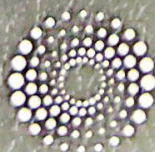


LORENZO PRATS ALBENTOSA
(DIRECTOR)

LEY DE CONTRATOS
DE CRÉDITO INMOBILIARIO
ESTUDIOS Y COMENTARIOS

INCLUYE LIBRO
ELECTRÓNICO
**THOMSON REUTERS
PROVIEW™**

CIVITAS



THOMSON REUTERS

CAPÍTULO IV

DEFINICIONES

GUILLEM IZQUIERDO GRAU

*Profesor asociado en la Universidad Autónoma de Barcelona,
ESADE Law & Business School Universidad Ramón Llull y
Universitat Oberta de Catalunya. Abogado en ejercicio del
Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona*

El art. 4 LCCI contiene 27 definiciones sobre términos que se utilizan a lo largo de la LCCI y, por tanto, de la Directiva 2014/17/UE. Constituye en efecto una práctica habitual en la mayor parte de directivas europeas que el legislador defina los términos utilizados en estas. A continuación se realiza un breve comentario sobre dichos términos:

1) "Prestatario": *toda persona física que sea deudor de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea la adquisición o conservación de terrenos o inmuebles construidos o por construir.*

La LCCI circunscribe la noción de prestatario al hecho de ser el deudor de un préstamo hipotecario cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles de uso residencial o la adquisición o conservación de terrenos o inmuebles construidos o por construir, entendemos que destinados a ser destinados a vivienda, de conformidad con el ámbito objetivo del art. 3 Directiva 2014/17/UE. Por tanto, el concepto de prestatario se refiere exclusivamente al titular de la deuda de un préstamo hipotecario.

Sorprende que el art. 4.1) LCCI hable de prestatario en lugar de consumidor, toda vez que es el término utilizado en el art. 4 Directiva 2014/17/UE en sus versiones en castellano y en inglés. El art. 4.1) de la Directiva 2014/17/UE se remite a la definición del consumidor contenida en el art. 3.1) Directiva 2008/48/CE, es decir, la persona física que en la contratación de bienes y servicios actúa al margen de su actividad comercial o profesional. Asimismo, el preámbulo de la LCCI establece que: *"La Directiva 2014/17/UE establece un régimen específico de protección de las personas consumidoras que tengan la condición de prestatarios, garantes o titulares de garantías en préstamos o créditos garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial, o cuya finalidad sea la*

adquisición de bienes inmuebles de uso residencial". Por tanto, si la Directiva atribuye parte de la noción de consumidor para fijar su ámbito subjetivo, hubiera sido deseable que la LCCI se hubiera referido a ello, en tanto que a partir de la entrada en vigor de la LCCI otros sujetos, al margen de los prestatarios, tendrán la consideración de consumidor, como pueden ser los fiadores o garantes y los titulares de otras garantías.

Sin embargo, se produce una incoherencia conceptual en la delimitación del ámbito subjetivo de la LCCI en tanto que el art. 2.1.a) LCCI cuando se refiere a los contratos de préstamo hipotecario para adquirir un inmueble que cumpla una función doméstica no exige que el prestatario, fiador o garante tengan la consideración de consumidores, a diferencia del art. 2.1.b) LCCI que sí que exige que el prestatario, fiador o garante tengan esta consideración.

2) *"Prestamista inmobiliario": toda persona física o jurídica que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de los préstamos a los que se refiere el artículo 2.1, letras a) y b).*

En el lado opuesto del prestatario se sitúa el prestamista inmobiliario. En este caso, la ley prevé, que estos sean personas físicas o jurídicas y que se dediquen de manera profesional a la celebración de contratos de préstamo con garantía hipotecaria u otro derecho real con consumidores y que tengan por objeto la financiación de la adquisición de un bien inmueble de uso residencial o la celebración de contratos de préstamo que tengan como finalidad adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que, en este caso, el prestatario, fiador o garante sea un consumidor.

En el caso de los prestamistas inmobiliarios la definición contenida en la LCCI es muy parecida a la que se contiene en el art. 4.2) Directiva 2014/17/UE, que se remite a lo dispuesto en su art. 3 sobre el ámbito de aplicación de la misma. Por tanto, cabe concluir que las personas físicas y jurídicas que celebren con consumidores contratos de préstamo inmobiliario que tengan por objeto la adquisición de un bien inmueble de uso residencial o la adquisición o conservación de derechos de propiedad sobre terrenos o bienes inmuebles construidos tendrán la consideración de prestamistas inmobiliarios y tendrán que observar las previsiones de la LCCI en cuanto al cumplimiento de sus obligaciones legales.

No obstante, a diferencia de la DCCI, el art. 2.1.b) LCCI se refiere al prestamista que "intervenga en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional o, aun de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora". Por tanto, dentro del ámbito de aplicación subjetivo de la LCCI quedarán incluidos los prestamistas inmobiliarios que, no dedicándose profesionalmente a la concesión de préstamos hipotecarios, lo hacen de forma ocasional con una finalidad exclusivamente inversora. Esto se opone a lo dispuesto en el art. 2.c) Directiva 93/13/CEE en lo relativo al concepto de profesionalidad: "toda persona física o jurídica que, en las transacciones reguladas por la presente Directiva,

actúe dentro del marco de su actividad profesional, ya sea pública o privada". Asimismo, la referencia a la intervención en el mercado de servicios financieros de forma ocasional con una finalidad exclusivamente inversora también se opone a la doctrina elaborada por el Tribunal Supremo sobre la adquisición de viviendas en régimen de multipropiedad con una finalidad exclusivamente inversora¹.

El prestamista que intervenga en el mercado financiero de forma ocasional actuará con una finalidad exclusivamente inversora cuando "los intereses pactados comporten un ánimo de lucro o rendimiento del capital prestado superior al resarcimiento del daño de indisposición del activo. En sentido contrario, no habrá finalidad inversora cuando no se pacten intereses o cuando los intereses pactados cumplan exclusivamente la función [...] a la retribución del lucro cesante que supone al prestamista la concesión del préstamo"².

3) "Contrato de préstamo": el contrato mediante el cual un prestamista concede o se compromete a conceder un préstamo a un prestatario incluido en el ámbito de aplicación del artículo 2, en forma de pago aplazado, crédito u otra facilidad de pago similar.

La relación jurídica entre el prestatario consumidor y el prestamista inmobiliario se constituye a través de un contrato de préstamo, de los que se incluyen en el ámbito de aplicación del art. 2 LCCI, es decir, que tengan por objeto la adquisición de un bien inmueble de uso residencial o la adquisición o conservación de derechos de propiedad sobre terrenos o bienes inmuebles construidos o por construir, en forma de pago aplazado, crédito u otra facilidad de pago.

