendencia del fallo de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de marzo de 2019	403
3.3.	Artículo 24 de la Ley 5/2019: ámbito temporal, objetivo y subjetivo	404
3.4.	Presupuestos legales exigidos por el artículo 24 de la Ley 5/2019 de 15 de marzo para el vencimiento anticipado	406
4.	Intereses de demora	408
4.1.	Naturaleza de los intereses de demora y la delimitación de su carácter abusivo	408
4.2.	Efectos derivados de la declaración de nulidad por su carácter abusivo de los intereses moratorios	409
4.3.	La configuración de los intereses de demora tras la transposición de la Directiva 2014/17	412

5. Reflexiones	415
6. Referencias bibliográficas	416

CAPÍTULO XIV. Aproximación a la TAE en un contrato de crédito inmobiliario y algunos conceptos relacionados.

1. Introducción	419
2. Conceptos básicos relacionados con la TAE	421
3. El cálculo de la TAE	423
4. Referencias bibliográficas	434

CAPÍTULO XV. Intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y prestamistas inmobiliarios

1. El sector de la intermediación hipotecaria y de los prestamistas privados hasta la Ley 2/2009	435
1.1. Los intermediarios hipotecarios y los prestamistas privados	435
1.2. Enfoque de la Ley 2/2009	439
2. La figura del intermediario hipotecario, de los representantes designados y del prestamista privado	441
2.1. Naturaleza de los intermediarios hipotecarios	441
2.2. Los representantes designados	450
2.3. Intermediarios de crédito vinculados y agentes de entidades de crédito	451
2.4. El prestamista privado	452
3. Marco normativo de la intermediación de crédito y del préstamo privado	456
3.1. Valoración general de la normativa aplicable	456
3.2. Normativa aplicable según el cliente	459
3.3. El control de transparencia	461
3.4. Obligación de presentar tres ofertas vinculantes	464
3.5. Requisitos de información de los intermediarios hipotecarios	468
3.6. Asesoramiento hipotecario	470
4. Registro	472
4.1. Registro de intermediarios de crédito inmobiliario y sus representantes designados	473
4.1.1. Registros de los intermediarios de crédito	473
4.1.2. Registro de los representantes designados	475
4.1.3. Requisitos para la inscripción	475
4.1.4. Procedimiento de la inscripción	477
4.1.5. Información y publicidad del registro	478
4.1.6. Revocación de la inscripción	478
4.2. Registro de prestamistas privados	479
5. Supervisión	481

5.1.	Régimen de supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario y sus representantes designados y de los prestamistas inmobiliarios	481
5.2.	Actuación a través de sucursales y en régimen de libre prestación de servicios de los intermediarios de crédito inmobiliario	484
6.	Actividad transfronteriza	485

CAPÍTULO XVI. Implicaciones procesales. La ejecución de la hipoteca conforme al nuevo marco regulatorio 489

1.	Introducción	489
2.	La reforma del incidente extraordinario de oposición para garantizar la notificación personal a los ejecutados. Supuestos de aplicación.	490
2.1.	La contradicción parcial del incidente extraordinario de oposición de la Ley 1/2013 con el principio de efectividad del Derecho de la Unión Europea	491
2.2.	El limitado ámbito de aplicación de la reforma del incidente operada con la Ley 5/2019	495
3.	La remisión de oficio de sentencias de nulidad, cesación y retractación en la utilización de condiciones generales abusivas	496
4.	El nuevo doble estatuto jurídico del vencimiento anticipado regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil	498
4.1.	Vencimiento anticipado en los casos en los que el prestamista no es persona física, o en el que ni la hipoteca se garantice sobre la vivienda ni la finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial.	500
4.2.	Vencimiento anticipado en los casos en los que el prestamista es persona física y la hipoteca se garantice sobre la vivienda, o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial. Un intento de evadir la aplicación de la Directiva 93/13	501
4.3.	Aplicación en el tiempo de la nueva normativa de vencimiento anticipado	506
5.	Conclusiones	507
6.	Referencias bibliográficas	508

CAPÍTULO XVII. Hipoteca inmobiliaria: tributación y gastos 511

1.	Introducción: aspectos fiscales del préstamo hipotecario	511
2.	Actos Jurídicos Documentados como tributo asociado a la constitución del préstamo con garantía hipotecaria inmobiliaria	512
2.1.	Introducción	512
2.2.	Ámbito de aplicación de la modalidad impositiva de Actos Jurídicos Documentados	513
2.3.	Elementos de interés en la delimitación de la obligación tributaria	514

2.3.1.	<i>Base imponible</i>	514
2.3.2.	<i>Beneficios fiscales para las subrogaciones hipotecarias.</i>	515
2.3.3.	<i>Sujeto pasivo</i>	516
2.4.	La reacción del Gobierno de España: el Real Decreto-ley 17/2018.	519
2.5.	Otras cuestiones relacionadas con el cambio de sujeto pasivo en AJD.	520
2.5.1.	<i>Compensación del impuesto en caso de subrogación</i>	520
2.5.2.	<i>Supresión de los beneficios fiscales cuando el sujeto pasivo sea la entidad bancaria</i>	521
2.5.3.	<i>Las cooperativas de crédito podrían gozar de inmunidad respecto de Actos Jurídicos Documentados.</i>	522
2.6.	El carácter no deducible en el Impuesto sobre Sociedades de la deuda tributaria asociada al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.	524
3.	Impacto fiscal de la devolución de cantidades como consecuencia de la cláusula suelo. Efectos en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) de los deudores hipotecarios	525
3.1.	Introducción	525
3.2.	Efecto en la deducción por adquisición de vivienda habitual.	526
3.3.	Efecto en el IRPF de las personas con préstamo asociado a la adquisición de su vivienda: las cantidades abonadas en exceso y los intereses indemnizatorios no tributan desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 1/2017	527
3.3.1.	<i>Introducción. Intranscendencia fiscal de la devolución de los intereses pagados en exceso</i>	527
3.3.2.	<i>Naturaleza e imputación temporal de los intereses indemnizatorios y su tratamiento singular.</i>	528
3.4.	El impacto fiscal del abono de las costas procesales	529
3.5.	Efecto para profesionales o inversores que hubieran deducido los gastos financieros en el pasado	530
3.6.	Síntesis del régimen vigente	531
4.	Reflexión final. El necesario análisis de los aspectos fiscales en la toma de decisiones.	532
5.	Referencias bibliográficas	533