

**INFORME 13/2019 DEL SERVICIO DE ESTUDIOS REGISTRALES. GUÍA REGISTRAL SOBRE LA APLICACIÓN DE LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO**

Sin perjuicio de la publicación de otros trabajos e informes sobre la nueva Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (LCCI) se pretende con esta Guía la resolución de los principales problemas prácticos que puedan plantearse en la aplicación de la LCCI en los Registros de la Propiedad.

Por ello, no se comentaran aquellos aspectos de la ley que no afectan directamente a la inscripción de las escrituras de hipoteca, remitiéndonos para lo demás al informe más extenso elaborado por la Comisión de Consultas doctrinales.

**1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN (ART. 2.1 LCCI)****Subjetivo:**

Se aplicará la ley a contratos de préstamos o créditos, concedidos por *«por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional»*. Por tanto los prestamistas pueden ser tanto entidades de crédito, como personas físicas o jurídicas sujetas a la Ley 2/2009, por dedicarse a la concesión de préstamos o créditos con carácter profesional. Se añade que *«se entenderá que la actividad de concesión de préstamos hipotecarios se desarrolla con carácter profesional cuando el prestamista, sea persona física o jurídica, intervenga en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional o, aun de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora»*. Para acreditar y/o comprobar la habitualidad en la actividad de concesión de préstamos y por tanto el carácter profesional de la persona física se puede consultar por el registrador en Intranet la aplicación de «consultas de prestamistas habituales».

El prestatario, fiador o garante ha de ser persona física. Debe entenderse comprendido aquí el hipotecante no deudor, el avalista y el deudor solidario del préstamo.

**Objetivo:**

Se distinguen dos supuestos:

- a) préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial. Se consideran como inmuebles de uso residencial, la vivienda y otros como garaje y trastero. No distingue si es o no vivienda habitual por lo que se aplica a todo tipo de viviendas.
- b) La concesión de préstamos cuya finalidad sea 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. En este segundo supuesto no se distingue si el inmueble es residencial, ni exige hipoteca o

garantía real, y se exige siempre que el prestatario, fiador o garante reúna a su vez la condición de consumidor.

En el primer supuesto (hipoteca sobre vivienda, garaje o trastero) se aplica la LCCI con independencia de que el prestatario, fiador o garante persona física sea profesional (empresario persona física o autónomo) o consumidor.

En el segundo supuesto (hipoteca sobre terrenos e inmuebles) la persona física, que actúe como prestatario, fiador o hipotecante no deudor ha de ser consumidor.

En todo caso, si alguno de los comparecientes (deudor, hipotecante no deudor, avalista o fiador) es persona física en hipoteca de vivienda o asimilado, o es consumidor en los préstamos para adquirir o conservar terrenos o inmuebles construidos o por construir, se aplica la ley a todo el préstamo, con independencia de que se trate de un préstamo de un no consumidor.

A estos efectos la reseña que se haga del acta debe aclarar quienes han comparecido al acta porque afecta a la legislación aplicable.

No será aplicable la Ley de acuerdo con el art. 2.4 LCCI a:

- a) Préstamos concedidos por un empleador a sus empleados, sin intereses o con un TAE inferior al de mercado y que no se ofrezcan al público en general.
- b) Préstamos concedidos sin intereses y sin gastos.
- c) Préstamos concedidos como facilidad de descubierto y que tengan que reembolsarse en el plazo de un mes.
- d) Aquellos que resulten de acuerdo ante órgano judicial, arbitral o en un procedimiento de conciliación o mediación.
- e) Si se trata de pago aplazado de una deuda existente y no se garantiza con hipoteca sobre inmueble de carácter residencial.
- f) Hipoteca inversa<sup>1</sup>.

## 2.- ENTRADA EN VIGOR

De acuerdo con la Disposición Final 16<sup>a</sup> LCCI, la ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación por lo que será el 16 de junio. (Como es domingo, será el siguiente día hábil; 17 junio).

