

España

APLICACIÓN DE LA LEY DEL CONTRATO DE CRÉDITO INMOBILIARIO A FINANCIACIONES SUJETAS A LEGISLACIÓN EXTRANJERA

Ignacio M. Nägele García de Fuentes y Gabriel Rodríguez Leva
Abogados del Área de Derecho Inmobiliario de Uría Menéndez (Madrid)

Aplicación de la Ley del Contrato de Crédito Inmobiliario a financiaciones sujetas a legislación extranjera

La Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y su normativa de desarrollo buscan dotar a los préstamos hipotecarios sobre inmuebles residenciales de una mayor transparencia y de un régimen más claro, con mayores mecanismos de información y control en la formación de la voluntad contractual. En el presente artículo se examina la aplicación de esta ley a financiaciones sujetas a legislación extranjera con una garantía hipotecaria constituida sobre un inmueble residencial situado en territorio español y los requisitos y complicaciones que deben afrontar dichas entidades.

PALABRAS CLAVE:

PRÉSTAMO HIPOTECARIO, LEY DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO, GARANTÍA REAL HIPOTECARIA, DIRECTIVA 2014/17/UE, LEY APLICABLE, LEGISLACIÓN EXTRANJERA.

Application of the Real Estate Credit Contracts Law to financing subject to foreign law

Law 5/2019, of 15 March, regulating real estate credit contracts and its implementing regulations seek to provide mortgage loans on residential real estate with greater transparency and a clearer regime, with greater information and control mechanisms in the formation of the contractual will. This document examines the application of this law to financing subject to foreign legislation with a mortgage guarantee constituted on a

residential property located in Spanish territory and the requirements and complications that such institutions must face.

KEY WORDS:

REAL ESTATE LOAN, LAW ON REAL ESTATE CREDIT CONTRACTS, MORTGAGE, DIRECTIVE 2014/17/EU, APPLICABLE LAW, FOREIGN LAW.

FECHA DE RECEPCIÓN: 12-7-2022

FECHA DE ACEPTACIÓN: 13-7-2022

Nägele García de Fuentes, Ignacio; Rodríguez Leva, Gabriel (2022). Aplicación de la ley del contrato de crédito inmobiliario a financiaciones sujetas a legislación extranjera. *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, 58, pp. 154-165 (ISSN: 1578-956X).

1. Introducción

El mercado inmobiliario español es uno de los motores de la economía de nuestro país y su importancia se vio reflejada en el severo impacto que tuvo la crisis financiera de 2008. Se trata de un sector muy relevante en términos laborales, ya que absorbe una gran cantidad de mano de obra, contribuyendo así al sostenimiento de las economías familiares, y facilita el crecimiento al desarrollar infraestructuras necesarias para las distintas actividades económicas.

En relación con lo anterior, el sistema hipotecario español ha hecho posible que numerosas familias puedan disfrutar de viviendas en propiedad. Con el objetivo de garantizar un régimen jurídico seguro, ágil y eficaz en la concesión de préstamos y créditos hipotecarios, la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario ("LCCI"), introdujo una serie de medidas y requisitos que deben cumplirse en el otorgamiento y formalización de contratos de financiación con garantía hipotecaria sobre inmuebles residenciales.

Así, la LCCI nace con dos objetivos principales. El primero es la trasposición a derecho interno de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial ("Directiva 2014/17/UE"). El segundo, la modificación de distintos aspectos del régimen legal en materia de financiación hipotecaria, fundamentalmente encaminados a aumentar la transparencia y prevenir la abusividad.

En términos generales, la LCCI es de aplicación a los préstamo que cumplan las siguientes características:

- A. que el préstamo sea concedido por personas físicas o jurídicas que intervienen en el mercado de servicios financieros con carácter profesional;
- B. que el prestatario, el fiador o el garante sea una persona física (no necesariamente consumidor); y

- C. que el contrato tenga por objeto:
- i. la concesión de un préstamo con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial (incluidos, a estos efectos, trasteros, garajes y cualesquiera otros elementos que cumplan una función doméstica); o
 - ii. la concesión de un préstamo (con o sin garantía real) para adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que, en este caso, el prestatario, el fiador o garante sea consumidor.