El art. 2 LCCI parece que solo contemple que la garantía de dichos contratos sea de naturaleza real, pues el art. 2.1.a) habla de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real, sin hacer referencia a contratos de préstamo sin garantía real, afianzados o no por un tercero que tendría la consideración de fiador, cuyo incumplimiento determinaría que el consumidor prestatario respondiera con todos sus bienes presentes y futuros (art. 1.911 CC). No obstante, la Directiva 2014/17/UE también se pronuncia en estos términos y el art. 3.1.a) Directiva 2014/17/UE habla de "contratos de crédito garantizados por una hipoteca o por otra garantía comparable".

Por tanto, parece que no se incluyen en el ámbito de aplicación de la LCCI aquellos contratos de préstamo que no estén garantizados con una garantía de naturaleza real. Podría ser el caso de aquellas compraventas de adquisiciones de bienes inmuebles en las cuales el consumidor prestatario desembolsara gran parte del precio hasta el punto de que el prestamista inmobiliario no requiriera gravar un bien inmueble de su propiedad en garantía de la devolución del préstamo y, por tanto, ante el incumplimiento

(1) STS 56/2017 de 30 de enero de 2017.

(2) CARRASCO PARERA, A (Dir.), *Comentario a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario*, Aranzadi Thomson Reuters, Cizur Menor (Navarra), 2019, p. 115.

respondiera con todo su patrimonio, o también aquellos préstamos personales afianzados por un tercero, sin garantía de naturaleza real.

En consecuencia, lo que caracteriza a los contratos de préstamo regulados por la LCCI es, primero que involucren a un prestatario, fiador o garante y a un prestamista inmobiliario, entendidos como se han descrito anteriormente y que, segundo, el cumplimiento de estos estén garantizados con una hipoteca o por otro derecho de naturaleza real³.

4) *"Servicio accesorio": todo servicio ofrecido al prestatario junto con el contrato de préstamo.*

El art. 4.4) LCCI y el art. 4.4) Directiva 2014/17/UE no dejan lugar a dudas por lo que debe entenderse por servicio accesorio. Se trata de todo aquello que es ofrecido al consumidor junto al contrato de préstamo y que pueden ser obligatorios para obtener el crédito o para hacerlo en las condiciones indicadas. A lo largo de la regulación de la Directiva 2014/17/UE se encuentran algunos ejemplos de servicios accesorios que ofrecen los prestamistas inmobiliarios a los consumidores. Por ejemplo, la cuenta bancaria abierta en la entidad financiera titular del crédito o el seguro de vida vinculado a un préstamo hipotecario. En relación con los servicios accesorios, es importante destacar que los prestamistas inmobiliarios estarán obligados a informar sobre estos a los prestatarios, especialmente cuando sean obligatorios para contratar el préstamo inmobiliario o para contratarlo en las condiciones ofrecidas (art. 13.1.m) Directiva 2014/17/UE y art. 6.3 y 9.m) LCCI), y tendrán que proporcionar al consumidor explicaciones adecuadas para que este pueda valorar si se ajustan a sus necesidades (art. 16.1 Directiva 2014/17/UE y art. 16.1 LCCI).

Por tanto, en relación con los servicios accesorios, los principales deberes de los prestamistas inmobiliarios se reducen a proporcionar información al prestatario sobre los mismos, especialmente cuando su contratación fuera necesaria para acceder al crédito inmobiliario.

5) *"Intermediario de crédito inmobiliario": toda persona física o jurídica que, no actuando como prestamista, ni fedatario público, desarrolla una actividad comercial o profesional, a cambio de una remuneración, pecuniaria o de cualquier otra forma de beneficio económico acordado, consistente en poner en contacto, directa*

(3) CARRASCO PARERA, A (Dir.), *Comentario a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario...*, op. cit., p. 124-128. Entre los derechos reales de garantía sobre el inmueble residencial, diferentes a la hipoteca inmobiliaria, la doctrina ha sostenido que tanto la hipoteca inmobiliaria sobre derechos de superficie, la hipoteca inmobiliaria sobre derecho de retracto convencional sobre bienes inmuebles de uso residencial, la hipoteca inmobiliaria sobre derecho de usufructo sobre un bien inmueble de uso residencial, la hipoteca inmobiliaria sobre la nuda propiedad de un bien inmueble de uso residencial, la hipoteca inmobiliaria sobre derecho de hipoteca voluntaria sobre un bien inmueble de uso residencial, la venta con precio aplazado y pacto de reserva de dominio, la venta en garantía con reserva de uso y pacto de retro, la concesión de la nuda propiedad en garantía con cláusula de comiso en caso de impago, la concesión de un derecho de opción de compra en caso de impago con cláusula asunción del precio abonado, el *lease back*, el leasing inmobiliario y los censos consignativos.

o indirectamente, a una persona física con un prestamista y en realizar además alguna de las siguientes funciones con respecto a los contratos de préstamo a que se refiere el artículo 2.1, letras a) y b):

- a) presentar u ofrecer a los prestatarios dichos contratos de préstamo;*
- b) asistir a los prestatarios realizando los trámites previos u otra gestión precontractual respecto de dichos contratos de préstamo;*
- c) celebrar los contratos de préstamo con un prestatario en nombre del prestamista.*

Una de las principales novedades de la Directiva 2014/17/UE y de la LCCI es que pone su foco de atención en el papel y las actividades de los intermediarios de préstamos inmobiliarios. La Comisión Europea detectó que algunos de los problemas que sufren los mercados hipotecarios no se deben exclusivamente al comportamiento de los prestamistas inmobiliarios, sino que los intermediarios de crédito inmobiliario tienen un papel importante para lograr la adecuada protección del consumidor, razón por la cual, aun tratándose de una directiva del mínimos, el Considerando n.º 14 Directiva 2014/17/UE establece la obligación de los Estados miembros de transponer las disposiciones de dicha directiva relativas a los intermediarios de crédito inmobiliario. Además, el establecimiento de un régimen jurídico común referido a los intermediarios de crédito inmobiliario se vincula con otros servicios accesorios que aquellos puedan prestar a los prestatarios, por ejemplo, la contratación de un seguro de vida en los préstamos con garantía hipotecaria (Considerando 28 Directiva 2014/17/UE).

Por tanto, por intermediarios de crédito inmobiliario son todas aquellas personas físicas o jurídicas, que desarrollando una actividad comercial o profesional, ponen en contacto a prestamistas y prestatarios consumidores, a cambio de una remuneración económica y, además de realizar esta labor comercial, participan en el procedimiento de contratación de crédito inmobiliario asesorando al prestatario durante la etapa precontractual, o bien ofrecen ellos mismos diferentes contratos inmobiliarios al consumidor, o intervienen en el procedimiento de contratación del préstamo inmobiliario en nombre del prestamista inmobiliario.