Pueden distinguirse tres supuestos en su aplicación a las escrituras de hipoteca:

---

<sup>1</sup>Se deberá exigir el régimen de transparencia regulado especialmente en los artículos 32 septies a 32 terdecies y 24, 26 a 30 de la Orden EHA 2899/2011 tal como han quedado redactados tras la modificación llevada a cabo por la Orden ECE/482/2019 de 28 de abril (BOE 29 de abril de 2019).

- a) Escrituras otorgadas y presentadas en el Registro antes del 17 de junio, pero aún no despachadas, a las que se debe aplicar la normativa anterior teniendo en cuenta el artículo 24 de la LH dispone que se entenderá como fecha de la inscripción para todos los efectos que deba producir, entre ellos la normativa aplicable, la fecha del asiento de presentación.
- b) Escrituras otorgadas antes del 17 de junio pero presentadas después, respecto de las cuales, no obstante lo expuesto en el punto anterior y el carácter constitutivo de la hipoteca, establece expresamente la Disposición transitoria 1ª LCCI que «*Esta Ley no será de aplicación a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a su entrada en vigor*». De acuerdo con ello, la reforma no vinculaba a las partes en el momento de dicho otorgamiento y no se considerará aplicable su regulación sin perjuicio de lo que luego se dirá respecto del vencimiento anticipado o los intereses de demora. En cuanto al otorgamiento del acta previa, al ser un requisito anterior al otorgamiento tampoco será exigible y las normas sobre control de transparencia a aplicar serán las anteriores derivadas de la Orden EHA 2899/2011.
- c) Escrituras otorgadas a partir del 17 de junio, se deberá exigir el cumplimiento de todos los requisitos de la nueva Ley, tanto si fueren de constitución como de novación o ampliación, y el íntegro contenido de la nueva Ley será aplicado en la calificación.

### **3.- MODIFICACIONES RELATIVAS AL REGISTRO DE CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN. ART. 7 Y DF 4ª LCCI.**

La LCCI viene a impulsar el RCGC, como un instrumento fundamental en la lucha contra las cláusulas abusivas y para incrementar la transparencia y seguridad jurídica en la contratación de préstamos hipotecarios.

Para ello se establecen dos medidas fundamentales:

a) El depósito obligatorio por el prestamista en el RCGC, de los formularios y modelos de los préstamos y créditos hipotecarios comprendidos en el ámbito de aplicación de la LCCI antes de empezar su comercialización.

b) La remisión obligatoria para su inscripción en el RCGC de las ejecutorias firmes que recojan sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas.

Respecto del depósito obligatorio, aunque la Ley en el art. 7 habla de inscripción, debe entenderse como depósito de acuerdo con la regulación propia del RCGC y así lo hace el propio art. 11 LCGC modificado.

Además, cabe decir que la calificación del registrador mercantil o de bienes muebles encargado del Registro de Condiciones Generales quedaría limitada a los requisitos

formales que se impongan legalmente para poder hacer el depósito de las condiciones generales.

Por otra parte, la exigencia de que *«el depósito debe realizarse antes de la comercialización del préstamo o crédito a que responda cada modelo»*, implica que su no depósito constituye un defecto que impide la inscripción del préstamo o crédito hipotecario en el Registro de la Propiedad.

El registrador de la propiedad debe controlar ese «depósito previo», para lo que es necesario, en primer lugar, el acceso telemático o interconexión del mismo al Registro de Condiciones Generales de la Contratación; en segundo lugar, que el depósito de los modelos se haga asignándole un número propio o identificador único y, por último, que ese número de identificación de cada modelo se haga constar en las respectivas escrituras de préstamo hipotecario para un adecuado cotejo de su depósito y contenido. Para ello, en la web de consulta del RCGC va a implementarse una búsqueda por Código Identificador Único del Depósito.

#### **4.- CONTROL DE TRANSPARENCIA MATERIAL (ARTS 14 Y 15 LCCI).**

Los artículos 14 y 15 regulan el control de transparencia material. El art. 14 recoge las normas de transparencia en la comercialización de préstamos y el art. 15 la comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material.

El art. 14 señala una serie de documentación que ha de entregarse al potencial prestatario con una antelación mínima de diez días naturales respecto al momento de la firma del contrato para que proceda a un estudio exhaustivo antes de tomar la decisión de contratar el préstamo.

