

La protección del consumidor en los créditos hipotecarios

Directora: Silvia Díaz Alabart

Editorial Reus /2015

www.librotecnia.cl

ÍNDICE

ABREVIATURAS 5

PRÓLOGO..... 7

LA DIRECTIVA 2014/17, DE 4 DE FEBRERO DE 2014, SOBRE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO CELEBRADOS CON CONSUMIDORES PARA BIENES INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL..... 13

I. LA DIRECTIVA DCH DE 2014/17, ASPECTOS EXTERNOS... 14

1. La elaboración de la DCH y algunos otros extremos generales reseñables..... 14

2. El consumidor prestatario 18

3. Nivel de armonización de la DCH..... 21

4. Opciones que se contemplan en la DCH 22

II. ASPECTOS CONCRETOS REGULADOS EN LA DCH..... 32

1. Generalidades 32

1.1. *Medidas generales de protección del consumidor y del mercado* 32

A) MEDIDAS APLICABLES DURANTE EL PERÍODO PREVIO A LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE CRÉDITO..... 32

B) MEDIDAS CUANDO LOS CONTRATOS DE CRÉDITO YA SE HAN CELEBRADO: 34

C) MEDIDAS PARA EL MOMENTO EN EL QUE YA SE HA PRODUCIDO UN INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR PARTE DEL CONSUMIDOR..... 35

1.2. *Medidas tocantes también a esa doble protección, pero instrumentadas a través de la regulación de la actuación de los profesionales del crédito y la supervisión de las autoridades competentes*..... 36

1.2.1. LOS PROFESIONALES DEL CRÉDITO EN LA DCH 36

1.2.2. AUTORIDADES NACIONALES COMPETENTES..... 39

III. LA MÁS RECIENTE NORMATIVA SOBRE ESTAS CUESTIONES EN EL DERECHO ESPAÑOL.....	41
1. Las causas de estos cambios normativos	43
IV. ALGUNOS ASPECTOS DIGNOS DE UN COMENTARIO MENOR.....	46
1. Período de reflexión o derecho de desistimiento en la contratación de un crédito hipotecario	46
2. Vías de reclamación extrajudicial en caso de litigio.....	49
V. BIBLIOGRAFÍA.....	51

EDUCACIÓN FINANCIERA DE LOS CONSUMIDORES E INFORMACIÓN SOBRE EL PROCESO DE CONCESIÓN DE CRÉDITOS

I. INTRODUCCIÓN.....	53
II. LA PREOCUPACIÓN DE LA UE Y OTROS ENTES POR LA EDUCACIÓN FINANCIERA DE LOS CONSUMIDORES.....	54
1. Principales pasos dados hasta ahora	55
1.1. Actuación de la UE	55
1.2. Primer plan nacional de educación financiera (2008-2012) ..	57
1.3. Segundo plan nacional de educación financiera (2013-2017) ..	61
2. Eficacia real de los pasos dados hasta este momento	62
III. ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE LO DISPUESTO EN EL ART. 6	66
1. Antecedentes del art. 6 DCH	66
2. Análisis del art. 6 DCH.....	67
3. El tratamiento de las especialidades del crédito hipotecario en los Tribunales	73
IV. LA RESPONSABILIDAD EN LA CONTRATACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y GESTIÓN DE DEUDAS.....	82
1. La responsabilidad en la contratación de préstamos hipotecarios	82
2. Gestión de deudas	84
V. DIVERSIDAD DE NORMAS ESPAÑOLAS DE PROTECCIÓN DEL DEUDOR HIPOTECARIO	89
1. La Ley 2/2009, de 31 de marzo (BOE 1/04/2009), que regula la contratación con consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito. Reunificación de deudas.....	89
2. RDL 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios	89
3. Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios	90
4. RDL 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de los deudores hipotecarios sin recursos.....	95

