

LA PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR Y LA ESTABILIDAD FINANCIERA EN LA NUEVA NORMATIVA ESPAÑOLA DE CRÉDITO INMOBILIARIO



M. Aránzazu Calzadilla

Código: ORCID: 0000-0002-2262-2519

Departamento de Disciplinas Jurídicas Básicas

Universidad de La Laguna

Santa Cruz de Tenerife - España

Correspondencia: acmedina@ull.edu.es

Recibido: 30 de marzo de 2019

Aprobado: 09 de abril de 2019

Cómo citar este artículo:

Calzadilla, M.A. (2018). La protección del consumidor y la estabilidad financiera en la nueva normativa española de crédito inmobiliario.

Review of Global Management, 5(1), 12-26.

Salus populi suprema lex est

(La seguridad de la gente es la ley suprema)

- Marco Tulio Cicerón (106 a. C.-43 a. C.)

RESUMEN

En este trabajo se analiza, en primer lugar, la Directiva europea 2014/17 que regula los contratos de créditos sobre bienes inmuebles con consumidores.

La Directiva en breve pretende que los Estados miembros de la Unión Europea cuenten con una normativa interna que proteja de manera real, eficiente y garantista a los consumidores, que a la vez impulse la creación de un mercado hipotecario europeo. En segundo lugar, este trabajo expone el régimen jurídico que establece la nueva ley que trasponen la Directiva al ordenamiento jurídico español.

Palabras clave: crédito inmobiliario, hipotecas, bienes inmuebles de uso residencial.

ABSTRACT

This essay, first, presents an analysis of the Norm 2014/17, which regulates consumer credit agreements regarding real estate. The Norm, in short, aims at ensuring that the Member States of the European Union have internal rules and regulations that provides for real, efficient, and a guaranteed protection for consumers, while, simultaneously, promoting the creation of a European mortgage market. Secondly, this essay discusses the legal regime established by the new law, that transposes the Norm onto the Spanish legal system.

Keywords: Residential real estates, residential mortgages, and credits.

El jueves, 21 de febrero, de 2019, el Congreso de los Diputados de España aprobó la ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el Boletín Oficial del Estado español y modificará, entre otras normas legales o la Ley Hipotecaria española. Por ello, es claro que no se está ante una ley hipotecaria general, si bien su importancia es muy notable. Esta norma, que aún debe desarrollarse reglamentariamente¹, se dicta como consecuencia de la

¹ El 22 de febrero de 2019, el Consejo de Ministros aprobó un acuerdo por el que se declaró de urgencia la tramitación del proyecto de real decreto de desarrollo de esta Ley.

transposición² al ordenamiento español de la Directiva europea 2014/17/UE, del 4 de marzo de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, si bien no se limita exclusivamente a trasponer la Directiva, pues el legislador español ha aprovechado para regular otras cuestiones específicas. No hay que olvidar que, a raíz de la reciente crisis económica vivida, en España se puso de manifiesto múltiples situaciones problemáticas relacionadas con la contratación llevada a cabo en el ámbito de la financiación para la adquisición de inmuebles³.

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

La Directiva 2014/17, del 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de créditos

² Conforme al artículo 288 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE), las directivas europeas son normas que puede aprobar la Unión Europea pero que no tienen aplicación directa en los Estados miembros: una vez aprobadas cada país de la Unión debe incorporarla esto es, trasponerla a su ordenamiento jurídico interno. De esta manera, si bien la directiva es vinculante para los países, éstos pueden decidir de qué forma la implementan, siempre dentro del plazo marcado en la propia directiva al efecto (normalmente de dos años). No obstante es relativamente frecuente en la práctica que se produzcan retrasos en la trasposición de las directivas y, en el supuesto caso de que no lo haga, es posible que se le informe al país en cuestión ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

³ El Preámbulo de la Ley establece: “La regulación de los contratos de crédito inmobiliario desempeña un papel relevante en la estabilidad económica y es un instrumento de cohesión social. El sistema hipotecario español y, en particular, el régimen de concesión de préstamos y créditos con garantía hipotecaria inmobiliaria, ha hecho posible que numerosas familias españolas puedan disfrutar de viviendas en propiedad y que lo hagan en una proporción superior a la de muchos países de nuestro entorno. Garantizar un régimen jurídico seguro, ágil y eficaz, que proteja este tipo de operaciones es una exigencia que deriva no sólo de las obligaciones impuestas por el Derecho de la Unión Europea, sino de los indudables beneficios que supone para la economía de un país. Tanto la protección de las transacciones, como la seguridad jurídica, generan crédito para los individuos, lo que redundará en el crecimiento de la economía. Así mismo, el acceso a la propiedad consolida la libertad y responsabilidad de los individuos como ciudadanos. En este proceso el acceso al crédito hipotecario es un elemento clave en el éxito del régimen de propiedad de España”.