La documentación que debe entregarse viene constituida, fundamentalmente, por la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) -que sustituye a la FIPER actual- la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE); el documento separado acerca del interés variable con una referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer por el prestatario en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés; una copia del proyecto de contrato, cuyo contenido deberá ajustarse al contenido de los documentos referidos en las letras anteriores y que incluirá, de forma desglosada, la totalidad de los gastos asociados a la firma del contrato; y la manifestación firmada por el prestatario, en la que declare que ha recibido la documentación y que le ha sido explicado su contenido, por parte del acreedor.

Esta documentación firmada se enviará al notario que otorgará el acta de comprobación de transparencia material regulada en el artículo 15 LCCI. (Art. 14 LCCI)

El notario, previa verificación de la documentación entregada, deberá otorgar un acta, como tarde el día anterior al de la firma del contrato, en la que haga constar, el cumplimiento de los plazos, cuestiones planteadas por el prestatario y el asesoramiento prestado por el Notario respecto a las cláusulas específicas de la FEIN y FIAE, así como responder en presencia del Notario a un test sobre la documentación entregada y la información suministrada. (Art. 15 1 y 2 LCCI)

Para la extensión del acta el prestatario puede comparecer a través de su representante pero para recibir el asesoramiento debe hacerlo presencialmente, y señala además el art. 15 que la obligación de comparecencia y las normas de protección al prestatario se extienden a toda persona física que sea fiadora o garante del préstamo (también

hipotecante no deudor e incluso el cónyuge a los efectos del art. 1320 CC). (Art. 15.1, 3 y 4 LCCI).

**a) Reseña del acta. Calificación por el registrador de la reseña del acta.**

El art. 15.7 LCCI afirma que *«En la escritura pública del préstamo el notario autorizante insertará una reseña identificativa del acta a la que se refieren los apartados anteriores. En dicha reseña se expresará el número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización, así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en este artículo»*.

La calificación registral de la transparencia notarial, teniendo en cuenta que desaparece la exigencia de declaración manuscrita del art. 6 Ley 1/2013, se referirá a la necesaria constancia de esta reseña de la extensión del acta de transparencia material regulada en el art. 15 LCCI.

En este mismo sentido el artículo 22.2 LCCI establece que *«En la contratación de préstamos regulados por esta Ley, el Notario no autorizará la escritura pública si no se hubiere otorgado el acta prevista en el artículo 15.3. Los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles no inscribirán ninguna escritura que se refiera a préstamos regulados por esta Ley en la que no conste la reseña del acta conforme al artículo 15.7»*.

Por lo tanto el registrador deberá exigir en todos los supuestos de aplicación de la ley que el notario en la escritura de préstamo hipotecario haga constar expresamente la reseña del acta en los términos estrictos del art. 15.7 (número de protocolo, notario autorizante y fecha y la afirmación de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y asesoramiento previsto en el art. 15 LCCI).

Además, al extenderse la protección del art. 15 LCCI a los fiadores y garantes, deberá referirse la reseña a las mismas circunstancias en caso de hipotecante no deudor y fiador o garante, así como a las personas que deban prestar su consentimiento a la hipoteca como en el caso del cónyuge en su caso (gananciales o consentimiento por vivienda habitual del art. 1320 CC), indicando el nombre y apellidos de los mismos y que han firmado la referida acta. No se podrá, sin embargo, exigir la aportación del acta.

**b) Calificación del cumplimiento de la transparencia material.**

Nada se dice en la ley de la calificación registral de los requisitos de transparencia material más allá de la necesidad de calificar la existencia de la reseña del acta conforme al art. 22.2 LCCI. La FEIN quedará incorporada al acta (art. 15 LCCI) y a ello se une el que en principio no puede exigirse que se aporte el acta junto con la escritura. Sin embargo respecto de la redacción de las escrituras, la Orden ECE/482/2019 de 28 de abril, mantiene la vigencia sin alteración de los artículos 29 y 30 de la Orden EHA 2899/2011, que se refieren a la forma de redacción notarial de las escrituras de préstamo y crédito hipotecario y a sus obligaciones en ese ámbito.