Resulta incontrovertido que todos aquellos préstamos que reúnan las características anteriores y sean suscritos por entidades financieras españolas bajo derecho español deberán cumplir los requisitos que la LCCI establece.

No obstante, la LCCI no aborda con claridad si es aplicable a los préstamos concedidos por una entidad financiera que no opera en España (o que, operando, no se concede por una sucursal de la entidad financiera situada en territorio español), sujetos a legislación distinta de la española y en donde se configura como garantía real en aseguramiento del pago del préstamo una hipoteca sobre un inmueble residencial situado en territorio español (el "Supuesto de Hecho").

En este sentido, analizaremos las normas de conflicto internacional, así como las normas imperativas aplicables a los contratos de préstamo con garantía hipotecaria, para explicar por qué resulta aplicable la LCCI a estos supuestos y en qué se materializa esta aplicación.

2. Aplicación del ordenamiento jurídico español y la LCCI

Para resolver esta cuestión es necesario distinguir los aspectos contractuales de los jurídico-reales en los préstamos hipotecarios y la ley aplicable a cada uno de ellos.

2.1. Legislación aplicable al contrato

2.1.1. AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD

En cuanto a los contractuales, debemos acudir al Reglamento (CE) n.º 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales ("Reglamento Roma I"), y a los puntos de conexión que establece esta normativa para los supuestos en los que se pueda producir un conflicto de normas.

El criterio principal del Reglamento Roma I es el de la autonomía de la voluntad de las partes, por el cual prevalece la libre elección de la ley aplicable con las excepciones fijadas en el propio Reglamento —p. ej., las relativas a la capacidad de las personas físicas (art. 1.2 a), la representación voluntaria (art. 1.2 g), los requisitos de forma de contratos sobre derechos reales inmobiliarios

(art. 11), o las que veremos a continuación—. Esta libre elección debe manifestarse de forma expresa o resultar de forma inequívoca de los términos del contrato o las circunstancias de cada supuesto, pudiendo las partes designar la ley aplicable a la totalidad del contrato o solamente a una parte de él.

No obstante, se debe tener en cuenta que, en los supuestos en los que todos los elementos de la relación contractual (partes, objeto, etc.) en el momento de la elección de la ley aplicable se encuentren en un país distinto del país cuya ley se ha elegido, la elección de las partes no excluirá la aplicación de las disposiciones de la ley de ese otro país que no puedan ser derogadas por simple acuerdo (art. 3.3 Reglamento Roma I). Es decir, si todos los elementos de la relación contractual se encuentran en España, la ley elegida por las partes podrá ser considerada como la “ley del contrato”, pero solo surtirá efecto en aquellos ámbitos en los que la ley de España permita a las partes plena autonomía (por ejemplo, el contrato estará sujeto al régimen español de ejecución y nulidad contractual).

2.1.2. CONTRATOS DE CONSUMO

Las partes podrán pactar libremente la legislación aplicable a un contrato de financiación, pero con limitaciones importantes relacionadas con la condición de un contrato de consumo, que conlleva que:

- A. de conformidad con el artículo 6.2 del Reglamento Roma I, la elección de la ley aplicable para el consumidor no puede acarrear la pérdida de la protección que le proporcionen aquellas disposiciones que no puedan excluirse mediante acuerdo en virtud de la ley que, a falta de elección, habría sido aplicable de conformidad con la ley del país en donde el consumidor tenga su residencia habitual; y
- B. la anterior regla de determinación de la ley aplicable (vid. apartado 2.1.1 anterior) no se aplicará a los contratos suscritos por consumidores con profesionales que tengan por objeto un derecho real inmobiliario (art. 6.4.c del Reglamento Roma I).

Estas dos excepciones nos conducen a concluir que los contratos de financiación inmobiliaria pueden sujetarse por acuerdo de las partes a la ley del país que ambas partes elijan, pero no podrán excluirse aquellos aspectos o determinaciones que se consideren imperativos por la ley del país de residencia habitual del consumidor.