celebrados con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial⁴ (en adelante, la Directiva) se rige por el principio de armonización mínima⁵. Es una norma muy heterogénea en lo que a su contenido se refiere, pues trata cuestiones de las más diversas materias dentro su marco de aplicación⁶. En su preámbulo recoge que la “crisis financiera ha demostrado que el comportamiento irresponsable de los participantes en el mercado puede socavar los cimientos del sistema financiero, [...] y puede tener graves consecuencias sociales y económicas”. Además, en su considerando (4) dispone que “la Comisión ha determinado una serie de problemas que sufren los mercados hipotecarios de la Unión en relación con la irresponsabilidad en la concesión y contratación de préstamos, así como con el margen potencial de comportamiento irresponsable entre los participantes en el mercado, incluidos los intermediarios de crédito”. Pretende, por tanto, que los Estados miembros de la Unión Europea cuenten con una normativa interna que proteja de manera eficiente y garantista en la práctica a los consumidores, y que a la vez impulse la creación de un mercado hipotecario europeo.

Lo primero que interesa es la delimitación que lleva a cabo de quién debe ser tenido por consumidor prestatario a estos efectos y sobre qué tipo de inmuebles exactamente se aplica. Por lo que respecta al primer aspecto, ha de concluirse que la Directiva se dirige sólo a consumidores, quedando los empresarios fuera de su ámbito de aplicación, así como las empresas familiares o microempresas, lo que ya ha sido criticado por la doctrina en la medida en que no se acierta bien a comprender por qué lo previsto en la norma no puede también (en algunos casos, tal vez, con ciertas puntualizaciones) ser aplicado a estos otros agentes económicos. Por lo que respecta al segundo, es claro que la Directiva sólo se refiere a los inmuebles destinados al uso residencial, lo que conlleva a que en la gran mayoría de los casos, dado

⁴ DOUE L 60, de 28.2.2014.

⁵ La armonización mínima implica que la directiva en cuestión dispone normas mínimas, pudiendo los países de la Unión Europea establecer normas más estrictas que las estipuladas en la propia directiva. Por el contrario, la armonización máxima conlleva que los países no pueden introducir normas más estrictas a las previstas en la directiva.

⁶ Con anterioridad, la Unión Europea había promulgado la Directiva 2008/48/UE, de 23 de abril, sobre crédito al consumo, que excluía de su ámbito de aplicación los créditos inmobiliarios. V. DOUE L 133, de 22.5.2008.

que el prestatario debe ser un consumidor, el inmueble en cuestión constituya su vivienda habitual, aunque no excluye que pueda tratarse de cualquier otra vivienda destinada a ese uso residencial⁷.

Dado que la Directiva se preocupa, y mucho, del denominado “crédito responsable”, presta especial atención a la información que debe proporcionarse al consumidor antes de la celebración del contrato de crédito. La norma parte de que dicha fase, como es lógico, debe desarrollarse en el marco del principio de buena fe. Destacan, en mi opinión, los apartados relativos a la distinción entre oferta vinculante y derecho de desistimiento, y de la información, copia vinculante y proyecto de contrato, por un lado; y de la información en relación con la información de los representantes designados y los intermediarios de crédito, por otro. De esta manera, la Directiva regula cómo debe ser la información previa general —la oferta escrita y la información mínima que debe ser proporcionada— así como la personalizada para cada consumidor en particular —que debe ofrecerse antes de la celebración del contrato y tras la evaluación de la solvencia. En este sentido, se regula la denominada Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), cuyo contenido no puede ser modificado por los Estados miembros, en la que se recoge la información personalizada para cada caso concreto, organizada de una forma clarificadora para el consumidor. Como señalábamos, el tema de la información es uno de los más importantes, dado que precisamente su falta es lo que muchos consumidores alegaron como defensa en los juicios en los que se les reclamaban cantidades impagadas que conllevaban, además, en la mayoría de los casos, la pérdida del inmueble adquirido mediante dicha financiación.