5.	RDL 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios ..	96
6.	Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social	96
7.	RDL 1/2015 de 27 de febrero, de mecanismos de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social.	97
VI.	EXPONENTE DE LA DIVERSIDAD LEGISLATIVA: LA PROTECCIÓN DEL DEUDOR HIPOTECARIO EN LA COMUNIDAD DE MADRID	99
VII.	BIBLIOGRAFÍA.....	103
PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN MONEDA EXTRANJERA Y SU REGULACIÓN EN LA DIRECTIVA 2014/17.....		105
1.	CONCEPTO Y MODALIDADES	105
1.1.	Concepto.....	105
1.2.	Modalidades	106
2.	RÉGIMEN ACTUAL, PROBLEMAS QUE PLANTEA ESTE TIPO DE CRÉDITO, Y RAZONES POR LAS QUE SE REGULA EN LA DIRECTIVA	107
2.1.	Problemas que se plantean en este tipo de créditos.....	108
2.1.1.	<i>Prestación del consentimiento</i>	108
A)	INFORMACIÓN	108
B)	ERROR EN EL CONSENTIMIENTO	113
C)	CRÍTICA DEL PLANTEAMIENTO JUDICIAL	115
2.1.2.	<i>Cláusula abusiva</i>	116
2.2.	Motivos utilizados para respaldar el carácter abusivo de las cláusulas	119
3.	INNOVACIÓN PLANTEADA POR LA DIRECTIVA 2014/17..	120
3.1.	Conversión del préstamo en moneda alternativa	120
3.2.	Limitación del riesgo del tipo de cambio	122
3.3.	Otras disposiciones.....	125
4.	BIBLIOGRAFÍA Y JURISPRUDENCIA CITADAS	125
LA INFORMACIÓN AL CONSUMIDOR PREVIA A LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE CRÉDITO EN LA DIRECTIVA 2014/17/UE.....		127
I.	INTRODUCCIÓN.....	128
II.	LA INFORMACIÓN GENERAL	132
1.	Antecedentes.....	132
2.	Se trata de una oferta escrita.....	133
3.	La información clara y comprensible.....	135
4.	La mención del consumidor en el art. 13.1 de la Directiva 2014/17/UE	135

5.	La fijación del contenido de la oferta	136
6.	La lengua y la gratuidad de la información general.....	137
7.	Información general mínima.....	137
8.	La información general se facilitará en todo momento	142
III.	LA INFORMACIÓN PERSONALIZADA.....	144
1.	Su presupuesto: la evaluación de la solvencia del consumidor	144
2.	Repercusiones de la Directiva 2014/17/UE sobre algunas disposiciones ya existentes en el derecho español	146
A.	<i>La Ley 2/2009, de 31 de marzo</i>	150
B.	<i>La Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios</i>	150
C.	<i>La Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos</i>	156
D.	<i>La Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo</i>	158
3.	Es información previa a la celebración del contrato	160
4.	Regulación general.....	162
5.	El plazo de siete días del art. 14.6 de la Directiva 2014/17/UE	165
6.	La distinción entre la oferta vinculante y el derecho de desistimiento en el art. 14.6 de la Directiva 2014/17/UE ..	167
7.	Información, oferta vinculante y la copia del proyecto de contrato: su verdadera naturaleza jurídica	171
8.	Aspectos que distinguen la información personalizada contenida en la FEIN de la información general	176
9.	Contravención de la información general del art. 13 de la Directiva 2014/17/UE y contravención de la FEIN	179
10.	Crítica a la denominación misma de la Directiva 2014/17/UE	180
IV.	LAS EXPLICACIONES ADECUADAS	182
V.	SERVICIOS DE ASESORAMIENTO E INFORMACIÓN	188
VI.	INFORMACIÓN EN RELACIÓN CON LOS INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO Y LOS REPRESENTANTES DESIGNADOS.....	193
1.	Plazo para informar	193
2.	El soporte en el cual se facilita la información	194
3.	La información mínima.....	197
VII.	LA INFORMACIÓN QUE DEBE FIGURAR EN LA PUBLICIDAD.....	207
1.	El principio general de la buena fe recogido en el art. 10 de la Directiva 2014/17/UE	207
2.	La denominada “información básica” que deberá figurar en la publicidad (art. 11.2 de la Directiva 2014/17/UE)	211

