



**CONTRATOS DE CRÉDITO CON CONSUMIDORES PARA  
BIENES INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL**

SANCIONES Y REMEDIOS PARA EL CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LA  
OBLIGACIÓN DEL PRESTAMISTA DE EVALUAR LA SOLVENCIA DEL PRESTATARIO

**ESTHER ARROYO AMAYUELAS**

CÁTEDRA JEAN MONNET DE DERECHO PRIVADO EUROPEO  
UNIVERSIDAD DE BARCELONA

**WORKING PAPER  
9/2018**

**WORKING PAPERS  
JEAN MONNET CHAIR**



**EUROPEAN  
PRIVATE LAW**



UNIVERSITAT DE  
BARCELONA

**Abstract:** En las páginas que siguen me propongo explicar sucintamente la razón de ser de la prohibición de otorgar crédito a quien no supera el test de solvencia en la Directiva 2014/17; por qué, contrariamente a algunas voces que se han alzado en contra, considero que es una opción correcta; y cuáles pueden ser las consecuencias de su vulneración, de acuerdo con la regulación que, *lege lata*, ofrecen las normas de transposición de la Directiva en otros países. Al hablar de esto último será imprescindible plantear cómo hay que sancionar la infracción de una conducta negocial y si pueden existir diferencias por el hecho de transponer la Directiva en normas de derecho privado o en circulares bancarias y órdenes administrativas (normas de derecho prudencial, en definitiva).

**Título:** Crédito inmobiliario y solvencia negativa: Sanciones para el prestamista y remedios para el prestatario

**Paraules clau:** Contratos de crédito; bienes inmuebles de uso residencial; evaluación de la solvencia; sanciones administrativas; remedios de derecho contractual.

**Abstract:** *In the following pages I try to explain briefly the raison d'être of the ban on granting credit to those who do not pass the solvency test in Directive 2014/17; why, contrary to some voices that have spoken out against it, I consider it to be a correct option; and what the consequences of its violation may be, in accordance with the regulation that, lege lata, the rules transposing the Directive offer in other countries. When talking about the latter, it will be essential to consider how to sanction the infringement of business conduct and whether there may be differences between transposing the Directive into private law rules or into banking circulars and administrative orders (prudential rules, in short).*

**Title:** *Credit agreements for consumers relating to residential immovable property. Sanctions and remedies applicable to breaches of the creditworthiness assessment lender's duty*

**Keywords:** *Credit agreements; residential immovable property; creditworthiness; administrative sanctions, contract law remedies.*

## Índice

<b>I. Introducción</b>	<b>4</b>
<b>II. El deber del prestamista de evaluar la solvencia del consumidor</b>	<b>6</b>
1. La Directiva 2008/48: ¿Endurecimiento del acceso al crédito o solución en favor de la banca?	6
2. La Directiva 2014/17: Cambio de marcha	7
<b>III. Entre la libertad y la prohibición de contratar</b>	<b>8</b>
1. Pros y contras	11
2. ¿Los Estados miembros deberían extender la prohibición al crédito al consumo?	13
<b>IV. Solvencia negativa: ¿Qué sanciones y/o remedios?</b>	<b>13</b>
<b>1. Derecho público / Derecho privado</b>	<b>14</b>
a. Compatibilidad de las sanciones (administrativas) y los remedios (contractuales)	14
b. ¿Qué normas para qué tipo de sanciones?	15
c. Las consecuencias: terminológicas y de otro tipo	16
<b>2. Remedios que afectan al contrato</b>	<b>16</b>
a. Para empezar, algunas premisas básicas	16
b. Privación de los intereses y/o del capital	19
c. Reembolso anticipado del crédito	21
d. Culpa in contrahendo	21
<b>V. Reflexiones finales</b>	<b>23</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>25</b>