Otros temas de vital interés se circunscriben a cómo debe llevarse a cabo la evaluación de la solvencia del consumidor—y, si fuera el caso, de su avalista— para el caso concreto. La filosofía de la norma es, como ya se habrá adivinado, evitar que personas a las que se les ha acreditado poca solvencia celebren este tipo de contratos, prestándose atención también al procedimiento de consulta de ficheros de solvencia.

⁷ Nótese que quedan fuera de la Directiva las plazas de garaje y los trasteros, por ejemplo; algo que también ha sido cuestionado por quienes se han ocupado del análisis de la norma.

Por lo que respecta a la tasación del inmueble⁸, la Directiva estipula las siguientes obligaciones para los Estados: deben proceder a dictar normas fiables de tasación y garantizar su aplicación—ya se trate de tasaciones dependientes o independientes de las entidades crediticias—deben garantizar la profesionalidad de los tasadores y deben articular mecanismos para que las tasaciones se documenten en soportes duraderos que se conserven registrados por el prestamista.

Por otro lado, la Directiva prevé que los Estados deben velar para que se garantice a los consumidores el derecho a reembolsar anticipadamente el crédito, especificando cuáles son los requisitos que debe reunir este reembolso anticipado, así como las consecuencias que el mismo conllevará—tales como los derechos del consumidor a una compensación del prestamista y el de la reducción del coste total del crédito. La Directiva permite que cada país elija si regula legalmente este derecho o bien se determine en cada contrato en particular⁹.

La Directiva también atiende a una cuestión que se ha puesto de manifiesto en muchos casos de impagos: la ilegalidad o abusividad de los intereses moratorios establecidos por las partes en el contrato y cómo debe desarrollarse el proceso para declararlos como tales, si fuera el caso.

Por otro lado, con relación a los préstamos hipotecarios en moneda extranjera, destaca el tratamiento de los casos previstos, al menos inicialmente, para uso empresarial, que son aquellos en los que el objeto del préstamo se lleve a cabo en euro sino en divisa extranjera, o bien que se calcule en referencia a esta, aunque el pago deba efectuarse en euros. La Directiva, además de prever

⁸ Los Estados deben llevar a cabo el establecimiento de normas fiables de tasación y garantizar que en la práctica realmente las mismas se apliquen tanto en los casos de tasaciones dependientes de las entidades crediticias, como de tasaciones independientes la profesionalidad de los tasadores y que se conserven registradas por el prestamista.

⁹ Esta circunstancia, es decir, el que no se imponga a los Estados la obligación de prever legamente este derecho, ha sido objeto de críticas doctrinales porque obviamente no se va a lograr en la práctica una armonización de las legislaciones internas de los países de la Unión Europea.

disposiciones que limitan el riesgo en casos de tipo de cambio, introduce el derecho que ampara al consumidor a convertir el préstamo en moneda alternativa.

Por último, debe señalarse una cuestión muy novedosa que también recoge la Directiva: la necesidad de implementar la específica y efectiva educación financiera de los consumidores, así como la información sobre el proceso de concesión de créditos, dada la enorme trascendencia que para las personas supone la suscripción de este tipo de contratos tanto por su alto coste económico, como por su duración en el tiempo. De esta manera, si en todos los contratos lo deseable es que el consumidor esté al tanto de cuáles son las consecuencias jurídicas de su celebración, en este tipo de negocios es, si cabe, aún mucha mayor dicha necesidad. Por ello, se plantea como esencial el que el consumidor conozca con claridad la responsabilidad en la que puede incurrir al suscribirlos, incluyéndose que puede llegar a perder el inmueble adquirido en casos de impago y que dicha deuda puede conllevar, incluso, una afectación del resto de su patrimonio.

LA LEY ESPAÑOLA REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

Aunque el plazo máximo de trasposición finalizó en marzo de 2016¹⁰, ha sido en 2019 cuando se aprueba la Ley española reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (en adelante, la Ley), que establece normas de protección para los consumidores, esto es, personas físicas deudoras,

¹⁰ Este retraso tan dilatado puede conllevar que la Unión Europea sancione a España con una elevada multa (podría alcanzar unos 100.000 euros diarios hasta que finalmente entre en vigor) por no haber cumplido la obligación de trasponer la Directiva antes del plazo máximo fijado.