Por ello, y teniendo en cuenta, que las cláusulas del contrato que sean discrepantes con lo dispuesto en la FEIN son nulas de pleno derecho, unido a la práctica frecuente, de las remisiones que se hacen desde la escritura a la propia FEIN en cuanto al contenido de diversas estipulaciones, exigen la calificación registral de la concordancia entre el contenido de la escritura y el de la FEIN. En este sentido se ha manifestado la DGRN entre otras en Resoluciones de 28 de abril y 25 de septiembre de 2015 y 19 de octubre de 2016 y 19 mayo de 2017, de las que resulta que el control de transparencia material por parte del registrador se ha de hacer de forma mediata a través de las manifestaciones que hace el notario de cumplirse la normativa vigente, adecuarse el contenido de la escritura al de la oferta, de coincidencia con el contenido de la FEIN y de las advertencias que se han de hacer por tratarse de condiciones generales de los contratos. Por lo tanto, en caso de que

el notario no haga manifestaciones a este respecto, debe exigirse la incorporación de la FEIN, como ahora la FIPER, a la escritura de préstamo hipotecario.

## 5.- CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LAS CLÁUSULAS DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

### a) Calificación en general

La calificación registral de las cláusulas de los préstamos hipotecarios resulta reforzada con la reforma y, así, la disposición final primera de la LCCI modifica, en este ámbito, los artículos 12.2 y 258.2 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 12 de la Ley Hipotecaria dispone que *«Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por la hipoteca, cualquiera que sea la entidad acreedora, en caso de calificación registral favorable de las mismas y de las demás cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización»*, lo que supone dos modificaciones importantes, la primera, el reconocimiento legal de la competencia registral en cuanto a la calificación de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios y, la segunda, que dicha calificación comprende los préstamos hipotecarios concedidos tanto por las entidades de crédito (antes aparentemente excluidos) como por cualquier otro prestamista, profesional o no profesional.

Por su parte, el artículo 258.2 de la Ley Hipotecaria dispone: *«El registrador de la propiedad denegará la inscripción de aquellas cláusulas de los contratos que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas (incluida la lista negra de los artículos 85 a 90 LGDCU) o hubieran sido declaradas nulas por abusivas por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación»*, con lo que viene a recoger la actual doctrina del Tribunal Supremo (STS de 13 de septiembre de 2013) y de la DGRN, sistematizada por las resoluciones de 28 de abril y 25 de septiembre de 2015.

### c) Cláusulas suelo

El art. 21 LCCI en sus números 3 y 4 establece que *«3. En las operaciones con tipo de interés variable no se podrá fijar un límite a la baja del tipo de interés. 4. El interés remuneratorio en dichas operaciones no podrá ser negativo»*. Por lo tanto se prohíbe directamente pactar cláusulas suelo respecto de los préstamos a los que le es aplicable la ley. Además, no serán necesarias las llamadas cláusulas cero, pues excluye la posibilidad de que el préstamo genere intereses negativos (a favor del deudor).

### d) Cláusulas de vencimiento anticipado

La LCCI se refiere a dos concretas cláusulas de vencimiento anticipado:

i) Cláusula de vencimiento anticipado por falsedad u ocultación de la información suministrada por el prestatario para evaluar la solvencia.

El art. 11.4 establece que *«La incorrecta evaluación de la solvencia no otorgará al prestamista la facultad de resolver, rescindir o modificar ulteriormente el contrato de préstamo, salvo que se demuestre que el prestatario ha ocultado o falsificado conscientemente la información. Tampoco podrán los prestamistas resolver, rescindir o modificar el contrato de préstamo en detrimento del prestatario debido a que la información facilitada por el prestatario antes de celebrarse dicho contrato fuera incompleta»*.

De este artículo se deriva que es admisible e inscribible la cláusula de vencimiento anticipado del préstamo que se pacte para el caso de falsedad u ocultación de información sobre la propia solvencia del prestatario.