## I. Introducción

La concesión desordenada e irresponsable de créditos (al consumo e hipotecarios) y la poco cuidada evaluación de la capacidad económica de los deudores ha sido la causa del sobreendeudamiento, la crisis del sistema bancario y las políticas de austeridad, que han sumido en la pobreza a un buen número de personas.<sup>1</sup> Las políticas responsables de concesión del crédito exigen una regulación estricta de los intermediarios y de la concesión de tarjetas de crédito, la prohibición de publicidad agresiva, la prohibición de la usura, la prohibición de embargar la vivienda y otros bienes esenciales, el refuerzo de la mediación en la resolución de conflictos, el apoyo a la recuperación de los sobreendeudados (2ª oportunidad), así como la prevención y la información y educación financiera.<sup>2</sup> Algunas de esas cuestiones ya han sido abordadas legislativamente y, en particular, en las Directivas 2008/48, sobre crédito al consumo,<sup>3</sup> y 2014/17, sobre crédito inmobiliario,<sup>4</sup> aunque no siempre se ha ido muy lejos y algunas de las medidas adoptadas juegan un papel secundario. Aquí se tratará específicamente del análisis de la solvencia del prestatario que es, quizás, uno de los instrumentos más eficaces para luchar contra el sobreendeudamiento.

Ese deber fue exigido por primera vez al prestamista profesional en la Directiva 2008/48, de crédito al consumo, y luego se extendió a la Directiva 2014/17, de créditos inmobiliarios<sup>5</sup>, que lo define y regula con mayor rigor.<sup>6</sup> De acuerdo con el art. 4.17 Directiva 2014/17 es “la evaluación de las perspectivas de cumplimiento de las obligaciones vinculadas a la deuda que se deriven del contrato de crédito”. Esa norma es también la que proporciona algunas pautas sobre la forma de llevar a cabo tal análisis y la que sugiere que los Estados miembros elaboren una guía con criterios específicos a tener en cuenta (Cdo 55). Esa guía existe en España en el art. 18 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, *de transparencia y protección del cliente de Servicios*

---

<sup>1</sup>Perspectiva de varios países de la UE, en ANDERSON, M. y ARROYO AMAYUELAS, E. (eds.): *The Impact of the Mortgage Credit Directive in Europe. Contrasting Views from Member States*, Groningen, Europa Law Publishing, 2017.

<sup>2</sup>Según el Dictamen “Lucha contra la pobreza” del Consejo Económico y Social Europeo (§ 1.14, 4.4, 5.9) (DO C 113, de 14 de abril de 2016). Sobre la noción de crédito responsable, *vid.* ARROYO AMAYUELAS, E: “La política de crédito responsable en la Unión europea. En particular, el análisis del mérito crediticio”, *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, 2018, 1 (149), pp, 65-94, y allí ulterior bibliografía.

<sup>3</sup> DOUE L 133, de 22 de mayo de 2008.

<sup>4</sup> DOUE L 60, de 28 de febrero de 2014.

<sup>5</sup>Sobre el sentido de esa duplicidad normativa, *vid.* ARROYO AMAYUELAS, E: “La Directiva 2014/17, sobre los contratos de crédito con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial”, *InDret*, 2017, 2, [pp. 1-44], pp. 12-14.

<sup>6</sup>*Vid.* Cdo 22 Directiva 2014/17; Conclusiones del Abogado General, Nils Wahl en el Asunto C-449/13, *CA Consumer Finance SA*, presentadas el 11 de septiembre de 2014 (§ 54 y nota 18).

*bancarios*<sup>7</sup> y, de momento, el Proyecto de Ley dado a conocer el pasado 17 de noviembre de 2017<sup>8</sup> no renueva ni modifica los criterios, ni proporciona pautas específicas adicionales (*vgr.* fijar un límite al préstamo sobre la base del valor del inmueble, incluso cuando no vaya a ser objeto de titulización posterior; o sobre la base de los ingresos) y todo lo fía a un hipotético desarrollo reglamentario posterior del art. 5 L 10/2014, de 26 de junio, *de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito* (DT 4ª) cuya redacción también modifica el propio Proyecto de Ley (DF 8ª); desarrollo reglamentario que vuelve a proponer en relación con las mismas cuestiones en la DF 11ª. No voy a entrar a valorar ni las modalidades o criterios de evaluación de la solvencia ni la información de la que debe servirse el prestamista, porque ello ya es objeto de otra ponencia en este seminario.<sup>9</sup>