La Directiva 2014/17/UE y la LCCI han establecido un régimen jurídico prácticamente uniforme en relación con los deberes y obligaciones que se imponen a los prestamistas inmobiliarios y a los intermediarios de crédito inmobiliario. En este sentido, el art. 5 LCCI dispone que ambas categorías de sujetos deberán ajustar su actuación a los principios de honestidad, imparcialidad, transparencia y profesionalidad en el marco de la contratación de créditos inmobiliarios. Los arts. 9 y 10 LCCI les impone las mismas obligaciones de información precontractual; el art. 12 LCCI les impone el deber de comprobar la solvencia de los prestatarios antes de la contratación de los créditos inmobiliarios, entre otras obligaciones.

En consecuencia, en el supuesto de que los intermediarios de crédito inmobiliario incumplan las obligaciones legales que les impone la LCCI, ello daría lugar a un supuesto de responsabilidad contractual.

6) *“Grupo”*: un grupo de prestamistas que deban ser objeto de consolidación para la elaboración de las cuentas consolidadas, según la definición de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas.

El art. 4.6) Directiva 2014/17/UE se remite a la definición de grupo contenida en la Directiva 2013/34/UE, de 26 de junio, sobre los estados financieros anuales, los estados financieros consolidados y otros informes afines de ciertos tipos de empresas, que define al grupo en su art. 2.11) como una sociedad matriz y la totalidad de sus empresas filiales.

7) *“Intermediario de crédito vinculado”*: todo intermediario de crédito que actúe en nombre y bajo la responsabilidad plena e incondicional de:

a) un solo prestamista;

b) un solo grupo; o

c) un número de prestamistas o grupos que no representa a la mayoría del mercado.

En relación con los intermediarios de crédito inmobiliario, la Directiva 2014/17/UE y la LCCI diferencian entre intermediarios de crédito vinculados o no, en función de si prestan sus servicios en nombre de un solo prestamista, un solo grupo de prestamistas o un número de prestamistas o grupos que no representen la mayoría del mercado. Por tanto, puede afirmarse que existe una relación de dependencia o de exclusividad entre los prestamistas inmobiliarios y los intermediarios de crédito vinculados.

Esta relación de dependencia o exclusividad tiene como consecuencia la imposición de unos deberes y obligaciones legales que son más vigorosos para los intermediarios de crédito vinculados, pues estos estarán supervisados por el Banco de España o por el órgano competente de la comunidad autónoma (art. 33 LCCI). Así se desprende del art. 9 LCCI, relativo a la información general de los préstamos inmobiliarios. El art. 13.1 Directiva 2014/17/UE dispone que los Estados miembros pueden imponer este deber de información general a los intermediarios de crédito no vinculados, oportunidad que no ha aprovechado el legislador español para establecer un régimen jurídico uniforme para los intermediarios de crédito inmobiliario, independientemente de su grado de relación con los prestamistas inmobiliarios. Asimismo, el art. 31 LCCI también impone la obligación de informar a los prestatarios sobre la vinculación o no que mantienen los intermediarios de crédito con los prestamistas inmobiliarios, en aras de que puede ser un elemento a tener en cuenta por el consumidor a la hora de contratar.

La relación de dependencia o exclusividad también afecta al régimen de responsabilidad de los intermediarios vinculados, habida cuenta de que en caso de incumplimiento de sus obligaciones legales o en caso de

ocasionar algún daño o perjuicio al prestatario por su actividad profesional responderá el prestamista inmobiliario.

8) *"Representante designado": toda persona física o jurídica que realiza las actividades propias de un intermediario de crédito inmobiliario en nombre y por cuenta de un único intermediario, bajo la responsabilidad plena e incondicional de este.*

Se desprende de la definición transcrita que los intermediarios de crédito inmobiliario pueden ayudarse de representantes designados para la prestación de sus servicios. Consecuencia de ello es que estos actúen en nombre y por cuenta del intermediario de crédito y bajo su responsabilidad. Esta idea se expone en el Considerando (70) Directiva 2014/17/UE: *"En algunos Estados miembros, los intermediarios de crédito pueden recurrir a los servicios de representantes designados para que estos lleven a cabo actividades por cuenta de ellos"*.

Para el caso de los representantes designados, la Directiva 2014/17/UE en algunas ocasiones establece un régimen jurídico uniforme para los diferentes intervinientes en el proceso de contratación del préstamo inmobiliario, es decir, los prestamistas, los intermediarios de crédito y sus representantes designados. Por ejemplo, en relación con los deberes de información precontractual y con la supervisión del cumplimiento de los requisitos de competencia y profesionalidad para el ejercicio de sus funciones. Sin embargo, en algunas materias el legislador europeo previó que los Estados miembros pudieran aplicar el régimen establecido en la Directiva 2014/17/UE relativo a los representantes designados o no, concretamente la autorización preceptiva para desarrollar sus actividades (Considerando 70) o el régimen jurídico uniforme para que presten sus servicios en todo el territorio de la Unión. Por tanto, procede exponer sucintamente la opción elegida por el legislador español para esta categoría de sujetos intervinientes en el proceso de contratación de préstamos inmobiliarios.

En líneas generales puede decirse que el legislador español ha optado por establecer un régimen jurídico uniforme para todos los sujetos intervinientes en el proceso de contratación de préstamos inmobiliarios. En este sentido, los representantes designados por los intermediarios de crédito tienen los mismos deberes de información precontractual con los consumidores (art. 9 y 10 LCCI); información relativa a la solvencia del potencial prestatario (art. 12 LCCI); normas de transparencia en la comercialización de préstamos hipotecarios (art. 14 LCCI); requisitos de conocimientos y competencia aplicables al personal (art. 16 LCCI), entre otros. Por tanto el legislador español ha optado por hacer extensivo el régimen jurídico de la Directiva 2014/17/UE a todos los sujetos participantes en el mercado hipotecario en aras de la protección del prestatario.

Sin embargo, la LCCI dedica algunas previsiones que se refieren exclusivamente a los intermediarios de crédito y a sus representantes designados. Según el art. 27 los intermediarios de crédito deben inscribirse en

un registro público, el cual deberá reflejar los representantes designados por cuenta de quienes podrán actuar en el mercado hipotecario (art. 39 LCCI). La inscripción de los representantes designados en el registro de intermediarios de crédito se verificará por el Banco de España o por el organismo competente de la comunidad autónoma (art. 33.2). El art. 38 LCCI concreta el régimen de responsabilidad de los intermediarios de crédito respecto de sus representantes designados, estableciendo que también será de su competencia velar por el cumplimiento de las obligaciones que les impone la LCCI. En relación con la prestación de servicios transfronterizos, el art. 40 LCCI dispone que los representantes designados solo podrán prestar sus servicios en aquellos Estados de la Unión donde los intermediarios de crédito tengan reconocido el ejercicio de sus funciones.

