PORTADA

SECCIONES ▾

MATERIAS ▾ RINCÓN DE LECTURA

MULTIMEDIA ▾ **"Comentarios a la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario"**

09/09/2019

BOE AL DÍA **Coronas Valle, Daniel**

DIARIO EN LEGALTECA **El autor** reflexiona sobre lo más destacado de esta obra, coordinada por José María López Jiménez, en la que autores referentes en la materia, analizan cómo se pretende potenciar la seguridad jurídica, la transparencia, la comprensión de los contratos y de las cláusulas que los componen, así como el justo equilibrio entre las partes tras la publicación de la trascendental Ley 5/2019.

La Editorial Bosch, del grupo Wolters Kluwer, ha publicado en julio de 2019 una interesante y oportuna monografía titulada "Comentarios a la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario". Esta Ley deviene de la necesaria transposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de febrero de 2014 (LA LEY 2640/2014) sobre los contratos de crédito celebrados entre consumidores para bienes inmuebles de uso residencial.

Sin duda la importancia social y económica del crédito inmobiliario ha inducido a las autoridades nacionales y comunitarias a dotar, mediante legislaciones como esta, de una mayor solidez al marco jurídico hipotecario, dando relevancia a la omnipresente (aunque precisa) protección al consumidor de servicios financieros.

Por otra parte, el destacable el perfil de los autores, la actualidad del tema y la trascendencia que la regulación comentada supone para los ciudadanos de nuestro país y nuestras entidades financieras hacen triplemente oportuna la publicación del presente libro.

El volumen se estructura en diecisiete capítulos y ha contado con la participación de diecinueve autores, todos ellos reconocidos juristas y economistas provenientes del mundo de la consultoría, la asesoría legal, la banca o de ámbitos académicos como la Universidad. La totalidad de estos aborda con destreza las implicaciones de esta normativa. El coordinador (y coautor) de la obra es el doctor en Derecho, José María López Jiménez, con dilatada experiencia en el mundo jurídico y en especial en la publicación de obras rigurosas y necesarias, que siempre buscan arrojar luz en temas complejos y novedosos. Pensamos que en esta ocasión ha vuelto a acertar con el plan de estos Comentarios sobre un campo de estudio tan atomizado como es la regulación hipotecaria.

Uno de las virtudes del texto, junto a la oportunidad en el tiempo de su publicación, es, como hemos avanzado, precisamente **el perfil de sus autores**, todo ellos personas con aquilatada trayectoria en sus esferas profesionales y que han aportado a este manual un tono eminentemente práctico como material de consulta para expertos y profesionales, sin olvidar la validez de textos claros para profesionales de la educación financiera.

El tiempo, y singularmente la praxis, dictará sentencia sobre si la aplicación de este nuevo entorno jurídico logra su objetivo lógico y deseable al restablecer los principios de la confianza de los consumidores en el mercado y las instituciones relacionadas con estos contratos, propios de un sector que empieza su recuperación en 2014.

En cuanto al contenido, se inicia con un **marco introductorio sobre la Ley 5/2019** de 15 de marzo elaborado por **José María López**. En el mismo además de explicar la génesis del proyecto detalla la importancia de esta nueva regulación que tiene un impacto decisivo sobre un tema del que el autor es

conocido especialista: el ámbito de la regulación bancaria. Pero López no es ajeno a las coyunturas y crisis pasadas que ubicaron en el imaginario colectivo a la banca en nuestro país como (único) gran "culpable" de todos los "males" de nuestra economía a partir de 2008, ultima ratio por la que ve la luz esta reciente normativa: informar a los clientes hipotecarios dotando al mercado de mayores garantías y transparencia en la contratación y vigencia del contrato hipotecario. En tal sentido el autor recuerda como el denostado sistema de crédito hipotecario español ha sido criticado duramente si bien ha propiciado el acceso de millones de personas a una vivienda en propiedad con una morosidad media del 6%. Por ello resulta oportuno recordar que la hipoteca no es un instrumento intrínsecamente perverso sino una herramienta que facilita el acceso a la propiedad abaratando el crédito.

Los capítulos II, III y IV desarrollan el iter legal que desemboca en la aparición de la Ley 5/2019 (LA LEY 3741/2019) : Juan M. Gonzalo profundiza en la citada Directiva 2014/17/UE (LA LEY 2640/2014) y su contexto; los avatares de la transposición de esta Directiva a nuestro derecho nacional son desmenuzados acertadamente por Esperanza Márquez que intuye como la filosofía de transparencia y protección impuesta por la normativa MIFID II (2018) imbuje a todo el conjunto normativo de la Ley 5/2019 (LA LEY 3741/2019). El análisis económico del impacto de la norma corresponde a José I. Sánchez Macías, que significativamente trata el reparto de costes asociados a los préstamos inmobiliarios según la nueva Ley (tasación, gestoría, notaría, impuestos, etc.). Este capítulo enlaza con el XVII sobre tributación y gastos de la hipoteca inmobiliaria y que es firmado por Antonio Narváez y que adopta un clarificador apartado sobre el impacto fiscal en el IRPF de las personas con derecho a devolución de cantidades como consecuencia de la cláusula suelo.

Los capítulos V, VI y VII se centran en los nuevos controles atinentes a la transparencia en la comercialización de los préstamos hipotecarios así como su impacto por Comunidades Autónomas. En ese orden de cosas, F. Ramírez Arbués y A. Díez de Revenga desbrozan la situación jurídica en las CCAA de Andalucía, Cataluña y Madrid, estudiando las diferentes situaciones creadas sobre una misma competencia constitucional incluyendo este análisis un completo estudio de la jurisprudencia al respecto.