No será inscribible la cláusula de vencimiento anticipado para los casos de incorrecta evaluación de la solvencia por parte del prestamista o casos de información incompleta.

ii) Cláusula de vencimiento anticipado por impago de cuotas.

Se regula en el artículo 24 LCCI, y se reproduce en un nuevo artículo 129 bis introducido por la Disposición final 1ª. También se refiere a ello el art. 693 LEC.

«Artículo 24. Vencimiento anticipado.

1.- En los contratos de préstamo cuyo prestatario, fiador o garante sea una persona física y que estén garantizados mediante hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial el prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

i. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

ii. Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

2. Las reglas contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario».

El contenido de la cláusula de vencimiento anticipado por impago de cuotas deberá coincidir con lo expresado en dicho artículo, en cuanto a los porcentajes o número de cuotas que se fijan, teniendo en cuenta que se señala expresamente tanto en el art. 24 como en el artículo 129 bis que no admitirán pacto en contrario.

La problemática de estas cláusulas puede venir referida al ámbito de aplicación. Dichos artículos se refieren a los contratos de préstamo cuyo prestatario, fiador o garante sea una persona física y que estén garantizados mediante hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial. Por su parte el art. 693 LEC, habla de préstamos garantizados con hipoteca cuya finalidad sea adquirir inmuebles de uso residencial.

Por un lado se refiere a supuestos en que el prestatario, fiador o garante (o hipotecante no deudor) sea persona física, pero no habla de la necesidad de que sea consumidor.

Por otro, se refiere únicamente a hipoteca sobre inmuebles de uso residencial (vivienda trasteros, garajes) o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles también para uso residencial.

Hay una diferencia aquí con el supuesto general del ámbito de aplicación del art. 2.1 b) LCCI, el cual no exige que sean inmuebles para uso residencial y sin embargo sí exigen que el prestatario, fiador o garante sea consumidor.

Sin embargo respecto de las hipotecas con consumidores el TJUE (S. de 26 de enero de 2017) viene afirmando que el vencimiento anticipado de la totalidad del contrato sólo

resultará no abusivo, cuando el incumplimiento se considere *«suficientemente grave en relación con la duración y la cuantía del préstamo, y si el Derecho nacional prevé medios adecuados y eficaces que permitan al consumidor sujeto a la aplicación de esa cláusula poner remedio a los efectos del vencimiento anticipado del préstamo»*.

Por ello, el que una hipoteca con consumidores, no sea aplicable esa ponderación que se exige por el TJUE, parece ser una omisión de la ley que generará problemas en el futuro si los acreedores no se adecúan voluntariamente a los límites ahora marcados por el art. 24 LCCI y el art. 114.3 LH.

Por ello para los demás supuestos en que el prestatario o hipotecante no deudor, sean consumidores y la hipoteca no se refiera a inmuebles de uso residencial, el criterio adoptado por la Comisión de Consultas doctrinales del Colegio de Registradores es que teniendo en cuenta la doctrina del TJUE de que las cláusulas de vencimiento anticipado, para superar el control de abusividad, deben modular la gravedad del incumplimiento en función de la duración y cuantía del préstamo, (lo que no ocurre con un incumplimiento lineal de tres meses) y siendo esta circunstancia calificable por el registrador se deberá exigir la adecuación de lo pactado a lo dispuesto en el art. 24 LCCI.

Por último, señalar, que respecto de las cláusulas de vencimiento anticipado ya inscritas antes de la entrada en vigor del art. 24 LH, se prevé una sustitución legal por la redacción de dicho artículo en la disposición transitoria 1ª número 4 de la LCCI, que dispone que *«para los contratos anteriores a la entrada en vigor de esta Ley en los que se incluyan cláusulas de vencimiento anticipado, será de aplicación lo previsto en el artículo 24 de esta Ley (la exigencia del impago de las citadas 12 o 15 cuotas mensuales), salvo que el deudor alegara que la previsión que contiene resulta más favorable para él»*; circunstancia esta última que, en la práctica, es complicado que tenga lugar, teniendo en cuenta las cláusulas que se venían inscribiendo hasta ahora.