9) *“Entidad de crédito”*: toda entidad de crédito comprendida en la definición del artículo 4, apartado 1, punto 1, del Reglamento (UE) n.º 575/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 648/2012.

En este caso, tanto la Directiva 2014/17/UE como la LCCI se remiten a lo dispuesto en el art. 4.1.1) del Reglamento (UE) n.º 575/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, para definir qué debe entenderse por “entidad de crédito”. Así pues, aquel precepto dispone que dichas entidades son empresas “cuya actividad consista en recibir del público depósitos u otros fondos reembolsables y en conceder créditos por cuenta propia”.

En consecuencia, lo que caracteriza a estas entidades es la captación de fondos de particulares y de mercantiles y la concesión de créditos por cuenta propia.

10) *“Personal”*: toda persona física que al servicio de un prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o un representante designado intervenga directamente en las actividades reguladas por esta Ley o mantenga contactos con los prestatarios en el transcurso de las actividades reguladas por ella, así como toda persona física que dirija o supervise directamente a tales personas.

Con el término “personal” la Directiva 2014/17/UE y la LCCI hacen referencia a los empleados del prestamista, del intermediario de crédito o del representante designado como al personal subcontratado que trabaje para el prestamista, el intermediario de crédito o el representante designado. Asimismo, el Considerando 32 Directiva 2014/17/UE dice que por “personal que interviene directamente en las actividades reguladas por la presente Directiva” debe entenderse también el personal de los servicios del cliente como el personal de los servicios de apoyo que desempeñe un papel importante en el proceso del contrato de préstamo, incluidos los directivos. No obstante, dicho considerando deja fuera de la noción de personal de apoyo el que no tenga relación con el proceso de contratación del crédito inmobiliario, por ejemplo, el personal de recursos humanos.

En consecuencia, por personal debe entenderse que se hace referencia a cualquier sujeto, independientemente de su rango o posición dentro de la organización empresarial del prestamista, que intervenga en el proceso de contratación de un préstamo inmobiliario y que esté relacionado con alguna categoría de sujetos que se regulan en la Directiva 2014/17/UE y la LCCI, es decir, los prestamistas inmobiliarios, los intermediarios de crédito inmobiliario y sus representantes designados. Y quedan al margen del concepto de "personal" aquellas personas que, estando relacionados con las tres categorías de sujetos que se regulan en la Directiva 2014/17/UE y en la LCCI, no intervienen y no tienen relación con el proceso de contratación del préstamo inmobiliario.

Entrando en las previsiones que la LCCI dedica al personal de las categorías de sujetos que intervienen en el proceso de contratación de préstamos inmobiliarios, el art. 16 LCCI impone el deber que el personal tenga los conocimientos adecuados sobre los productos que comercializan. En este sentido, el propio art. 16.2 LCCI dice que por Orden del titular del Ministerio de Economía y Empresa se establecerán los requisitos de conocimientos del personal. Por tanto, por la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, por la que se modifican la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios, y la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, se establecieron los requisitos del personal, añadiendo algunos apartados al art. 32 Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio. En resumen, los requisitos de conocimiento y competencia del personal se basan en un conocimiento adecuado de los préstamos inmobiliarios, de los riesgos asociados a los productos de préstamo, de la legislación vigente aplicable, entre otros aspectos. Cabe decir que el nuevo art. 32.ter de la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, establece que los requisitos mínimos de conocimientos se acreditarán mediante cursos de formación de 50 y 65 horas.

11) *"Importe total del crédito": el importe total adeudado por el prestatario según se define en la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo.*

La Directiva 2014/17/UE se remite a lo dispuesto en el art. 3.1) Directiva 2008/48/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2008, relativa a los contratos de crédito al consumo, para establecer la definición de los que debe entenderse por "importe total del crédito", mientras que la LCCI se remite a lo dispuesto en el art. 6.c) de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo. Sin embargo ambas definiciones coinciden en la noción de "importe total del crédito", esto es, el importe máximo o la suma de todas las cantidades puestas a disposición del consumidor en el marco de un contrato de crédito.

El importe total del crédito es un elemento que debe figurar en la publicidad de los préstamos inmobiliarios (art. 6.1.b) LCCI), además de ser uno de los aspectos que los prestamistas o los intermediarios de crédito deben informar a los consumidores (art. 9.g) LCCI).

12) "Coste total del crédito para el prestatario": el coste total del crédito para el prestatario según se define en la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo, incluida la valoración del bien cuando dicha valoración sea necesaria para obtener el crédito, pero excluidas las tasas de registro de la transmisión de la propiedad del bien inmobiliario. Excluye los gastos que puedan cargarse al prestatario por incumplimiento de los compromisos asumidos en el contrato de crédito.

En relación con el coste total del crédito para el prestatario, la Directiva 2014/17/UE también se remite a lo dispuesto en el art. 3.g) Directiva 2008/48/CE, que define el coste total del crédito para el prestatario de la siguiente forma: "todos los gastos, incluidos los intereses, las comisiones, los impuestos y cualquier otro tipo de gastos que el consumidor deba pagar en relación con el contrato de crédito y que sean conocidos por el prestamista, con excepción de los gastos de notaría; el coste de los servicios accesorios relacionados con el contrato de crédito, en particular las primas de seguros, se incluye asimismo en este concepto si, además, la celebración del contrato de servicios es obligatoria para obtener el crédito o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas". Por su parte, el art. 4.12) LCCI se remite a lo dispuesto en el art. 6.a) Ley 16/2011, de 24 de junio, que define el coste total como "todos los gastos, incluidos los intereses, las comisiones, los impuestos y cualquier otro tipo de gastos que el consumidor deba pagar en relación con el contrato de crédito y que sean conocidos por el prestamista, con excepción de los gastos de notaría. El coste de los servicios accesorios relacionados con el contrato de crédito, en particular las primas de seguro, se incluye asimismo en este concepto si la obtención del crédito en las condiciones ofrecidas está condicionada a la celebración del contrato de servicios".