BIBLIOGRAFÍA	220
ABREVIATURAS.....	222
EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA DEL CONSUMIDOR, TASACIÓN DE INMUEBLES Y CONSULTAS EN FICHEROS DE SOLVENCIA	223
1. INTRODUCCIÓN.....	224
2. MOMENTO EN EL QUE CORRESPONDE EVALUAR LA SOLVENCIA	231
3. LA REGULACIÓN DE EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA DEL CONSUMIDOR EN LA DCH.....	232
3.1. La obligación del prestamista de evaluar la solvencia del consumidor	233
3.1.1. Incumplimiento y cumplimiento incorrecto de la obligación.....	235
3.2. Especialidades de la evaluación de la solvencia.....	239
3.3. El modo de evaluar la solvencia.....	240
3.4. En particular la consulta de las bases de datos y la tasación de los inmuebles.....	245
3.4.1. Consulta de las bases de datos.....	245
3.4.2. Tasación de inmuebles	249
4. LAS CONSECUENCIAS DEL RESULTADO DE LA EVALUACIÓN RESPECTO DE LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE CRÉDITO.....	253
4.1. Evaluación positiva.....	253
4.2. Evaluación negativa.....	254
5. OTRAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA DE EVALUAR LA SOLVENCIA DEL CONSUMIDOR	257
5.1. Para el consumidor: la obligación de facilitar al prestamista información suficiente sobre su situación financiera	257
5.2. Para el intermediario del crédito o el representante designado.....	260
5.3. Para el prestamista.....	260
6. LA EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA EN LA NORMATIVA ESPAÑOLA VIGENTE.....	261
6.1. Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía sostenible	262
6.2. Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre	263
6.3. Circular del Banco de España 3/2014, de 30 de julio	265
6.4. Real Decreto-Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social.....	266
6.5. A modo de conclusión.....	266
6.6. En particular la tasación de inmuebles para el mercado hipotecario español.....	269
7. BIBLIOGRAFÍA.....	274
ABREVIATURAS.....	276

EL REEMBOLSO ANTICIPADO DEL CRÉDITO EN LA DIRECTIVA SOBRE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO CELEBRADOS CON LOS CONSUMIDORES PARA BIENES INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL	277
1. INTRODUCCIÓN.....	277
2. REQUISITOS DEL REEMBOLSO ANTICIPADO	280
3. INFORMACIÓN SOBRE EL DERECHO DE REEMBOLSO.....	282
4. CONSECUENCIAS DEL REEMBOLSO ANTICIPADO	285
4.1. Derecho del consumidor a una reducción del coste total del crédito	286
4.2. Derecho a una compensación del prestamista	288
BIBLIOGRAFÍA	342
 INTERESES MORATORIOS EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS: INTERPRETACIÓN DEL ART. 114.III LH Y DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 2ª DE LA LEY 1/2013 TRAS LA STJUE DE 21 DE ENERO DE 2015 (ENTRE LO ILEGAL Y LO ABUSIVO).....	299
1. LOS LÍMITES A LOS INTERESES DE DEMORA A TRAVÉS DE LA CONFLICTIVA LEY 1/2013.....	299
2. INTERESES MORATORIOS ABUSIVOS Y EL ART. 83 TRLGDCU EN RELACIÓN A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 2ª DE LA LEY 1/2013: EL DESCONCIERTO JUDICIAL.....	305
3. LA STJUE DE 21 DE ENERO DE 2015.....	310
3.1. El fallo del TJUE	310
3.2. El argumentario	312
4. INTERESES MORATORIOS ILEGALES VERSUS INTERESES MORATORIOS ABUSIVOS.....	314
4.1. Ámbito de aplicación del art. 114.III LH y de la disposición transitoria segunda de la Ley 1/2013 <i>vs</i> ámbito de la Directiva 93/13/CEE.....	314
4.2. Los intereses ilegales ¿Pueden ser, además, abusivos? Y los legales, ¿Pueden ser declarados abusivos?	317
5. LA PROHIBICIÓN DE REDUCCIÓN O MODERACIÓN DE LOS INTERESES MORATORIOS DECLARADOS ABUSIVOS	333
6. EL RECURSO AL DERECHO DISPOSITIVO: APLICABILIDAD DEL ART. 1108 CC.....	338
BIBLIOGRAFÍA	342
 BIBLIOGRAFÍA	345
Jurisprudencia citada.....	351
<i>Tribunal de Justicia de la Unión Europea</i>	351
<i>Tribunal Supremo</i>	352
<i>Audiencia Provincial</i>	352
<i>Primera Instancia o Primera Instancia e Instrucción</i>	352