¹¹ A fecha de hoy (28 de febrero de 2019) la Ley no ha sido publicada en el BOE. Sin embargo, puede consultarse en el siguiente enlace: <https://bit.ly/2Ukj4Kmc>ialización de bienes o prestación de servicios.

fiadoras o garantes de préstamos (en adelante, el/los consumidor/es), que suscriben contratos sobre inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que estén garantizados con una hipoteca u otro derecho real de garantía¹². La Ley, salvo que expresamente se disponga otra cosa, tiene carácter imperativo, lo que refleja claramente su espíritu protector para con el consumidor, si bien expresamente recoge su carácter no retroactivo (a excepción de los contratos que recojan cláusulas de vencimiento anticipado).

A continuación se refieren, no por orden de importancia, las cuestiones más novedosas de la nueva norma. Esta se estructura en cuatro capítulos, doce disposiciones adicionales, cinco disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y dieciséis disposiciones finales, así como dos anexos. Podrá comprobarse claramente cómo no todas las cuestiones planteadas en la Directiva son recogidas en la Ley: se parte de la base de que el resto será incluido próximamente en el desarrollo reglamentario de la norma, o bien, incluso, en otras disposiciones. También es de recibo poner de manifiesto que el legislador español, en algunas cuestiones, va incluso más allá de lo que dispone la Directiva.

1. Establecimiento de un régimen jurídico específico para los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes y los prestamistas inmobiliarios. Destaca la obligación de estar inscritos en unos registros de intermediarios de crédito inmobiliario para poder desarrollar su labor, fijándose tanto el procedimiento de inscripción (y, en su caso, de revocación) así como los requisitos preceptivos que deben reunirse al efecto. Dichos registros serán públicos y de acceso gratuito para la ciudadanía, debiendo encontrarse disponibles en línea. También se establece, entre otras cuestiones, la obligación que tienen de contar con un seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario.

¹² Conforme dispone el Art. 4 de la Ley se entenderá por “Prestatario” a 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; y por “Prestamista inmobiliario” a 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) (...)”.

Por último, debe destacarse el que la Ley establezca un régimen sancionador específico para los prestamistas, intermediarios de crédito y sus representantes designados.

2. Se estipula la información básica que deberá figurar en la publicidad de los préstamos inmobiliarios, así como las obligaciones de transparencia con relación a los contratos. Asimismo, se regula tanto la información general que debe ofrecerse para la suscripción de contratos de préstamo como la información específica que precontractualmente, en cada caso concreto, debe suministrarse al consumidor. El prestamista dará al consumidor al menos diez días antes toda la información para que este pueda proceder a su análisis. La información la ofrecerá en la FEIN, esto es, una ficha estándar para facilitar al consumidor la tarea de comparar las condiciones que le ofrecen las distintas entidades. También debe proporcionarse al consumidor una copia del contrato, la denominada Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE), en la que se recogen las cláusulas o elementos más relevantes y, si la hipoteca es variable, un documento aparte con las cuotas que habría que pagar en varios escenarios.

3. Obligación de evaluar, antes de la celebración del contrato de préstamo, la solvencia del potencial prestatario, fiador o garante por parte de los prestamistas. Ello evitará que se otorguen préstamos a personas cuyo perfil ya revela de antemano que difícilmente podrán devolver el dinero recibido conforme a lo pactado. Deberá valorarse los ingresos actuales, los que previsiblemente se vayan a tener en el futuro, el ahorro y los activos en propiedad, así como los compromisos ya adquiridos. Incluso deberán valorarse, si el préstamo se sigue devolviendo tras la jubilación, cuáles serán los ingresos que en ese momento disponga la persona en cuestión. Además de otras cuestiones, destaca el hecho de que no puede tenerse en cuenta en los préstamos con garantía real una previsión que plantee el aumento del bien en un futuro (incluso aunque todo indique que así será), con la excepción de los préstamos concedidos para la construcción o renovación de inmuebles de uso residencial.

4. Se establece, de manera obligatoria, un reparto de los gastos relacionados

con la hipoteca. Hasta ahora quedaba a la libre decisión de las partes contratantes el distribuir quién pagaba dichos gastos, dándose la circunstancia de que prácticamente en la totalidad de los negocios se pactaba que fuera el consumidor quien los sufragara íntegramente. A partir de que entre en vigor la Ley, si bien es cierto que el importe de la tasación debe ser pagado por el titular del préstamo (que puede elegirlo), también lo es —y he aquí la novedad— que todos los demás (e.g., aranceles notariales para la escritura, inscripción en el Registro de la Propiedad, gestoría e impuesto de Actos Jurídicos Documentados), deben ser abonados por la entidad bancaria. Por lo que respecta a la denominada “comisión de apertura”, se establece que la misma sólo podrá ser cobrada—en un solo pago, además—por el prestamista si éste acredita haber llevado a cabo servicios y/o gastos que, a su vez, deben haber sido previamente aceptados por el consumidor.