Ninguna de esas Directivas explicita cuáles son las consecuencias de una incorrecta evaluación de la solvencia; tan solo advierten de que las sanciones deben ser “eficaces, proporcionadas y disuasorias”. La respuesta a cuáles se adecúen mejor a esos parámetros radicará en última instancia en el TJUE, que ya se ha pronunciado alguna vez sobre la ineficacia de las adoptadas por el legislador nacional.<sup>10</sup> En todo caso, no debe perderse de vista que, por primera vez, la Directiva 2014/17 prohíbe otorgar crédito a quien no lo merece. Esta Directiva, adicionalmente, introduce el *caveat* de que también el prestatario debe endeudarse de forma responsable, lo cual exige, fundamentalmente, que no mienta sobre su nivel de gastos e ingresos.<sup>11</sup>

---

<sup>7</sup> BOE n. 261, de 29 de noviembre de 2011. A esa norma remite luego la Norma Duodécima, 3 final, de la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, *sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos* (BOE n. 161, de 6 de julio de 2012). *Vid.* además la Circular 4/2016, de 27 de abril, del Banco de España, *por la que se modifican la Circular 4/2004, de 22 de diciembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, y la Circular 1/2013, de 24 de mayo, sobre la Central de Información de Riesgos* (BOE n. 110, de 6 de mayo de 2016; corrección de errores BOE n. 141, de 11 de junio de 2016).

<sup>8</sup> BOCG Serie A núm. 121-1.

<sup>9</sup>A propósito de la Directiva 2014/17, sucintamente, ARROYO AMAYUELAS: “La política...”, *op. cit.*, pp. 82-84. Con detalle, en relación con la regulación española, *vid.* ÁLVAREZ OLALLA, P: “La obligación de evaluar la solvencia”, ponencia presentada en las XX Jornadas de la Asociación de Profesores de Derecho Civil (Jerez, 2018), pp. 8 ss, que consulto por amabilidad de la autora y que supone la actualización de lo que puede leerse en ÁLVAREZ OLALLA, P: “La obligación de evaluar la solvencia y su incumplimiento, en M. CUENA CASAS: (dir.), *La Prevención del Sobreendeudamiento Privado. Hacia un préstamo y Consumo Responsables*, Aranzadi, Cizur Menor, 2017, pp. 725-810. Acerca del sistema de información crediticia, *vid.* además diferentes contribuciones en la última obra colectiva citada. Recientemente, SIERRA RODRÍGUEZ, A.: “La obligación de evaluar la solvencia del deudor y la concesión de préstamo responsable”, *Revista de Derecho Patrimonial*, núm. 46, 2018, [pp. 73-101], pp. 84 ss.

<sup>10</sup> STJUE C-565/12, *Crédit Lyonnais*, de 27 de marzo de 2014 (§§ 46-54).

<sup>11</sup> Sobre las probabilidades de que se produzca ese riesgo, ARROYO AMAYUELAS: “La política...”, *op. cit.*, pp. 87-88. *Vid.* ahora art. 10.3 del Proyecto de Ley del año 2017.

En las páginas que siguen me propongo explicar sucintamente el porqué de la prohibición; por qué, contrariamente a algunas voces que se han alzado en contra, considero que es una opción correcta;<sup>12</sup> y cuáles pueden ser las consecuencias de su vulneración, de acuerdo con la regulación que, *de lege lata*, ofrecen las normas de transposición de la Directiva en otros países.<sup>13</sup> Al hablar de esto último será imprescindible plantear cómo hay que sancionar la infracción de una conducta negocial y si pueden existir diferencias por el hecho de transponer la Directiva en normas de derecho privado o en circulares bancarias y órdenes administrativas (normas prudenciales, en definitiva).

## II. El deber del prestamista de evaluar la solvencia del consumidor

### 1. La Directiva 2008/48: ¿Endurecimiento del acceso al crédito o solución en favor de la banca?

Cuando la Comisión Europea presentó por primera vez la Propuesta de Directiva sobre crédito al consumo en el año 2002 remarcó expresamente la relación que existía entre la conclusión del contrato y la previa evaluación de la capacidad de devolución por parte del deudor, con la intención de destacar que cuando el pronóstico no fuera favorable a la concesión de crédito (el solicitado o cualquier otro) el prestamista debía abstenerse de concluir el contrato. En todo caso, su falta de diligencia debía tener consecuencias civiles. Ello se ejemplificaba con la posibilidad de establecer la pérdida de los intereses y gastos, que era la particular forma de indemnizar los daños al consumidor; pero, además, con el añadido de que éste pudiera mantener el beneficio del término, esto es, el pago fraccionado del importe total del crédito [art. 31 (2)]. Todo ello daba la medida de lo que la Comisión consideraba una sanción “efectiva, proporcionada y disuasoria” [art. 31(1)], aunque tampoco se descartaban otro tipo de sanciones de carácter administrativo. Es sabido que luego el Parlamento desestimó la Propuesta, con el argumento de que la Comisión endurecía indebidamente el acceso al crédito, con el