2.2. Legislación aplicable a la hipoteca

Mientras que en los aspectos contractuales las partes pueden elegir la legislación aplicable a la relación contractual (con las limitaciones antes mencionadas) de conformidad con el Reglamento de Roma I, en los aspectos jurídico-reales no existe norma europea o convencional aplicable, por lo que, a falta de estas, es de aplicación la propia norma de conflicto del derecho español.

En este sentido, el artículo 10.1 del Código Civil, establece el principio *lex rei sitae*, de acuerdo con el cual la posesión, la propiedad y los demás derechos sobre bienes inmuebles, así como su publicidad, se regirán por la ley del lugar donde se hallen.

De este modo, la *lex rei sitae* se aplicará tanto al modo de constitución o adquisición de los derechos reales como al momento de la constitución del derecho de hipoteca, al contenido de este derecho, a los derechos subjetivos de su titular, a los bienes sujetos al derecho real, a la posibilidad y condiciones de inatacabilidad, así como a su publicidad. Consecuentemente, cuando el inmueble objeto del gravamen hipotecario se ubica en España, será el ordenamiento jurídico español el que determinará los requisitos para la constitución de la hipoteca, así como para su inscripción en el Registro de la Propiedad que, conforme al artículo 1875 del Código Civil, tiene carácter constitutivo.

Este principio se ve reforzado de conformidad con lo previsto en el artículo 24 del Reglamento (UE) n.º 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil, que establece que todo litigio relativo a un derecho real deberá tratarse ante los tribunales del Estado en el que se encuentre el inmueble.

2.3. Aplicación de la LCCI

En conclusión, los aspectos contractuales del contrato de financiación, de hipoteca o ambos seguirán el principio de libertad de elección de la ley aplicable al contrato de acuerdo con el Reglamento Roma I, y la LCCI no será de aplicación a los aspectos contractuales del Supuesto de Hecho, salvo que el prestatario, el fiador o el garante sea consumidor y tenga su residencia habitual en España.

Las disposiciones de la LCCI, por el contrario, sí tendrán carácter imperativo en los aspectos jurídico-reales, sin que sean disponibles para las partes contratantes, salvo que la LCCI expresamente establezca lo contrario, y la inscripción de la hipoteca —y, por tanto, su constitución— quedará condicionada al cumplimiento de las disposiciones de la LCCI aun cuando el préstamo sea concedido en otro país, esté sujeto a legislación distinta a la española o el prestamista sea una entidad financiera que no opere en España (o que, aun operando en España, no haya concedido el préstamo a través de una sucursal española). Serán nulos los actos realizados en fraude de lo dispuesto en la LCCI y, en particular, la renuncia previa de los derechos que la LCCI reconoce al deudor, fiador, garante o hipotecante no deudor (art. 3 LCCI).

Tal y como concluye la Dirección General de los Registros y del Notariado en su instrucción de 20 de diciembre de 2019, *"si bien es cierto que las partes pueden acordar válidamente la sujeción del contrato a la ley de otro país, y que se deberán además respetar el específico régimen de protección que la normativa de consumo del país de residencia habitual del prestatario pueda imponer, debe entenderse que los requisitos que con carácter imperativo se establecen en la Ley 5/2019, en la medida en que lo son para la constitución de la hipoteca, en particular el acta notarial del art. 15, (o su equivalente) así como toda la documentación e información cuya entrega y contenido constituyen el objeto de control de este acta, debe imperativamente ser cumplidos, en cuanto ligados al derecho de garantía y por tanto a su inscripción y en su caso su ejecución"*.

3. Obligaciones derivadas de la LCCI

La aplicación de la LCCI en el caso de préstamos hipotecarios otorgados por prestamistas no españoles sujetos a su legislación nacional (u otra) tiene como consecuencia la obligación de estos de dar cumplimiento a una serie de obligaciones formales y materiales que no son sencillas de encajar en la relación contractual sujeta a derecho extranjero.

