

Silvia DÍAZ ALABART (Dir.) y M^a Patricia REPRESA POLO (Coord.)
La protección del consumidor en los créditos hipotecarios (Directiva 2014/17/UE)*

M^a Aránzazu Calzadilla Medina

Profesora Contratada Doctora de Derecho Civil
Universidad de La Laguna

La monografía que publica la editorial Reus, dentro de su Colección «Derecho de Consumo», es obra de lectura y consulta obligada para cuantos tengan interés en temas referentes a préstamos hipotecarios y a protección del consumidor.

En primer lugar, porque la obra constituye un riguroso estudio crítico y un análisis pormenorizado de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de marzo de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, norma de trascendental importancia dada la repercusión económica que tienen estos contratos para el consumidor, siendo realmente la primera que específicamente trata prioritariamente los inmuebles, y constituyendo, junto a la Directiva 2008/48 de crédito, la regulación comunitaria existente hasta el momento en la materia. Y todo ello, pese a que el plazo previsto (21 de marzo de 2016) de transposición de la Directiva a los derechos internos no se haya cumplido en nuestro país.

En segundo lugar, porque se trata de una obra colectiva cuyas autoras son expertas en la materia y cuentan con una consolidada trayectoria investigadora, bajo la dirección de la Dra. Díaz Alabart, Catedrática de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid, y con coordinación a cargo de la Dra. Represa Polo, profesora acreditada a Titular de Universidad. A ello ha de sumarse el hecho de que todas las autoras vienen trabajando juntas desde hace tiempo –entre otras líneas de investigación– en materia de contratación con consumidores, constituyendo la obra que presentamos uno de los resultados del año 2014 correspondientes al Proyecto de Investigación I+D Der 2012-33201 *Contratación con consumidores. Actuación codificada de la UE y reordenación del mercado* (BISERCOM).

La obra, que se estructura en estudios sistemáticamente presentados en atención a su contenido (cada uno de ellos, con un apartado de bibliografía propia), se encuentra

* DÍAZ ALABART, Silvia (DIR.) y REPRESA POLO, M^a Patricia (COORD.), *La protección del consumidor en los créditos hipotecarios (Directiva 2014/17/UE)*, Ed. Reus, Madrid, 2015, 360 pp.

precedida de un prólogo de la Dra. Díaz Alabart, que introduce la cuestión en una exposición clara y sintética que el lector no puede obviar. En efecto, en este primer momento el lector toma conciencia de la importancia de la materia, conoce la estructura de la obra y el *iter* que le permite irse adentrando en ella. En los estudios que la componen, se lleva a cabo un análisis detallado de los principales elementos vertebradores de Directiva a la par que se examinan de manera detenida partes concretas de la misma.

El primero de ellos –*La Directiva 2014/17, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de créditos celebrados con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial*–, de las Dras. Díaz Alabart y Álvarez Moreno, constituye una presentación de la Directiva, que se caracteriza por el principio de armonización mínima, y en el que se expone su proceso de elaboración y se trata de la interesante delimitación que de la figura del consumidor prestatario lleva a cabo. Al respecto, ha de destacarse por su interés la puesta de manifiesto de la inconveniencia de haber dejado a la libre elección de los Estados la decisión de aplicar o no la Directiva a aquellos contratos en los que se haya pactado que el bien no pueda ser ocupado en ningún momento como vivienda u otro tipo de residencia por el consumidor o por un miembro de su familia, y que vaya a ser ocupado como vivienda u otro tipo de residencia con base en un contrato de alquiler. A continuación, las autoras analizan con rigor algunos aspectos concretos de la norma para, finalmente, llevar a cabo una interesante y exhaustiva exposición de la más reciente regulación de estas cuestiones en Derecho español; siendo esencial, a mi juicio, el planteamiento que se hace del problema relativo al periodo de reflexión o derecho de desistimiento en la contratación del crédito hipotecario: así, si el legislador español decidiese concederlo al consumidor, habría de perfilar rigurosamente las consecuencias jurídicas que el ejercicio del mismo supondría para la hipoteca constituida.