#### **d) Cláusula de intereses de demora**

El artículo 25 LCCI regula los intereses de demora y establece que *«1. En el caso de préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte exigible. El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 2. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario»*.

La misma redacción se establece para el art. 114.3 LH, modificado por la disposición final 1ª.

Sin embargo esta fijación del interés de demora del interés remuneratorio más tres puntos porcentuales, que además no admite pacto en contrario, es aplicable sólo respecto del préstamo concluido por persona física cuando se hipotequen bienes inmuebles para uso residencial (viviendas y asimilados).

Para el resto de hipotecas en que intervengan consumidores, ya sea como prestatario o como hipotecante no deudor, debe exigirse el límite establecido por el TS como límite de intereses de demora abusivos (STS de 3 de junio de 2016) que fija en dos puntos sobre el interés ordinario pactado.

#### **e) Cláusula de gastos**

La LCCI viene a acabar con las dudas generadas en cuanto a la distribución de los gastos regulándolos dentro de las normas sobre transparencia en el art. 14 LCCI, señalando en la letra e) como documentación que ha de entregarse al prestatario:

*«Información clara y veraz de los gastos que corresponden al prestamista y los que corresponden al prestatario. Los siguientes gastos se distribuirán del siguiente modo:*



- i. *Los gastos de tasación del inmueble corresponderán a prestatario y los de gestoría al prestamista.*
- ii. *El prestamista asumirá el coste de los aranceles notariales de la escritura de préstamo hipotecario y los de las copias los asumirá quien las solicite.*
- iii. *Los gastos de inscripción de las garantías en el registro de la propiedad corresponderán al prestamista.*
- iv. *El pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados se realizará de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable».*

De acuerdo con ello, en los contratos de préstamo hipotecario sometidos a la LCCI no se podrán distribuir los gastos de distinto modo al fijado en este artículo.

Respecto de los demás casos, regirá la normativa anterior de distribución o atribución de gastos a los que era de aplicación.

***f) Dirección de correo electrónico y envío de nota de calificación y nota simple al prestatario.***

En la Disposición adicional 8ª LCCI, se establece la obligación del registrador de remitir gratuitamente y de forma telemática al prestatario nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación, con indicación de las cláusulas no inscritas y con la motivación de su respectiva suspensión o denegación. Para ello se exige además que en la escritura se haga constar una dirección de correo electrónico del prestatario para la práctica de estas comunicaciones.

Si no se hace constar dicha dirección de correo electrónico deberá exigirse y calificarse en este sentido la escritura, pues la razón es dotar al prestatario de medios para saber con exactitud cuál es el contenido de la hipoteca inscrita y qué cláusulas no han quedado inscritas, a los efectos de poder oponerse a una eventual ejecución que quisiese fundarse en un cláusula no inscrita (art. 130 LH).

**6.- APLICACIÓN DE LA LCCI A NOVACIONES, AMPLIACIONES Y SUBROGACIONES.**

Cuando se trate de una novación o ampliación del préstamo hipotecario, le será aplicable la nueva Ley de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición transitoria 1ª, apartado 2 que afirma que: *«No obstante, las previsiones de esta Ley resultarán de aplicación a aquellos contratos celebrados con anterioridad si son objeto de novación o de subrogación con posterioridad a su entrada en vigor. En particular, el prestamista deberá informar al prestatario en los términos señalados en el artículo 14 de aquellos contenidos que hayan sido objeto de modificación respecto de lo contratado inicialmente».*

De acuerdo con ello, será aplicable la ley, en los supuestos de novación y subrogación, aunque la hipoteca se hubiese autorizado con anterioridad a la entrada en vigor.

Por su parte, la Disposición adicional 6ª, establece que: *«Las disposiciones previstas en esta Ley serán de aplicación a los supuestos de subrogación de deudor en la obligación personal cuando la misma se produzca con ocasión de la transmisión del bien hipotecado y a los de novación modificativa del contrato de préstamo».*

Por tanto, para los supuestos en que el acreedor comparece y consiente la subrogación y deberá exigirse, la acreditación del cumplimiento de las exigencias de transparencia material de la LCCI y, en su caso, será de aplicación la Disposición transitoria 1ª, apartado

4, en los términos que hemos señalado antes para la cláusula de vencimiento anticipado por impago.