Las principales obligaciones derivadas de la LCCI aplicables al Supuesto de Hecho las podemos agrupar en los siguientes bloques: (i) la obligación de inscripción en el registro de prestamistas inmobiliarios (art. 42 LCCI); (ii) la obligación de depósito de las condiciones generales utilizadas por el prestamista (art. 7 LCCI); (iii) las obligaciones de transparencia, información y protección del prestatario, y (iv) el cumplimiento de determinadas condiciones aplicables al préstamo.

3.1. Registro de prestamistas inmobiliarios

El artículo 42 LCCI regula la obligatoriedad para los prestamistas inmobiliarios —definidos como aquellas personas físicas o jurídicas que realicen la actividad de concesión o gestión de préstamos de manera profesional— de estar inscritos en un registro regulado por el Banco de España (o por el órgano competente de la respectiva comunidad autónoma) para poder desarrollar, total o parcialmente, las actividades mencionadas anteriormente. La LCCI establece que se entenderá que la actividad de concesión de préstamos se desarrolla con carácter profesional cuando el prestamista intervenga en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional o, aun de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora (art. 2.1 *in fine*).

El Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera (“RD 309/2019”), completa lo previsto en la LCCI y establece en su artículo 5 los siguientes requisitos para que los prestamistas de crédito inmobiliario accedan a dicho registro:

- A. Que cuenten (i) con los procedimientos y capacidades necesarios para poder hacer la evaluación de solvencia y cumplir con los requisitos de información de la LCCI, así como (ii) con los medios internos adecuados para la resolución de las quejas y reclamaciones que presenten los potenciales prestatarios o garantes.
- B. Que hayan designado un representante ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias (SEPBLAC).
- C. Que dispongan de un plan de formación en los conocimientos y competencias a que se refiere el artículo 16 LCCI.

Como excepción a lo anterior, no será preciso que estén inscritas en el registro las entidades de crédito, los establecimientos financieros de crédito o una sucursal en España de una entidad de crédito. Este requisito se suele dar en aquellas entidades financieras extranjeras que operan o han operado en España, aunque será necesario verificarlo caso por caso en los registros del Banco

de España. En caso contrario, la concesión del préstamo por un prestamista extranjero podría complicar la concesión de la financiación o incluso impedirla, dependiendo de las circunstancias.

No obstante, parece cuestionable que este requisito sea necesario para el caso de que el prestamista conceda el préstamo en una única ocasión (ya que la referencia de la LCCI a “ocasional” parece denotar una cierta recurrencia) o en el Supuesto de Hecho (ya que esta obligación parece trascender de los aspectos jurídico-reales).

3.2. Depósito de las condiciones generales de la contratación

El artículo 7 de la LCCI establece que los prestamistas inscribirán en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación las cláusulas contractuales utilizadas en los contratos de préstamo inmobiliario que tengan el carácter de condiciones generales de la contratación, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación (“LCGC”). Las condiciones generales, además, deberán estar disponibles en la página web del prestamista, en caso de que disponga de ella.

Como excepción, esta obligación podría evitarse de conformidad con el artículo 3 LCGC si el contrato de préstamo no está sujeto a legislación española, salvo que el contrato se hubiera formalizado en territorio español y el adherente tuviera en él su domicilio habitual.

Por otro lado, al igual que ocurría con la obligación de registro del punto 3.1 anterior, parece cuestionable que este requisito sea necesario para el Supuesto de Hecho, pues entendemos que esta obligación no está vinculada con los aspectos jurídico-reales de la hipoteca. Asimismo, entendemos que esta obligación no sería de aplicación en la medida en que el prestamista cumpla con los requisitos que establezca su legislación nacional en este sentido (siempre que sean asimilables) y que el prestatario tuviera su domicilio habitual en dicho Estado (en concordancia con lo expuesto en el punto 2.1.2).