Por tanto, está claro que por coste total del crédito para el prestatario debe entenderse todos los gastos, intereses, comisiones, impuestos y cualquier otro gasto que el consumidor deba satisfacer en relación con el contrato de préstamo y, además, dentro del concepto de coste total debe incluirse el coste de los servicios accesorios como contratación de cuentas corrientes o primas de seguro en relación con el préstamo inmobiliario contratado. Sin embargo, deben excluirse del coste total del préstamo los honorarios de otros profesionales que deban intervenir en el procedimiento, como el Notario autorizante de la escritura pública de compraventa y los honorarios del Registrador de la propiedad (el art. 4.12) LCCI se refiere a las tasas de registro de la transmisión de la propiedad (Considerando 50 Directiva 2014/17/UE).

De la misma forma que el importe total del préstamo, el coste total de este para el consumidor es un elemento que debe figurar en la publicidad del contrato de préstamo ofrecido por el prestamista inmobiliario (art. 6 LCCI) y en la información general proporcionada al consumidor (art. 9 LCCI).

13) "Importe total adeudado por el prestatario": el importe total adeudado por el prestatario según se define en la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo.

Según el art. 4.14) Directiva 2014/17/UE, el importe total adeudado por el prestatario es el importe total del crédito más el coste total del

crédito para el consumidor, con arreglo a lo dispuesto en el art. 3.h) Directiva 2008/48/CE. En el mismo sentido, el art. 4.13) LCCI se remite a lo dispuesto en el art. 6.b) Ley 16/2011, de 24 de junio, que define el importe total adeudado en los mismos términos. Por tanto, el importe total adeudado será la suma de las dos partidas del importe total del préstamo y del coste total de este.

El importe total adeudado es un elemento que debe incluirse en la publicidad proporcionada al consumidor del préstamo inmobiliario (art. 6.1.f) LCCI) y en la información general de los préstamos inmobiliarios (art. 9.g) LCCI).

14) *“Tasa Anual Equivalente” (TAE): el coste total del préstamo para el prestatario, expresado como porcentaje anual del importe total del préstamo concedido, más los costes aparejados, si ha lugar, y que corresponde, sobre una base anual, al valor actual de todos los compromisos futuros o existentes, tales como disposiciones de fondos, reembolsos y gastos, convenidos por el prestamista y el prestatario.*

De conformidad con el art. 4.14) LCCI y 4.15 Directiva 2014/17/UE, la TAE es la tasa que mide cuál será la tasa de interés del préstamo inmobiliario a un año, teniendo en cuenta la capitalización de los intereses y otros conceptos asociados al préstamo, como disposiciones de fondos, reembolsos y gastos, convenidos por las partes.

El art. 8 LCCI se refiere al cálculo de la TAE, de conformidad con la fórmula matemática del Anexo II del epígrafe I. Por lo demás, la TAE es un elemento de los préstamos inmobiliarios que debe informarse al consumidor (art. 9.g) LCCI).

15) *“Tipo deudor”: el tipo deudor según se define en la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo.*

El art. 4.16) Directiva 2014/17/UE se remite a lo dispuesto en el art. 3.j) Directiva 2008/48/CE para la definición del tipo deudor, mientras que el art. 4.15) LCCI se remite a lo dispuesto en el art. 6.e) LCCI. Por “tipo deudor” debe entenderse el tipo de interés aplicado con carácter anual al importe del crédito utilizado. Se trata, por tanto, del precio que satisface el consumidor prestatario por el uso de un capital ajeno, es decir, que le es prestado por el prestamista inmobiliario.

Según el art. 6.1.c) LCCI el tipo deudor debe constar en la publicidad de los préstamos inmobiliarios y, de conformidad con el art. 9.e) LCCI, debe informarse sobre este en la contratación de préstamos inmobiliarios.

16) *“Evaluación de la solvencia”: la evaluación de las perspectivas de cumplimiento de las obligaciones vinculadas a la deuda que se deriven del contrato de préstamo.*

Para garantizar la estabilidad del sistema financiero resulta esencial someter al prestatario a un procedimiento de evaluación de su solvencia antes de la concesión del préstamo hipotecario, con la finalidad de determinar las posibilidades de cumplimiento de las obligaciones derivadas del

préstamo inmobiliario. La evaluación de la solvencia del prestatario se erige como un mecanismo esencial para la concesión del crédito y para la estabilidad de los mercados financiero e hipotecario. Por ello, la Directiva 2014/17/UE y la LCCI imponen el deber de llevar a cabo este examen teniendo en cuenta todas las circunstancias actuales del prestatario en el momento de la concesión del préstamo y el examen también debe efectuarse teniendo en cuenta una eventual modificación de las circunstancias en el futuro, como puede ser la reducción de ingresos a causa de la jubilación del prestatario, una subida de los tipos de interés, o una reducción de los ingresos por desempleo. Además, la capacidad económica del prestatario constituye el factor clave para decantarse por la concesión del préstamo inmobiliario, independientemente del valor del bien que se da como garantía, aunque éste último será otro valor que debe tenerse en cuenta, pero no el principal (art. 11.3 LCCI).

En consecuencia, las conclusiones del proceso de evaluación de la solvencia del prestatario arrojarán una muestra de su capacidad económica y pueden propiciar la concesión del préstamo inmobiliario, aunque un resultado positivo no es determinante para su concesión (Considerando 56 Directiva 2014/17/UE). Por consiguiente, el examen de la solvencia del prestatario será un parámetro a tener muy en cuenta para la concesión del crédito, aunque dicho resultado no sea concluyente ni determinante.

Otro elemento que incorpora la LCCI es el referido a la imposibilidad de rescindir, modificar o resolver con carácter general el préstamo por parte de los prestamistas inmobiliarios, en caso de una incorrecta evaluación de la solvencia del prestatario o por la información facilitada por el prestatario durante el proceso de examen de su solvencia, salvo que la evaluación sea incorrecta por haber el prestatario ocultado o falsificado sus datos personales y económicos (art. 11.4 LCC).

17) *“Soporte duradero”: un soporte duradero según se define en la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo.*

Para la definición de “soporte duradero”, la LCCI se remite a lo dispuesto en el art. 7 de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo: *“Por soporte duradero se entiende todo instrumento que permita al consumidor conservar la información que se le transmita personalmente de forma que en el futuro pueda recuperarla fácilmente durante un período de tiempo adaptado a los fines de dicha información, y que permita la reproducción idéntica de la información almacenada”*. En el mismo sentido, la Directiva 2014/17/UE se remite a la definición de soporte duradero del art. 3.m) Directiva 2008/48/CE.