No será sin embargo necesario la aplicación de las nuevas normas de LCCI en aquellos supuestos de subrogación de hipoteca que se hacen sin consentimiento del acreedor, como en casos de divorcio, disolución de comunidad, etc.

La ley regula específicamente los supuestos de subrogación en las ventas de constructores en la Disposición adicional 7ª, estableciendo como obligación del propio empresario la comunicación de la venta al prestamista para que pueda llevar a cabo el análisis de solvencia y los requisitos de información de los potenciales prestatarios:

*«El empresario que, con ocasión de la transmisión de un inmueble hipotecado, vaya a pactar con el comprador la subrogación de éste en la obligación personal de un préstamo inmobiliario sujeto a esta Ley, debe comunicarlo al prestamista con al menos 30 días de antelación a la fecha de la firma prevista, al objeto de que el prestamista pueda realizar el necesario análisis de su solvencia y dar cumplimiento a los requisitos de información precontractual y el resto de las obligaciones exigidas en esta Ley y su desarrollo reglamentario, dando tiempo al potencial prestatario a buscar alternativas de financiación hipotecaria».*

En estos casos es necesaria la concurrencia del acreedor en la escritura de compraventa con subrogación de hipoteca y el preceptivo otorgamiento previo del acta del art. 15, y su reseña en la propia escritura.

## **7.- COMISIONES POR REEMBOLSO ANTICIPADO. ART 23 LCCI.**

Se regula el reembolso anticipado de los préstamos sujetos a esta ley en el art. 23 LCCI, señalando que podrá solicitarse en cualquier momento pactando una comunicación previa con un plazo máximo de un mes.

Respecto de la compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total o parcial se distinguen tres supuestos:

a) Contratos de préstamos a interés variable, en los que se señalan dos supuestos excluyentes entre sí, según el momento del reembolso anticipado, en los que se podrá pactar una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado 8 del mismo artículo:

i) Reembolso anticipado dentro de los cinco primeros años del contrato, con el límite del 0,15 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

ii) Reembolso anticipado dentro de los tres primeros años con el límite del 0,25 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

b) En caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor, siempre que en ambos casos suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable (cambio interés variable a fijo):

i) Dentro de los tres primeros años, la comisión para el prestamista no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir con el límite del 0,15 por ciento.

ii) No se podrá pactar ninguna comisión si el cambio de interés variable a fijo se produce pasados los tres primeros años.

c) En préstamos con interés fijo:

i) Reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 10 primeros años de vigencia del contrato de préstamo o desde el día que resulta aplicable el tipo fijo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado octavo, con el límite del 2 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

ii) A partir de los diez años, y hasta el final de la vida del préstamo, se podrá pactar una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado octavo, con el límite del 1,5 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

Por tanto en las escrituras de constitución de hipoteca no podrán establecerse comisiones que superen los límites señalados por el art. 23 LCCI, debiendo calificarse negativamente en su caso por ser contrarias a norma imperativa o prohibitiva.

Para el caso de cambio de interés variable a fijo, supuesto que quiere potenciar la ley, se prevé en la Disposición transitoria 1, apartado 3 que: *«Cualquiera que sea el momento en el que se hubiera celebrado el contrato, el prestatario siempre tendrá derecho de reembolso anticipado en el supuesto previsto en el apartado 6 del artículo 23».*

## **8.- FIJACIÓN DEL TIPO DE TASACIÓN PARA SUBASTA. ART. 13 LCCI.**

Se establece en el art. 13 LCCI, los requisitos de la tasación de los inmuebles que se vayan a hipotecar señalando que *«Los inmuebles aportados en garantía habrán de ser objeto de una tasación adecuada antes de la celebración del contrato de préstamo. La tasación se realizará por una sociedad de tasación, servicio de tasación de una entidad de crédito regulados por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, y/o profesional homologado conforme al Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo y a la disposición adicional décima de esta Ley, independiente del prestamista o del intermediario de crédito*

*inmobiliario, utilizando normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente, de conformidad con lo establecido por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras».*

El artículo 129.2 a) LH, se modifica por la Disposición final 1ª para introducir un nuevo límite en cuanto a la fijación del tipo de subasta para la venta extrajudicial, estableciendo que: *«El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario».*

De acuerdo con ello, el tipo fijado para la subasta en caso de venta extrajudicial ha de ser el 100% del que conste en la tasación realizada de acuerdo con el art. 13 LCCI.