---

<sup>12</sup>Aunque con distintos matices, *vid.* por ejemplo, MUÑIZ ESPADA, E: *El deterioro del mercado hipotecario y la necesidad de su reconstrucción. Aportaciones desde el Derecho europeo*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016, pp. 124-125; CUENA CASAS, M: “Evaluación de la solvencia y crédito hipotecario”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 764, 2017, [pp. 2871-2924], p. 2896: “...una prohibición de contratar produce un desequilibrio intolerable del sistema que puede comprometer gravemente el acceso al crédito”; p. 2902: “Es la libertad de empresa y la naturaleza del negocio bancario la que exige que tal prohibición no exista”.

<sup>13</sup>En España, donde aún no se ha transpuesto la Directiva, existen propuestas *de lege ferenda* que van más allá de las que aquí serán tratadas. *Vid.* ANDERSON, M: “La Directiva 2014/17/UE, sobre créditos hipotecarios y su previsible impacto en el Derecho español”, en E. ARROYO AMAYUELAS y A. SERRANO DE NICOLÁS (dirs.): *La europeización del Derecho Privado: cuestiones actuales*, Marcial Pons, Barcelona-Madrid, 2016, [pp. 45-64], pp. 56-58, A propósito de las medidas en el concurso, CUENA CASAS: “Evaluación....”, *op cit.*, p. 2899 y allí otras referencias.

consiguiente riesgo de exclusión social que ello podía comportar para innumerables ciudadanos. Tras una tramitación muy larga, la Directiva 2008/48 fue finalmente aprobada y, con ella, por primera vez, el deber de evaluar la solvencia (art. 8; *vid.* también Cdo 26). Sin embargo, la norma ni ordena los criterios que deben hacer servir los prestamistas para juzgar quién merece el crédito que solicita, ni incluye la prohibición de otorgar crédito al consumidor que no lo merece. En definitiva, el legislador europeo asume que el consumidor es el último responsable de su decisión.<sup>14</sup>

Aquellas dos visiones enfrentadas a las que se acaba de aludir tenían también su reflejo en las legislaciones nacionales. Así, mientras que en Bélgica o los Países Bajos no se podía conceder crédito si la solvencia del eventual prestatario no era positiva, en Francia o Alemania solo se exigía al prestamista el deber de advertir sobre el riesgo de sobreendeudamiento, pero no se le imponía abstenerse de conceder un crédito que excedía de la capacidad de devolución del prestatario.<sup>15</sup> Sin embargo, al poco de promulgarse la Directiva 2008/48, el TJUE afirmó que la obligación de analizar la solvencia pretendía responsabilizar a los prestamistas y evitar la concesión de préstamos a consumidores insolventes.<sup>16</sup> Y, un poco antes, ya había advertido que el objetivo de la Directiva 2008/48 era garantizar una protección efectiva de los consumidores contra la concesión irresponsable de contratos de crédito que sobrepasaran sus capacidades financieras y pudieran entrañar su insolvencia.<sup>17</sup>

## 2. La Directiva 2014/17: Cambio de marcha

En plena crisis, la realidad dejó ver los muchos incentivos que existían para no llevar a cabo un análisis individual de la solvencia de los clientes: mayor rapidez en la concesión de créditos, con el consiguiente ahorro de costes e incremento de clientes; un salario variable en función del número de créditos concedidos; una excesiva confianza en los avales y la seguridad de contar con que el inmueble se revalorizaría, eran solo algunas de las prácticas habituales más destacadas.<sup>18</sup> Esa laxitud ha perjudicado al propio

---

<sup>14</sup> Para los detalles, ARROYO AMAYUELAS: “La política...”, *op. cit.*, pp. 67-71.

<sup>15</sup> Para los detalles, ARROYO AMAYUELAS: “La política...”, *op. cit.*, p. 80.

<sup>16</sup> STJUE C-449/13, de 18 de diciembre de 2014, *Consumer Finance* (§§ 35, 43).