Para interpretar la definición de “soporte duradero” cabe hacer referencia a diversas cuestiones prejudiciales plantadas ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea que se han ocupado de determinar si la información proporcionada al consumidor en algunos soportes se acomoda a las exigencias de la definición, en el sentido que de la información debe estar al alcance del consumidor durante todo el período de tiempo durante el

cual esté vigente el préstamo. En este sentido, las SSTJUE C-49/2011, de 5 de julio de 2012 y C-42/15, de 9 de noviembre de 2016 establecieron que *"tal soporte duradero debe garantizar al consumidor, al igual que el soporte papel, la posesión de la información requerida para que, en caso necesario, pueda ejercitar sus derechos. Es pertinente, a este respecto, la posibilidad para el consumidor de almacenar la información dirigida personalmente a él, la garantía de que no se ha alterado el contenido de la información, la accesibilidad a esta por un período de tiempo adecuado y la posibilidad de reproducirla sin cambios"*. Por tanto, la información contractual que sea proporcionada al consumidor a través de un soporte duradero que no sea en papel debe permitir que sea accesible al consumidor durante toda la vigencia del préstamo y que no pueda ser alterada unilateralmente. En este sentido, por soporte duradero se hace referencia a disquetes, CD-ROM, DVD y discos duros de ordenador donde puedan almacenarse correos electrónicos con información contractual y sitios de internet. Sobre los sitios de internet, *vid.* STJUE C-375/2015, de 25 de enero que declara que la información almacenada en un buzón de correo electrónico integrado en un sitio de internet de banca electrónica es un medio válido para la transmisión y conservación de la información contractual.

18) *"Estado miembro de origen"*:

a) *cuando el prestamista o el intermediario de crédito sea una persona física, el Estado miembro en el que esté situada su oficina principal;*

b) *cuando el prestamista o el intermediario de crédito sea una persona jurídica, el Estado miembro en el que tenga su domicilio social o, si conforme a su Derecho nacional aplicable no tiene domicilio social, el Estado miembro en el que tenga su oficina principal.*

La Directiva 2014/17/UE parte del supuesto de que los prestamistas inmobiliarios y los intermediarios de crédito pueden prestar sus servicios en todos los Estados miembros de la Unión Europea, por lo que establece algunas reglas para este supuesto, con el fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones de dicha directiva, que principalmente se refieren a los requisitos mínimos de conocimientos y competencia del personal de los prestamistas inmobiliarios y de los intermediarios de crédito y a la supervisión del cumplimiento de sus obligaciones legales. La definición dada por el art. 4.18) LCCI no plantea especiales dificultades. Diferencia entre prestamistas inmobiliarios e intermediarios de crédito que sean personas físicas, en este caso el Estado de origen es el que tengan su oficina principal, entendida esta como la sede donde prestan la mayor parte de sus servicios, donde realicen el mayor volumen de negocio y activos financieros y donde se encuentre la mayor parte del personal. Por otro lado, si se trata de prestamistas o intermediarios personas jurídicas, el Estado de origen será el de su domicilio social o si, de conformidad con el derecho nacional no tienen domicilio social, también será el de origen el Estado de su oficina principal.

19) *"Estado miembro de acogida": el Estado miembro, distinto del Estado miembro de origen, en el cual un prestamista o un intermediario de crédito tenga una sucursal o preste servicios.*

Por su parte, el Estado miembro de acogida es aquel en que, tratándose de prestamistas inmobiliarios e intermediarios de crédito que presten sus servicios en diferentes Estados de la Unión, dichos sujetos tengan una sucursal o presten efectivamente sus servicios. Las referencias al Estado miembro de acogida principalmente se relacionan con las autoridades del Estado miembro competente para determinar los requisitos mínimos de conocimientos y competencias de los prestamistas inmobiliarios y los intermediarios de crédito (art. 9 Directiva 2014/17/UE), cuando estos tengan una sucursal en otro Estado miembro que no sea el de origen y, consiguientemente, la supervisión del cumplimiento de las obligaciones legales (art. 32 Directiva 2014/17/UE).

Cuando España sea el Estado miembro de acogida de prestamistas inmobiliarios e intermediarios de crédito que tengan la oficina principal o su domicilio social en otro Estado miembro, el Banco de España o el órgano competente de la comunidad autónoma serán las autoridades competentes para la supervisión de los intermediarios de crédito (art. 33 LCCI).

20) *"Servicios de asesoramiento": toda recomendación personalizada que el prestamista, el intermediario de crédito inmobiliario o el representante designado haga a un prestatario concreto respecto a uno o más préstamos disponibles en el mercado.*

Los servicios de asesoramiento constituyen un elemento esencial para que el prestatario tenga un conocimiento fundamentado sobre sus derechos y deberes contractuales. Por esta razón, la Directiva 2014/17/UE establece un marco uniforme para todos los Estados miembros sobre esta materia, entendiéndose por dichos servicios cualquier recomendación o indicación que hagan los prestamistas, los intermediarios de crédito y sus representantes designados al prestatario sobre los préstamos que podría contratar.

Para la prestación de servicios de asesoramiento, es conveniente que el prestamista, intermediario o representante tengan presentes las circunstancias del prestatario y sus necesidades a lo largo de la vigencia del préstamo y, consiguientemente, los préstamos inmobiliarios que se le presenten tendrían que ser idóneos para la satisfacción de sus intereses sin incurrir en un excesivo riesgo (Considerandos 63, 64 y 65 Directiva 2014/17/UE).

Por lo que se refiere a la regulación sobre dichos servicios prevista en la LCCI, el art. 19 LCCI se refiere a ellos, estableciendo que solo podrán prestarse por los prestamistas, intermediarios o sus representantes designados. El apartado segundo del art. 19 LCCI impone al prestamista, intermediario o representantes designados el deber de informar por escrito al prestatario sobre su capacidad de prestarle información sobre un determinado préstamo, lo que puede entenderse como que constituye un elemento para valorar su idoneidad para la contratación sobre un préstamo

en concreto. Asimismo, el prestamista, los intermediarios o sus representantes designados tendrán que informar sobre la gama de productos que, en atención a las necesidades y circunstancias del consumidor, pueden ser más apropiados para la satisfacción de sus intereses de financiación y, en particular, deberán informar si tales productos son propios del prestamista, intermediario o representante designado o si, en caso contrario, son productos disponibles de todo el mercado. Finalmente, el art. 19.4.e) LCCI proporcionará al potencial prestatario una copia en papel de los productos recomendados.

21) *“Autoridad competente”*: las autoridades designadas en los artículos 17, 33, 34 y 48 de esta Ley.

Con la denominación genérica de “autoridad competente”, la Directiva 2014/17/UE hace referencia a aquellas autoridades u organismos que deban intervenir en el proceso de autorización de determinados productos y comercialización de contratos de crédito inmobiliario, es decir, velar por el cumplimiento y ejecución de la Directiva (art. 5.1 Directiva 2014/17/UE).