Sin embargo respecto del procedimiento de ejecución judicial directa, no se ha modificado el art. 682.2 LEC, que sigue afirmando como uno de los requisitos que *«Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario».*

Nos encontramos que para el procedimiento de ejecución judicial directa se exige que la fijación del tipo de subasta no sea inferior al 75% del valor señalado en la tasación, mientras que en la nueva norma de la venta extrajudicial se exige la fijación como tipo de subasta el 100% del valor de la tasación, pero se mantiene la misma exigencia de que debe coincidir con el tipo de subasta fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa.

Desde el punto de vista de la calificación se deberá exigir en caso de pretender inscribir ambos, que el tipo fijado para subasta coincida, y por tanto deberá ser el 100% de la tasación.

Si se pretende fijar para el procedimiento de ejecución judicial directo un tipo de subasta inferior al 100% y superior al 75%, no podrá pactarse la venta extrajudicial ante notario.

## **9.- HIPOTECAS MULTIDIVISA. ART. 20 LCCI.**

El artículo 20 de la LCCI dispone que en los contratos de préstamo inmobiliario que se denominen en moneda extranjera el prestatario tendrá derecho a convertir el préstamo a una moneda alternativa. Dicha moneda alternativa será: a) la moneda en que el prestatario perciba la mayor parte de los ingresos o tenga la mayoría de los activos con los que ha de reembolsar el préstamo, o b) la moneda del Estado miembro en el que el prestatario fuera

residente en la fecha de celebración del contrato de préstamo o sea residente en el momento en que se solicita la conversión.

El prestatario optará por una de estas dos alternativas en el momento de solicitar el cambio, y el tipo de cambio utilizado en la conversión será el que se encuentre vigente y publicado por el Banco Central Europeo en la fecha en que se solicite la conversión, salvo que contractualmente se haya establecido otro sistema (Art. 20.1 LCCI).

Los prestatarios que no tengan la consideración de consumidores podrán pactar con su prestamista algún sistema de limitación del riesgo de tipo de cambio al que estén expuestos en virtud del contrato de préstamo, en lugar del derecho reconocido en el apartado anterior. Esta posibilidad no será aplicable a los prestatarios consumidores. (Art. 20.2 LCCI).

Expresamente se establece en el número 5 del citado artículo 20 que las disposiciones que ésta contiene se deberán poner en conocimiento del prestatario a través tanto de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), como del contrato de préstamo; y que si el contrato de préstamo no contiene disposiciones destinadas a limitar el riesgo de tipo de cambio a que está expuesto el prestatario respecto a una fluctuación del tipo de cambio inferior al 20 por ciento, la FEIN deberá incluir un ejemplo ilustrativo de los efectos que tendría una fluctuación del tipo de cambio del 20 por ciento.

El incumplimiento de cualquiera de las exigencias y requisitos previstos en este artículo, incluida, en su caso, la no constatación expresa en la escritura de préstamo de toda esta normativa, determinarán, en favor del prestatario consumidor, la nulidad de las cláusulas multidivisa y la no inscripción de la escritura de hipoteca, y permitirán al prestatario solicitar la modificación del contrato de modo tal que se considere que el préstamo fue concedido desde el principio en la moneda en la que este percibiera la parte principal de sus ingresos.

Esta última norma será aplicable a todos los contratos multidivisa vigentes a la entrada en vigor de la LCCI.

Madrid, a 29 de mayo de 2019

Servicio de Estudios del Colegio de Registradores de España

Director del Servicio de Estudios Registrales

Juan Luis Gimeno Gómez-Lafuente