5. *Se elimina definitivamente la posibilidad de que se pueda pactar una “cláusula suelo”.* Concretamente, se establece que “en las operaciones con tipo de interés variable no se podrá fijar un límite a la baja del tipo de interés”. Se establece por defecto un tipo mínimo del 0% para todos los préstamos hipotecarios. No hay que olvidar que la cláusula suelo fue, en muchas ocasiones, declarada abusiva y, por ende, nula por los tribunales españoles. Paralelamente se prevé, como no podía ser de otra forma, que “el interés remuneratorio en dichas operaciones no puede ser negativo”, por lo que, cuando el índice de referencia (como el euríbor) esté en negativo y se dé el caso de que supere el diferencial que se cobra, la entidad no tendrá que pagar por prestar el dinero.

6. *Regulación de las comisiones que pueden pactarse ante la amortización anticipada total o parcial de la deuda.* La Ley regula específicamente cómo pueden ser estas comisiones y no se deja que las mismas puedan ser estipuladas en cada caso concreto por las partes contratantes.

7. *El vencimiento anticipado: fijación de las cuotas impagadas necesarias para poder proceder a la ejecución.* Conforme dispone el Art. 24, por un lado, al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro

de la primera mitad de la duración del préstamo¹³. Por otro lado, al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo¹⁴.

8. *Regulación de los intereses de demora que pueden pactarse para evitar que se incluyan en los contratos intereses abusivos.* Se prevé que el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del periodo en el que aquel resulte exigible. No hay que olvidar que numerosas sentencias han dictaminado que los intereses de demora que solían pactar eran abusivos.

9. *Prohibición, con excepciones, de las prácticas de ventas vinculadas y combinadas.* Se permite que la entidad prestamista exija la suscripción de algún seguro —como el de garantía de cumplimiento de sus obligaciones o la suscripción de uno de daños al inmueble hipotecado, entre otros—. En estos supuestos, el prestamista deberá aceptar pólizas alternativas ya sea al principio o bien en cualquiera de los momentos de renovación.

10. *Las reclamaciones se podrán interponer ante una autoridad independiente.* Se crea, por tanto, una autoridad independiente para velar por la protección y transparencia en la contratación inmobiliaria.

11. *Otras novedades.* Entre otras muchas cuestiones, también se prevé la posibilidad de que libremente las partes pacten la dación en pago, sin que esta sea obligatoria. Por otro lado, se regulan los préstamos inmobiliarios en moneda extranjera. En los anexos de la Ley se recoge, por un lado, la FEIN, y por otro, cómo debe procederse a calcular la Tasa Anual Equivalente (TAE), algo que de lo que también se ocupa el art. 8 de la Ley.

¹³ La propia Ley especifica que 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.

¹⁴ De la misma manera, en este caso, la Ley aclara que 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.

De esta manera, la nueva normativa española de crédito inmobiliario provee de varias características importantes que regulan esta actividad económica. Tiene como intención no solo esclarecer el tipo de información que se muestra en este tipo de transacciones, sino también prevenir futuros problemas de financiamiento, ayudando a los consumidores a ser más conscientes sobre las consecuencias de no pagar sus créditos. Este es justamente el objetivo de toda norma: promover la responsabilidad.

REFERENCIAS

- Albiez Dohrmann, K. J. (2016). Opciones legales para la transposición pendiente de la Directiva 2014/17/UE. *Revista de Derecho Privado*, 3, 3-72.
- Albiez Dohrmann, K. J. (2016). Primerísimas observaciones al anteproyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. *Revista Cesco de Derecho de Consumo*, 200, 42-73.
- Arroyo Amanuelas, E. (2017). La directiva 2014/17/UE sobre los contratos de crédito con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial. *InDret* 2/2017. Recuperado de <http://www.indret.com/pdf/1304.pdf>
- Castillo Martínez, C. (2016). *Negociación contractual, desequilibrio importante y protección del consumidor en la contratación bancaria*. Tirant lo Blanch.
- Cuena Casas, M. (2014). El sobreendeudamiento privado como causa de la crisis financiera y su necesario enfoque multidisciplinar. *Préstamo responsable y ficheros de solvencia*. En L. Prats Albentosa y M. Cuena Casas (Coords), pp. 27-89. Thomson Reuters-Aranzadi.