En relación con la legislación de transposición de la Directiva en España, el art. 14 LCCI se refiere al Banco de España o al órgano competente de la comunidad autónoma para la autorización de prácticas de ventas vinculadas, es decir, para la comercialización conjunta de productos que, no presentándose por separado, comporten un claro beneficio para el consumidor. Por tanto, los prestamistas que ofrezcan ventas combinadas deberán recabar la autorización del Banco de España o del órgano competente de la comunidad autónoma para la comercialización de estos productos. El art. 33 LCCI se vuelve a referir al Banco de España o al órgano competente de la comunidad autónoma como las autoridades competentes para llevar a cabo la labor de supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario, actividad que se concreta en la supervisión del cumplimiento de los deberes que les impone la LCCI y, especialmente, el deber de registro de dichos intermediarios. El art. 34 LCCI únicamente se refiere al Banco de España como la autoridad competente para la supervisión de la actuación a través de sucursales y en régimen de libre prestación de servicios de los intermediarios de crédito inmobiliario.

Por tanto, se trata de organismos o autoridades públicas conforme al Derecho nacional que velan por el cumplimiento de los deberes y obligaciones legales que la LCCI impone a los intermediarios de crédito inmobiliario para el buen funcionamiento del mercado inmobiliario.

22) *“Préstamo puente”*: un contrato de préstamo sin duración fija o reembolsable en un plazo de 12 meses, utilizado por el prestatario como solución de financiación temporal durante el período de transición a otra modalidad de financiación para el bien inmueble.

Se trata de un tipo especial de préstamo al cual se recurre cuando generalmente el consumidor inmobiliario tiene una necesidad inmediata de

financiación. Su principal característica es que tiene una duración temporal que la Directiva 2014/17/UE y la LCCI concretan en 12 meses y, una vez cumplido este período de tiempo, debería formalizarse un crédito inmobiliario definitivo. Se trata de préstamos que las entidades de crédito ponen a disposición de los consumidores para darles liquidez para adquirir una nueva vivienda sin necesidad de vender rápidamente la suya. Por tanto, son préstamos especiales de transición entre dos préstamos inmobiliarios de larga duración que permiten a los consumidores prestatarios vender su vivienda de una forma más relajada y sin prisas, evitando los riesgos de malvender su propiedad para la adquisición de una nueva vivienda.

23) *“Compromiso o garantía contingente”*: un contrato de préstamo que sirve de garantía para una operación independiente pero accesorio de otra, en la que el capital garantizado por el bien inmueble solo puede utilizarse en caso de producirse una o varias contingencias especificadas en el contrato.

Se trata de un contrato de préstamo garantizado con un bien inmueble que sirve de garantía para una operación independiente pero accesorio de otra. Asimismo, el prestatario solo podrá disponer del capital prestado si se producen una o algunas de las contingencias específicamente previstas en el contrato de préstamo. Por tanto, dicho tipo de contratos cumplen una función de garantía de otra operación y la disponibilidad del crédito está limitada por la producción de las contingencias expresamente previstas en el contrato.

24) *“Contrato de préstamo sobre capital compartido”*: un contrato de préstamo en el que el capital que se ha de reembolsar está determinado por un porcentaje, establecido en el contrato, del valor del bien inmueble en el momento del reembolso o de los reembolsos del capital.

En este caso, nos encontramos ante un contrato de préstamo que no tiene un parangón directo en el Derecho español. Los “shared-equity credit agreement” son un tipo de contrato de financiación para la adquisición de un inmueble; se contratan cuando dos personas compran una vivienda destinada a ser la residencia de una de ellas, que es aquella que, precisamente, no puede comprarla por sí sola por carecer de suficientes recursos económicos. En este contrato, la parte que tiene capacidad financiera interviene solo como financiador, mientras que la otra parte será la que poseerá y vivirá en el inmueble. Generalmente estos contratos son gratuitos entre ambas partes, pues suelen celebrarse por los padres cuando quieren ayudar a sus hijos para que compren una casa, y en ellos pueden pactarse que los hijos –o quien sea el ocupante de la vivienda– pague a la parte inversora una renta mensual, superior al importe de la parte proporcional de los gastos, y, además, se suele establecer que la parte más débil económicamente deberá pagar una parte proporcional del préstamo hipotecario, así como de los gastos, tales como los seguros o los impuestos que gravan la propiedad del inmueble.

Desde luego, este tipo de contrato no responde a aquello que dice la versión en castellano de la Directiva, pues, como se ha expuesto, no es un

contrato “de crédito para una propiedad compartida” (art. 12.2.c) Directiva 2014/17/UE).

25) “*Prácticas de venta vinculada*”: toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios financieros diferenciados, cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario por separado.

Se desprende de la definición legal transcrita que las prácticas de venta vinculada son todas aquellas ofertas que incluyen la contratación de un préstamo inmobiliario y otros productos o servicios financieros accesorios, como pueden ser productos de inversión, descubiertos de cuentas o productos de pensiones privadas que se ofrezcan conjuntamente al consumidor prestatario.

El Considerando n.º 25 de la Directiva 2014/17/UE establece la prohibición de prácticas de venta vinculada, a no ser que el servicio o producto financiero ofrecido junto con el contrato de crédito no pueda ofrecerse por separado al constituir una parte del crédito plenamente integrada en este. El mismo considerando pone como ejemplo el caso de los descubiertos garantizados.

La prohibición de las prácticas de venta vinculada se desarrolla en el art. 17 LCCI. El primer apartado de aquel artículo establece la mencionada prohibición, pero en los otros apartados de aquel precepto se establecen tres excepciones.

En primer lugar, se establece una excepción general a aquel principio, siempre y cuando el prestamista o el intermediario de crédito inmobiliario puedan demostrar que los productos vinculados reportan un claro beneficio para el consumidor si no se ofrecen por separado, teniendo en cuenta la disponibilidad y los productos de semejante naturaleza ofrecidos en el mercado. Resulta interesante la previsión del segundo párrafo del art. 17.1 LCCI que prevé que el Banco de España pueda establecer unos criterios homogéneos relativos a las prácticas de venta vinculada.

En segundo lugar, se admite que el prestamista exija al prestatario, a su cónyuge o pareja de hecho o a sus parientes la contratación de ciertos productos adicionales, posibilidad que ha sido regulada en la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, por la que se modificó la Orden EHA/2899/201, de 28 de octubre y se añadió un nuevo apartado su art. 32. Sexies: “*En aplicación de lo previsto en el artículo 17.4 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, el prestamista podrá vincular el préstamo a la apertura o el mantenimiento de una cuenta de pago o de ahorro, por parte del prestatario, su cónyuge, pareja de hecho, o un pariente por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado de parentesco, siempre que dicha cuenta tenga como única finalidad acumular capital para efectuar reembolsos del préstamo, pagar intereses del mismo o agrupar recursos para obtener el préstamo u ofrecer una seguridad adicional para el prestamista en caso de impago*”. En estas excepciones concuerdan con lo previsto en el art. 12.2 y 3 Directiva 2014/17/UE.