La profesora Sillero Crovetto se centra en la **información precontractual**, detectando, con lucidez, la raíz de numerosos problemas sobre este particular que la Ley 5/2019 (LA LEY 3741/2019) pretende atajar, incluyendo, entre otras, medidas sobre la publicidad y los mecanismos que acreditan la transparencia. Finalmente desglosa los elementos integrantes de la conocida como Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y el carácter fiel y veraz que debe conformarla. El estudio pormenorizado de las normas de transparencia material en la Ley 5/2019 (LA LEY 3741/2019) se atribuye a Carmen de Vivero, que profundiza sobre ciertos problemas en esta pretendida armonización, dado lo heterogéneo de los mercados hipotecarios europeos. En cualquier caso, se pretende salir al paso de la inseguridad jurídica y la elevada litigiosidad que ha generado la Corte de Luxemburgo sobre la transparencia real o material y en especial con las cláusulas de variabilidad de los intereses ordinarios y cláusulas multidivisas.

La evaluación sobre la solvencia del prestatario del crédito hipotecario se reserva a Fernando Zunzunegui que estudia, al tiempo, los requisitos de conocimiento y competencias del personal que comercializa, asesora o ejecuta los préstamos hipotecarios. En definitiva, sintetiza el conocimiento del cliente desde ambas perspectivas: el del solicitante y el del vendedor bancario. Con su habitual claridad, explica el iter contractual del proceso desde su inicio hasta su conclusión en un lenguaje accesible para el lector no tan avezado sobre la materia señalando las consecuencias de los incumplimientos de las nuevas obligaciones impuestas por la Ley.

Del complejo aspecto de las ventas vinculadas y combinadas y las políticas de remuneración se encarga Arturo Zamarriego en el capítulo IX. Su conocimiento del sector bancario español le permite tratar con solvencia el riesgo de conducta que puede generar el binomio venta-beneficio (cliente-entidad financiera) y lo que es más importante, esbozar el impacto que ese riesgo puede acarrear para aquellas instituciones financieras que vendan inadecuadamente productos y servicios por parte de la Supervisión Europea (BCE y EBA) y en especial en su rentabilidad.

De la visión integral del asesoramiento (incluido los de tipología automatizada o semiautomatizada) en los préstamos hipotecarios se hace responsable Rafael Perea a lo largo del capítulo X. Su completa visión profesional del problema le hace conocedor del proceso de venta hipotecaria permitiéndole identificar los aciertos y lagunas de un texto que, sin duda, acarrea notables impactos en entidades financieras y sus clientes.

A **José María Casasola** corresponde el **estudio de los préstamos en moneda extranjera** incluyendo un innovador apartado sobre los token (cuya especie más conocida son las criptomonedas) como instrumentos de pago peculiares diferentes al dinero que no gozan del respaldo de las autoridades monetarias y se basan en tecnología de encriptación. El autor se mueve con soltura en un contorno complejo y novedoso donde no abunda la bibliografía y lo completa con una notable revisión de la jurisprudencia europea.

A continuación **Ángel Siles** aborda aspectos novedosos, desde su sólido conocimiento profesional de la materia, al tratar sobre la forma y contenido de los contratos con una mención especial al reembolso anticipado. En concreto se detiene donde dicen que se ubica el diablo: en los detalles adicionales que los contratos deben contener a la luz de la Ley que motiva este libro.

Un elemento clave en la nueva legislación es el tipo de interés y sus variaciones cuyo análisis corresponde a la abogada **Ana Armijo**, desde cuya experta visión ante tribunales, pormenoriza la **problemática existente en la relación con los elementos que delimitan el precio de los contratos de préstamo y crédito** y significativamente los intereses de demora, visión que se completa con los rasgos legales derivados del nuevo corpus legal respecto de la TAE y de los que escribe **José Antonio Díaz Campos** desde un examen clarificador de enfoque económico que aporta numerosos ejemplos y tablas sobre el particular; Adicionalmente **Cristina Borralló** y **Pau Monserrat** inciden sobre un aspecto clave de la nueva regulación al estudiar, en un completísimo apartado, a los intermediarios hipotecarios y los prestamistas privados antes (Ley 2/2009) y después (Ley 5/2019 (LA LEY 3741/2019)) de la entrada en vigor de esta nueva codificación.

Del tratamiento de la ejecución hipotecaria, cerrando un repaso por los aspectos procesales, escribe **Pedro M. Quesada**, que dedica un extenso fragmento al estatuto jurídico del vencimiento anticipado.

Todos los autores se muestran valientes emitiendo una valoración crítica de la norma y su oportunidad en la práctica, llegando a aventurar, en algunas circunstancias, la eficacia normativa de esta colosal norma.

En conclusión, estamos ante un volumen necesario, riguroso y oportuno que explica con profusión no solo los orígenes sino que también atisba los retos a que se enfrenta el mercado hipotecario español y lo hace sin olvidar los resortes jurídicos y judiciales que plantea un asunto tan aparentemente inextricable.

“Comentarios a la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario”

Consulte el índice completo de la obra o adquiera su ejemplar en formato papel o electrónico en este enlace.

Accede al resto de
contenidos exclusivos del Diario la Ley

¿No tienes cuenta?

HAZTE CLIENTE
([HTTPS://TIENDA.LALEY.ES/P/DIARIOLALEY-
WWWDIARIOLALEYES](https://tienda.laley.es/p/diariolaley-wwwwdiariolaley.es))

Si ya eres cliente accede a través del siguiente enlace:

Acceder