Educación financiera de los consumidores e información sobre el proceso de concesión de créditos es uno de los estudios que más probablemente interesarán al lector por su novedad y por la trascendencia jurídica que la puesta en práctica de la referida educación financiera suponga en un futuro. Afirman las autoras de este capítulo –Dras. Díaz Alabart y Hernández Díaz-Ambrona–, que este procedimiento mediante el cual los consumidores mejoran la comprensión de los «productos» y los conceptos financieros es aún más deseable en los supuestos de créditos de importe elevado (garantizados normalmente con derecho real de hipoteca), dadas las graves consecuencias que el incumplimiento de las obligaciones generadas plantea. Tras un análisis del art. 6 de la Directiva, se detienen en dos de los puntos de mayor sensibilidad para el consumidor, de que específicamente trata dicho precepto: por un lado, la responsabilidad del consumidor en la contratación de préstamos hipotecarios (destacando la importancia de que el consumidor conozca no sólo que su incumplimiento puede hacerle perder el inmueble, sino que el mismo puede afectar a todo su patrimonio conforme al principio de responsabilidad universal del art. 1911 CC) y, por otro, la gestión de deudas (con relación al deudor de créditos hipotecarios referidos en la Directiva, cuando el contrato ya se haya celebrado, haya comenzado o no vaya surtir efectos). Finalmente llevan a

cabo, desde la perspectiva adoptada en el estudio, un análisis de distintas normas españolas de protección del deudor.

El tercer trabajo de la monografía *–Préstamos hipotecarios en moneda extranjera y su regulación en la Directiva 2014/17–*, de la Dra. Álvarez Moreno estudia en profundidad un supuesto especial de riesgo para el prestatario, concebido, al menos inicialmente, para uso empresarial: que el objeto del préstamo se lleve a cabo en divisa extranjera y no en euros, o bien que se calcule en referencia a ésta, aunque el pago deba efectuarse en euros. Tras analizar las distintas modalidades y los principales problemas que plantean este tipo de préstamos, relacionados, por un lado, con la prestación del consentimiento y, por otro, con la posible existencia de cláusulas abusivas, la autora expone con acierto la innovación que introduce la Directiva 2014/17 en este punto: el derecho del consumidor a convertir el préstamo en moneda alternativa y la existencia de disposiciones que limiten el riesgo de tipo de cambio.

Por su parte, la Dra. Fuenteseca Degeneffe desarrolla a continuación un exhaustivo y extenso estudio sobre uno de los aspectos más importantes de la Directiva 2014/17: *la información al consumidor previa a la celebración del contrato de crédito*. Profundiza en él, tanto en la información previa general (destacando el análisis de la oferta escrita, la fijación del contenido de dicha oferta y la información mínima que debe ser proporcionada) como en la personalizada (que debe ofrecerse antes de la celebración del contrato y tras la evaluación de la solvencia del consumidor), y adelanta que toda esta materia debe enmarcarse en el principio general de la buena fe, en la medida en la que éste debe presidir las negociaciones entre las partes. La autora afirma la dificultad de que en la práctica la Directiva consiga realmente obtener resultados, pues aunque deba valorarse muy positivamente la unificación terminológica, lo cierto es que un exceso de información puede suponer e efecto opuesto al deseado, generando cierto desinterés en el consumidor. Destacan, en mi opinión, los apartados relativos a la distinción entre oferta vinculante y derecho de desistimiento, y el de la información, copia vinculante y proyecto de contrato, por un lado, y por otro, el de la información en relación con la información en relación a los representantes designados y los intermediarios de crédito. Finaliza analizando minuciosamente uno de los puntos clave de la Directiva 2014/17 en materia de información: la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), en la medida en la que los Estados miembros no pueden modificar su contenido conforme a lo preceptuado en el art. 2.2 de la Directiva.

Además de la introducción, la Dra. Díaz Alabart nos presenta ahora un específico trabajo rubricado *Evaluación de la solvencia del consumidor, tasación de inmuebles y consultas en ficheros de solvencia*. Es en este punto donde debe ponerse la máxima atención en el proceso de concesión de este tipo de préstamos pues el éxito de la operación para ambas partes dependerá, en buena medida, de dos factores: En primer lugar, del cumplimiento de la obligación de realizar una correcta valoración de la solvencia del futuro deudor (y, dentro de ésta, de su avalista, si lo hubiera) para con el concreto tipo de préstamo que va a solicitar y su cuantía (información que, a juicio de la autora, deberá obtenerse antes de entregar la FEIN al consumidor, pues aparecerá

en dicha ficha). En segundo lugar, de la precisa y correcta tasación del inmueble, configurándose en el marco de la Directiva las siguientes obligaciones para los Estados en este ámbito: el establecimiento de normas fiables de tasación y que se garantice su aplicación (tanto en los casos de tasaciones dependientes de las entidades crediticias como de tasaciones independientes), la profesionalidad de los tasadores y que éstas se documenten en soportes duraderos que se conserven registradas por el prestamista. Sentado lo anterior, el trabajo realiza un análisis de las distintas consecuencias que se producirían desde la perspectiva de la futura celebración del contrato de crédito, según el resultado de la evaluación sea en un sentido u otro, afirmando con acierto, en mi opinión, que no puede permitirse la celebración del contrato tras una evaluación negativa y que, en caso de celebrarse, éste carecería de eficacia. La evaluación de la posición que ocupa exactamente en la normativa española el análisis y delimitación de la solvencia del consumidor cierra el estudio, concluyendo, entre otras cuestiones, en la necesidad de que el legislador lleve a cabo una simplificación y reordenación de las normas existentes en nuestro país de cara a conseguir la efectiva protección del consumidor a la par que un buen funcionamiento del mercado.