<sup>17</sup> STJUE C 565/12, de 27 de marzo de 2014, *Crédit Lyonnais* (§ 43).

<sup>18</sup> Public Consultation on Responsible Lending and Borrowing in the EU (Brussels, 15.06.2009), pp. 7-8. *Vid.* Cdo 57 Directiva 2014/17. Además, el riesgo de impago, sin previa evaluación de la solvencia, era “asegurado” con una elevación desproporcionada del tipo de interés. La STS de 25 de noviembre de 2015 (ECLI:ES:TS:2015:4810), a propósito de un crédito revolving, condena esa comportamiento que identifica con la concesión irresponsable de crédito: “[...] no puede justificarse una elevación del tipo de interés tan desproporcionado en operaciones de financiación al consumo como la que ha tenido lugar en el caso objeto del recurso, sobre la base del riesgo derivado del alto nivel de impagos anudado a operaciones de crédito al consumo concedidas de un modo ágil y sin comprobar adecuadamente la capacidad de pago del prestatario, por cuanto que la concesión irresponsable de préstamos al consumo a tipos de interés muy superiores a los normales, que facilita el sobreendeudamiento de los consumidores y trae como

deudor, a terceros garantes y a adquirentes posteriores del crédito y ha dado lugar a rescates financieros millonarios, en países como Irlanda, Grecia, Chipre, Portugal y España. Seguramente por eso, la Directiva 2014/17 obliga a la evaluación del mérito crediticio “en profundidad” [art. 18 (1)] y regula esa cuestión con cierto detalle en los arts. 18-20. La evaluación es preceptiva antes de la conclusión del contrato (Considerando 55) o, mejor dicho, antes de quedar vinculado el prestamista por su oferta. Es más: debe realizarse con anterioridad al suministro de información personalizada por parte del prestamista, puesto que esta última necesariamente debe tener en cuenta el crédito que se ajuste a sus necesidades [art. 14.1 letra (a)] y, como regla general, debe volverse a repetir siempre que se pretenda realizar cualquier aumento significativo del crédito [art. 18 (6)].<sup>19</sup> Lo anterior demuestra que la evaluación de la solvencia no persigue únicamente evitar situaciones de impago, sino también impedir que el crédito afecte significativamente a la situación financiera general del consumidor.<sup>20</sup>

### III. Entre la libertad y la prohibición de contratar

La Directiva 2014/17 prohíbe otorgar crédito al consumidor cuya evaluación de solvencia arroje un resultado negativo. Esta última afirmación no es unánimemente compartida y tanto en España como en el resto de Europa se alzan voces en contra.<sup>21</sup>

---

consecuencia que quienes cumplen regularmente sus obligaciones tengan que cargar con las consecuencias del elevado nivel de impagos, no puede ser objeto de protección por el ordenamiento jurídico”.

<sup>19</sup>ROTT, P.: “Die neue Immobiliarkredit-Richtlinie 2014/17 und ihre Auswirkungen auf das Deutsche Recht”, *Zeitschrift für Bank- und Kapitalmarktrecht*, 2015, 8, [pp. 9-14], p. 10. Secuencia temporal que no se deducía del articulado de la Directiva 2008/48, tal y como tuvo ocasión de señalar la STJUE C-449/13, de 27 de marzo de 2014, *Consumer Finance*, sin perjuicio de que un análisis de la solvencia posterior obligara a adaptar las explicaciones ya facilitadas con anterioridad (§§ 45, 49).

<sup>20</sup>En relación con el crédito al consumo, *vid.* Financial Conduct Authority (el regulador de la conducta de las entidades y mercados financieros en el Reino Unido), Policy Statement 18/19: Assessing creditworthiness in consumer credit, 31 de julio de 2018, § 1. 14: “We want firms to make a reasonable assessment, not just of whether the customer will repay, but also of their ability to repay affordably and without this significantly affecting their wider financial situation. This should minimise the risk of financial distress to customers” (disponible en: <https://www.fca.org.uk/publications/policy-statements/ps18-19-assessing-creditworthiness-consumer-credit>) (última consulta: 28 de julio de 2018).