3.3. Obligaciones de transparencia, información y protección del prestatario

3.3.1. DOCUMENTACIÓN PRECONTRACTUAL

Antes del otorgamiento de la escritura de hipoteca, y de conformidad con los artículos 10 y 14 LCCI, el prestamista debe proporcionar al prestatario, con una antelación mínima de diez días naturales respecto al momento de la firma, la siguiente información:

- A. *Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN)*. La FEIN es un documento que debe elaborar el prestamista siguiendo las indicaciones incluidas en el Anexo I de la LCCI y tendrá la consideración de oferta vinculante para él. La preparación de la FEIN puede suponer un escollo en situaciones como el Supuesto de Hecho por la complejidad de su contenido y su extensión. Este escollo se atenúa cuando el prestamista pertenece a un Estado miembro de la Unión Europea, ya que la normativa a la que se encuentran habituados está armonizada a través de la Directiva 2014/17/UE. En este sentido, por ejemplo, en Alemania el modelo

denominado *Europäisches Standardisiertes Merkblatt (ESIS-Merkblatt)* reúne la mayoría de los requisitos y podría hacer las veces de FEIN.

- B. *Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE)*. A través de esta ficha se informará al prestatario de la existencia de las cláusulas o elementos relevantes, debiendo incluir, al menos, una referencia, en su caso, (i) a los índices oficiales de referencia utilizados para fijar el tipo de interés aplicable; (ii) a la existencia de límites mínimos en el tipo de interés aplicable como consecuencia de la variación a la baja de los índices o tipos de interés; (iii) a la posibilidad de que se produzca el vencimiento anticipado del préstamo como consecuencia del impago y los gastos derivados de ello; (iv) a la distribución de los gastos asociados a la concesión del préstamo, y (v) a que se trata de un préstamo en moneda extranjera. Aunque, al igual que en el caso de la FEIN, el cumplimiento de este requisito puede resultar una complicación en el Supuesto de Hecho, el contenido de la FiAE es menos complejo y tiene menor extensión.
- C. *Proyecto de escritura de hipoteca*. Este proyecto de escritura deberá ajustarse al contenido de los documentos referidos anteriormente y deberá incluir, como mínimo, las siguientes menciones: (i) fecha de vencimiento de la hipoteca; (ii) forma de devolución del capital del préstamo (préstamo *bullet*, pago periódico por cuotas mensuales, trimestrales, anuales, etc.); (iii) información relativa al vencimiento anticipado del préstamo por incumplimiento de obligaciones, y (iv) desglose de la totalidad de los gastos asociados a la firma del contrato. El otorgamiento, inscripción y ejecución de la hipoteca quedarán en todo caso sujetos al cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado 3.4 posterior establecidos por la LCCI.
- D. *Otros documentos e información*. Junto con los anteriores documentos, el prestamista deberá preparar y facilitar al prestatario:
- i. La información de los gastos que corresponde abonar al prestamista y los que corresponden al prestatario de conformidad con la distribución prevista en el artículo 14.1 e) LCCI.
 - ii. Detalles del seguro suscritos en garantía del cumplimiento de las obligaciones del préstamo o el seguro de daños respecto del inmueble que requiera el prestamista para la formalización del préstamo.
 - iii. Manifestación del prestatario de que ha sido informado de su derecho a recibir asesoramiento gratuito del notario que elija para la autorización de la escritura pública de constitución de hipoteca, en la que asimismo declare que ha recibido la documentación necesaria y que le ha sido explicado su contenido.
 - iv. En caso de que nos encontremos ante un préstamo a tipo de interés variable, un documento separado con una referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer por el prestatario en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés.

3.3.2. ENVÍO DE LA DOCUMENTACIÓN AL NOTARIO

La documentación antes mencionada deberá ser enviada al notario de elección del prestatario por medios telemáticos seguros cuyas especificaciones se determinan en los artículos 11 y siguientes del RD 309/2019. El envío de la documentación se realiza a través del sistema informático de la Agencia Notarial de Certificación (ANCERT), al que tienen acceso tanto los notarios como las entidades financieras habituadas a la concesión de préstamos hipotecarios en España.