- Cuena Casas, M. (2018). La indefensión del hipotecado frente al préstamo irresponsable en el Proyecto de Ley de Crédito Inmobiliario. *El notario del siglo XXI: revista del Colegio Notarial de Madrid*, 77, 54-59.
- Cuesta Rute, J. M. (2015). Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de abril de 2015. Nulidad por abusiva de la cláusula de intereses moratorios en un contrato bancario de préstamo personal con consumidor. *Comentarios a las Sentencias de Unificación de doctrina (Civil y Mercantil)*, 7º.
- Estrada Alonso, E. & Fernández Chacón, I. (2013). Ejecución hipotecaria y cláusulas abusivas (a propósito de la cuestión prejudicial planteada en el asunto Mohamed Aziz c. Catalunyaixa). *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 735.
- Díaz Fraile, J. M. (2016). Presente y futuro de la hipoteca como instrumento de fomento del crédito en el contexto del derecho comunitario (un proceso de reformas inacabado). *Anuario de Derecho Civil*, 2, 501-523. Recuperado de [https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2016-20050100523_ANUARIO_DE_DERECHO_CIVIL_Presente_y_futuro_de_la_hipoteca_como_instrumento_de_fomento_del_cr%C9dito_en_el_contexto_del_Derecho_Comunitario_\(un_proceso_de_reformas_inacabado\)](https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2016-20050100523_ANUARIO_DE_DERECHO_CIVIL_Presente_y_futuro_de_la_hipoteca_como_instrumento_de_fomento_del_cr%C9dito_en_el_contexto_del_Derecho_Comunitario_(un_proceso_de_reformas_inacabado))
- Domurath, I. (2015). A Map of Responsible Lending and Responsible Borrowing in the EU and Suggestions for a Stronger Legal Framework to Prevent Over-Indebtedness of European Consumers. En H. W. Micklitz e I. Domurath (Eds.), *Consumer Debt and Social Exclusion in Europe*, pp. 155-175.
- García Rubio, M. P. (2014). La obligación a cargo del profesional de evaluar la solvencia del consumidor prestatario. *La Ley. Unión Europea*, 16, 1-10.

- Lyczkowska, K. (2017). El anteproyecto de la ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. *Novedades Cesco*. Recuperado de <http://centrodeestudiosdeconsumo.com/>
- Muñiz Espada, E. (2016). *El deterioro del mercado hipotecario y la necesidad de su reconstrucción. Aportaciones desde el derecho europeo*. Thomson-Reuters Aranzadi.
- Muñiz Espada, E. (2018). *La nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario. Una ulterior evolución doctrinal hacia la vivienda colaborativa*. Thomson-Reuters Aranzadi.
- Orduña Moreno, F. J. & Sánchez Martín, C. (2016). *Control de transparencia y contratación bancaria*. Tirant lo Blanch.
- Sánchez Jordán, M. E. (2016). *El régimen de segunda oportunidad del consumidor concursado. En especial, su aplicabilidad a las deudas derivadas de la adquisición de vivienda*. Cívitas.
- Serra Rodríguez, A. (2018). La obligación de evaluar la solvencia del deudor y la concesión de préstamo responsable. *Revista Aranzadi de derecho patrimonial*, 46.
- VVAA. (2015). *La protección del consumidor en los créditos hipotecarios (Directiva 2014/17)*. En S. Díaz Alabart (Dir.), P. Represa Polo (Coord.). Reus.
- VVAA. (2018). *La contratación inmobiliaria e hipotecaria transfronteriza: Análisis económico, financiero, notarial, registral, judicial, fiscal, penal y prevención del blanqueo de capitales*. Coord. Inmaculada Sánchez Ruiz de Valdivia, Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Thomson-Reuters Aranzadi.

VVAA. (2018). Los contratos de crédito inmobiliario. Coord. María Jesús López Frías, Belén Casado Casado; Klaus Jochen Albiez Dohrmann (Dir.), María Luisa Moreno-Torres Herrera (Dir.). Thomson-Reuters Aranzadi.

VVAA. (2018). *Los contratos de crédito inmobiliario: Algunas soluciones legales*. Coord. Reyes Sánchez Lería, Lucía Vázquez Pastor Jiménez. Reus.

VVAA. (2018). *Presente y futuro del mercado hipotecario español: un análisis económico y jurídico*. J. J. Ganuza Fernández, F. Gómez Pomar (Coord.). Thomson-Reuters Aranzadi.