En tercer lugar, la ley incluye una última excepción en el art. 17.3 LCCI referida a la contratación de seguros para el cumplimiento de las obligaciones dimanantes del contrato de préstamo, daños del bien objeto de la hipoteca y el resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario.

26) *“Prácticas de venta combinada”*: toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios financieros diferenciados, en particular otro préstamo sin garantía hipotecaria, cuando el contrato de préstamo se ofrezca también al prestatario por separado.

Al contrario de las prácticas de venta vinculada, las prácticas de venta combinada se definen como toda oferta formada por un contrato de préstamo y otros productos o servicios financieros accesorios que se presentan al consumidor prestatario de forma separada, de forma que es posible su contratación independiente. El art. 12 Directiva 2014/17/UE no prohíbe las prácticas de venta combinada. Asimismo, el art. 12 Directiva 2014/17/UE tiene cuatro párrafos. El primero se limita establecer la prohibición de prácticas de venta vinculada y los apartados segundo y tercero establecen excepciones a aquella prohibición general. Sin embargo, el legislador español ha transpuesto el art. 12.4 Directiva 2014/17/UE, relativo a la contratación de seguros en garantía del cumplimiento de las obligaciones del préstamo inmobiliario, de los daños del bien objeto del préstamo y otros seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario como una práctica de venta vinculada. A este respecto, del tenor literal del art. 12.4 Directiva 2014/17/UE resulta dudoso que la contratación de seguros se presente como una excepción a la regla general de prohibición de prácticas de venta vinculada, habida cuenta que se dice que *“Los Estados miembros podrán permitir a los prestamistas que exijan al consumidor suscribir una póliza de seguros pertinente en relación con el contrato de crédito. En estos casos, los Estados miembros velarán por que el prestamista acepte la póliza de seguros de un proveedor distinto de su proveedor favorito cuando dicha póliza posea un nivel de garantía equivalente al nivel que haya propuesto el prestamista”*.

En este sentido, la exigencia de contratación de una póliza de seguros de las previstas en la LCCI se configura como una garantía adicional que los prestamistas pueden exigir para la conclusión de un contrato de préstamo inmobiliario. Por tanto, esta exigencia difícilmente es equiparable a la necesidad de contratar un conjunto de productos que se presentan de forma inseparable al consumidor en la oferta contractual y, además, la configuración de la contratación de seguros como una práctica de venta vinculada choca con el art. 12.4 LCCI en el sentido de que el prestamista tenga que aceptar la propuesta de seguro realizada por un proveedor distinto que la de su proveedor favorito, cuando posea un nivel de garantía equivalente al nivel que haya propuesto el prestamista.

27) *“Préstamo denominado en moneda extranjera”*: todo contrato de préstamo inmobiliario denominado en una moneda distinta de la del Estado miembro en que

resida el prestatario, o de aquella en la que el prestatario en el momento de formalización del contrato tenga los activos o reciba los ingresos con los que reembolsar el préstamo.

Las denominadas "hipotecas multidivisa" son un tipo de préstamos con garantía hipotecaria que mayoritariamente fueron comercializadas por las entidades financieras entre los años 2005 y 2008 cuando los tipos de interés de referencia aplicables en otros países eran más bajos que el Euribor, con lo cual su contratación aparentemente se mostraba beneficiosa para los consumidores minoristas, toda vez que en aquellos años el Euribor alcanzaba unos valores elevados en comparación con los tipos de interés de los índices de referencia de otras monedas. Por tanto, es relevante el momento en el que se comercializan este tipo de préstamos con garantía hipotecaria, es decir, en un momento en que el Euribor presentaba una tendencia alcista pero, a su vez, los prestamistas ya estaban en disposición de conocer que se produciría una fuerte e inminente bajada del Euribor que haría desplomar los tipos de interés de las hipotecas referenciadas al Euribor con el perjuicio que ello comportaría para los consumidores que habían contratado su hipoteca referenciada a otro índice de referencia y en una moneda extranjera, puesto que no pudieron beneficiarse de la bajada del Euribor. En consecuencia, más que un beneficio para el consumidor representaban un valor seguro para los prestamistas ante el desplome inminente del Euribor.

Como señaló la STS de 30 de junio de 2015⁴, se denomina coloquialmente "hipoteca multidivisa" a aquellos préstamos con garantía hipotecaria a interés variable, en los cuales la moneda en la que se referencia la entrega del capital y las cuotas periódicas de amortización es una divisa, entre varias posibles, a elección del prestatario, y en los que el índice de referencia sobre el que se aplica el diferencial para determinar el tipo de interés aplicable en cada período acostumbra a ser distinto del Euribor, concretamente suele ser el Libor (London Interbank Offered Rate, es decir, la tasa de interés interbancaria del mercado de Londres).

Por tanto, se trata generalmente de préstamos hipotecarios que se ofrecen a los consumidores con el atractivo de que la divisa de referencia es la divisa de otro Estado cuyo valor de cotización en el momento de celebrar el contrato de préstamo era más bajo y tenía un tipo de interés más bajo que el del euro, unido a la posibilidad que se reconoce al consumidor de cambiar la divisa de referencia en el supuesto de que se produzca una alteración de la relación de la divisa escogida en relación con el euro en perjuicio del prestatario.

Sin embargo, los riesgos inherentes a este tipo de préstamos inmobiliarios son mayores que los propios de un préstamo con garantía hipotecaria convencional, puesto que al riesgo de variación del tipo de interés se añade el riesgo de fluctuación de la divisa de referencia del préstamo en

(4) STS n.º 323/2015, de 30 de junio.

relación al euro. Pero, además, este riesgo de fluctuación de la moneda no se circunscribe exclusivamente al cálculo de las cuotas de amortización periódicas del préstamo hipotecario, de modo que, si la divisa se deprecia, el importe en euros será menor, y si se aprecia será mayor. El tipo de cambio de la divisa elegida se aplica, además de fijar las cuotas de amortización periódicas del préstamo hipotecario, para fijar y recalcular consistentemente el capital pendiente de amortización. Por esta razón, se puede producir la situación de que, a pesar de que el consumidor haya ido abonando puntualmente las cuotas de amortización del préstamo hipotecario con sus correspondientes intereses, lo que conduciría a la consecuencia lógica de haber amortizado parte del capital prestado, el capital pendiente de amortización haya incrementado como consecuencia de la apreciación de la divisa elegida en relación con el euro⁵.

(5) SAP de Barcelona de 29 de abril de 2016.