En el Supuesto de Hecho, el envío de la documentación por estos medios puede no ser posible en la medida en que los prestamistas extranjeros no suelen tener acceso al sistema de ANCERT. Una solución para dar cumplimiento a la LCCI es el envío de la documentación directamente por el prestatario, previamente preparada por el prestamista, y que el notario asegure (i) la imposibilidad de remitir la documentación por estos medios; (ii) la correcta y puntual recepción de los documentos por el prestatario, y (iii) la conformidad del prestatario con los documentos y la forma de proceder, lo cual hará constar en el acta notarial previa a la que nos referimos en el apartado 3.3.3 siguiente.

3.3.3. ACTA NOTARIAL PREVIA

Una vez que los documentos han sido enviados al notario, el prestatario deberá comparecer ante él a efectos de obtener asesoramiento presencial y para que el notario verifique el cumplimiento de las normas de transparencia de la LCCI. Esta comparecencia deberá tener lugar dentro del plazo de diez días desde el envío hasta el otorgamiento del contrato de financiación, y como tarde el día anterior al de autorización de la escritura pública de constitución de la hipoteca (art. 10.1 y 15.3 LCCI).

En caso de que quede acreditado su cumplimiento, el notario lo hará constar en un acta notarial gratuita. El otorgamiento de esta acta notarial resulta fundamental en el marco de la constitución de la hipoteca, toda vez que, de acuerdo con el artículo 22.2 LCCI, el notario no autorizará la escritura pública si esta no se hubiese otorgado, ni tampoco los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles podrán inscribir ninguna escritura que se refiera a préstamos regulados por la LCCI sin que conste la reseña de que se ha otorgado esta acta.

3.4. Condiciones aplicables al préstamo

Una vez cumplidos los anteriores requisitos, prestamista y prestatario podrán otorgar la escritura pública de constitución de hipoteca. No obstante, como introducíamos anteriormente, la LCCI incluye determinados requisitos y limitaciones que han de cumplir las condiciones de los préstamos hipotecarios.

En el Supuesto de Hecho, si bien la relación contractual es independiente de la LCCI, las condiciones del préstamo a efectos de la constitución y ejecución de la hipoteca deberán cumplir dichos requisitos. Se exponen a continuación los principales, sin perjuicio de otros que puedan derivarse de la legislación hipotecaria.

3.4.1. TASACIÓN DEL INMUEBLE

De conformidad con el artículo 13 LCCL, los inmuebles aportados en garantía habrán de ser objeto de la conocida como tasación ECO, es decir, una tasación utilizando las normas de valoración que establece la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. No deja claro el artículo si esta tasación debe incorporarse a la hipoteca como requisito para su otorgamiento y constitución, pero entendemos que sí en la medida en que el registrador deberá verificar el cumplimiento de esta obligación.

3.4.2. TIPO DE INTERÉS

De conformidad con el artículo 21 LCCL, el tipo de interés del préstamo no podrá ser modificado en perjuicio del prestatario durante la vigencia del contrato, salvo acuerdo de las partes formalizado por escrito. De existir acuerdo, la variación se deberá ajustar (al alza o a la baja) a la de un índice de referencia objetivo, sin perjuicio de la posibilidad de que la cláusula de variación del tipo pueda considerarse abusiva bajo la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios por vincularla a la voluntad del empresario.

En las operaciones de tipo de interés variable, el precepto establece como índice de referencia objetivo aquel que cumpla con las siguientes condiciones: (i) ser claro, accesible, objetivo y verificable por las partes y por las autoridades competentes; (ii) calcularse a coste de mercado y no ser susceptible de influencia por el propio prestamista, y (iii) que los datos que sirvan de base al índice o tipo sean agregados de acuerdo con un procedimiento matemático objetivo.

Como límite a lo anterior, los apartados tercero y cuarto de este artículo 22 LCCL establecen que las operaciones con tipo de interés variable no podrán fijar un límite a la baja del tipo de interés, es decir, prohíben las conocidas como cláusulas suelo, y no podrán establecer un interés remuneratorio negativo.