El reembolso anticipado del crédito en la Directiva sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, de la Dra. Represa Polo, es el siguiente trabajo de esta obra. En este ámbito, el legislador comunitario impone a los Estados la obligación de velar porque se garantice a los consumidores este derecho (irrenunciable, a su juicio), ya sea legalmente o en el contrato. Esto constituye, en su opinión, una de las principales críticas que ha de hacerse a la Directiva: haber perdido la oportunidad de llevar a cabo el reconocimiento legal del derecho al consumidor, y así, de unificar la normativa en todos los países, pues lo ideal, en aras a una máxima garantía de los derechos de los consumidores, hubiera sido apuntar a la máxima armonización, dejando únicamente un margen de intervención a los estados, en lo que respecta a las condiciones de su ejercicio. Sentado lo anterior, la autora explica con claridad y rigor cuáles son los requisitos que debe reunir el reembolso anticipado y la información que debe proporcionársele al consumidor (tanto antes de contratar como una vez que en la práctica éste manifiesta su intención de llevar a cabo el reembolso total o parcial del crédito), a la vez que sugiere certeras propuestas al legislador español para cuando éste se enfrente a la tarea de trasposición de la Directiva, que a mi juicio debería tener en cuenta. En último lugar, trata de las consecuencias jurídicas que el reembolso anticipado conlleva: por un lado, el derecho del consumidor a una reducción del coste total del crédito y, por otra, el derecho a una compensación del prestamista que tiene una naturaleza claramente indemnizatoria, dedicando a este último punto un interés especial justificado por la necesidad de estructurar dicho derecho con el máximo rigor y sin dejar ninguno de sus aspectos por tratar.

La Dra. Díez García cierra la obra con su estudio titulado *Intereses moratorios en los préstamos hipotecarios: interpretación del art. 114:III LH y de la Disposición Transitoria 2^a de la Ley 1/2013 tras la STJUE de 21 de enero de 2015 (entre lo ilegal y lo abusivo)*, en el que de manera extensa lleva a cabo un análisis detallado de uno de los principales

problemas que para los consumidores se han planteado, una vez incumplida su obligación de pago (incluso en el marco de una ejecución hipotecaria): la posible abusividad o ilegalidad de los intereses moratorios pactados, el proceso para llevar a cabo tal declaración (y el problema de poder o no declararlas como tales en el proceso ejecutivo), así como las consecuencias jurídicas que dicha declaración, si finalmente se produce, conlleva. Con valiente espíritu crítico, el trabajo recoge el *iter* normativo seguido en nuestro país durante los últimos años (coincidentes con la plena ebullición de la crisis económica) a la par de las múltiples resoluciones judiciales que distintos órganos jurisdiccionales (nacionales o no) han ido dictando en esta materia (destacando el análisis de la STJUE de 21 de enero de 2015). Se describe así un escenario que es fiel reflejo de la realidad jurídico económica y que sitúa al lector en el ambiente propicio para ahondar en la lectura con todos los elementos de juicio a su disposición. La autora expone también otro de los principales problemas de esta materia: la posibilidad de reducción o moderación judicial de los intereses moratorios declarados abusivos, concluyendo que en la medida en la que no son elementos esenciales del contrato, no es viable tal reducción o moderación debiendo ser sencillamente suprimir sin más dichas estipulaciones del contrato aunque reconoce que tal afirmación abre otro interrogante: ¿es posible colmar el vacío contractual con el recurso al Derecho dispositivo vía art. 1108 CC? La respuesta a este planteamiento constituye el último apartado del trabajo, donde expone acertadamente la necesidad de tener en cuenta también el punto de vista del acreedor, que no puede verse privado del derecho a obtener una compensación ante el incumplimiento del deudor concluyendo que la aplicación del art. 1108 CC es la que resulta procedente aplicar tras la apreciación de la naturaleza abusiva de una cláusula de intereses moratorios de acuerdo con el mismo espíritu de la Directiva.

Fecha de recepción: 29.02.2016

Fecha de aceptación: 04.03.2016