3.4.3. REEMBOLSO ANTICIPADO

De conformidad con el artículo 23 LCCL, el prestatario podrá, en cualquier momento anterior a la expiración del término pactado, reembolsar de forma anticipada total o parcialmente la cantidad adeudada. Las partes podrán convenir un plazo de comunicación previa que no podrá exceder de un mes. El prestamista no podrá cobrar compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total o parcial, salvo que nos encontremos ante alguno de los supuestos previstos en el artículo 23 LCCL, al cual nos remitimos.

3.4.4. VENCIMIENTO ANTICIPADO

El artículo 24 LCCL (y, en la misma línea, el art. 129 bis de la Ley Hipotecaria) establece las condiciones para que el prestatario pueda perder el derecho al plazo y se pueda instar el vencimiento anticipado. De conformidad con dicho artículo, el vencimiento anticipado podrá instarse si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

- A. Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.
- B. Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:
 - i. Al 3 % de la cuantía del capital concedido si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o a un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.
 - ii. Al 7 % de la cuantía del capital concedido si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o a un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.
- C. Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

Será nulo cualquier pacto en contrario de lo establecido anteriormente. Para determinar si es posible incorporar otras causas de vencimiento anticipado, deberá analizarse si dan cumplimiento al resto de la normativa hipotecaria y de consumidores.

3.4.5. INTERESES DE DEMORA

En los contratos de préstamo sujetos a la LCCI, el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte exigible (art. 25 LCCI y 114 *in fine* de la Ley Hipotecaria). El interés de demora solo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrá ser capitalizado en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

3.4.6. PRÉSTAMO EN MONEDA EXTRANJERA

Finalmente, el artículo 20 LCCI establece una regulación de cumplimiento obligatorio en relación con los contratos otorgados en moneda extranjera. Entre otras medidas, este artículo incluye el derecho del prestatario de convertir la moneda en la que se otorgó el préstamo a:

- A. la moneda en que el prestatario perciba la mayor parte de los ingresos o tenga la mayoría de los activos con los que ha de reembolsar el préstamo, o
- B. la moneda del Estado de la Unión Europea en el que el prestatario fuera residente en la fecha de celebración del contrato de préstamo o sea residente en el momento en que se solicita la conversión.

4. Conclusiones

La LCCI nace con el objetivo de garantizar un régimen jurídico seguro, ágil y eficaz a los préstamos inmobiliarios. No obstante, estos objetivos no se han alcanzado cuando el préstamo sea concedido por entidades extranjeras que sujeten el contrato de préstamo a su legislación nacional, por la incertidumbre e ineficacias que surgen.

La LCCI será de aplicación a los aspectos jurídico-reales del préstamo hipotecario, pero no a los aspectos contractuales —salvo que el prestatario, el fiador o el garante sea consumidor y tenga su residencia habitual en España—. Además de la complejidad de discernir entre qué aspectos deben considerarse contractuales y cuáles jurídico-reales, esta diferencia en cuanto a la legislación aplicable conlleva una complejidad en la interpretación de la financiación y sus garantías, una posible barrera para la ejecución hipotecaria y un obstáculo en el otorgamiento de la financiación y la formalización de la hipoteca.

La situación se complica aún más en caso de que el préstamo y la hipoteca fueran formalizados ante notario extranjero, en cuyo caso, este deberá asegurar el cumplimiento de lo previsto en la LCCI, además de lo previsto en la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil (art. 56 a 61).

Por tanto, cabe concluir que, tras la entrada en vigor de la LCCI, la concesión de préstamos hipotecarios se encuentra sujeta a una regulación con un marcado contenido de carácter imperativo e irrenunciable, que limita notablemente la concesión de préstamos en situaciones como el Supuesto de Hecho.

No obstante, a falta de regulación especial que otorgue seguridad a la situación creada con la LCCI, serán los tribunales españoles los que en última instancia deberán interpretar y aclarar las vías para dar efectivo cumplimiento de las reglas establecidas en la LCCI.