<sup>21</sup>*Vid.* referencias doctrinales en ARROYO AMAYUELAS: “La política...”, *op. cit.*, p. 84, nota 89. Recientemente, CUENA CASAS, “Evaluación...”, *op. cit.*, p. 2895 y p. 2922, nota 113; SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: “Consecuencias de la evaluación de solvencia del prestatario”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 764, 2017, [pp. 3266-3281], p. 3273. Sitúa los términos del debate, sin decantarse claramente, ÁLVAREZ OLALLA, “La obligación...”, *op. cit.*, pp. 20 ss., p. 27 n. 62: “[...] no hay una prohibición terminante [...] ello está en el espíritu de las normas que regulan la obligación [...]”. La misma indefinición, con relación a la ley francesa de transposición, que refleja la división de la doctrina francesa, AUBRY, H.: “Mortgage credit in France”, *Journal of European Consumer and Market Law*, 2017, 4, [pp. 173-176], p. 175; LEGRAND, V.: “La normativa francesa”, en K.J. ALBIEZ DOHRMANN – M<sup>a</sup> L. MORENO-TORRES HERRERA (dirs.):



Sin embargo, lo raro no es eso, sino las consecuencias que luego se deducen, a veces, de esa afirmación. Efectivamente, no parece del todo coherente admitir que la Directiva reconoce la libertad de contratación para, a reglón seguido, sugerir que en todo caso es posible deducir efectos contractuales frente al prestamista irresponsable.<sup>22</sup> Si lo primero fuera cierto, bastaría con que la obligación del prestamista fuera advertir de los riesgos al deudor insolvente y, por supuesto, si este decidiera aceptar la oferta que en ejercicio de la libertad de contratación y de empresa aquél le ofreciera, solo él (el deudor) sería responsable si luego no pudiera cumplir.

La Directiva 2014/17 ya no tolera la concesión de crédito al deudor insolvente.<sup>23</sup> Es, precisamente, lo que trata de evitar. Los términos del art. 18.5, letra a (“[L]os estados velarán por que no se conceda crédito”) expresan sin duda un mandato imperativo para que los prestamistas se abstengan de concluir el contrato, en la línea con lo expresado en el Cdo 57, que muy claramente afirma que “la decisión del prestamista sobre la concesión o denegación debe ser coherente con el resultado de la evaluación de la solvencia”. Además, no otra cosa se desprende de las muy diáfanas versiones lingüísticas inglesa, italiana, alemana y portuguesa de la Directiva, que exhortan al legislador a que “asegure” que el prestamista “solo” otorgue crédito cuando él mismo considere probable el cumplimiento de las obligaciones previstas en el contrato.<sup>24</sup> Naturalmente, el prestamista nunca puede estar completamente seguro del cumplimiento del deudor –causas sobrevenidas acaso podrían impedirlo- y por eso la norma advierte de que basta con que estime “probable” la devolución, de acuerdo con los datos objetivos puesto a su disposición y/o que se ha procurado y que diligentemente haya podido comprobar. En esas condiciones, “devolución probable” equivaldría, en la clasificación sobre análisis y cobertura de riesgos que ofrece la normativa española, a un “riesgo normal” de incumplimiento.<sup>25</sup> En Alemania, la expresión “devolución probable” que se utiliza para el crédito inmobiliario se contrapone a “que la devolución no ofrezca dudas sustanciales” que se utiliza para el crédito al consumo y, en ambos casos, ello está en

---

*Los contratos de crédito inmobiliario*, Aranzadi, Cizur Menor, 2017, [pp. 231-244], p. 238, quien pone el acento en el margen de discrecionalidad que impone la expresión “probable”.

<sup>22</sup> Por ejemplo, CUENA CASAS, “Evaluación...”, *op. cit.*, p. 2895: “[...] la opción no debe ser prohibir la celebración del contrato, sino anular consecuencias jurídicas cuando por consecuencia de la concesión de préstamo tras un test negativo de solvencia, y en caso de incapacidad de pago, fruto de ese sobreendeudamiento *activo*, el deudor deviene en situación de insolvencia”.

<sup>23</sup> ARROYO AMAYUELAS: “La política...”, p. 81.

<sup>24</sup> Member States shall *ensure* that: (a) the creditor *only* makes the credit available to the consumer [...]; Gli Stati membri *assicurano* che: a) il creditore eroghi il credito al consumatore *solo* quando [...]; Die Mitgliedstaaten *stellen sicher*, dass a) der Kreditgeber dem Verbraucher den Kredit *nur* bereitstellt [...]; Os Estados-Membros *asseguram* que: a) O mutuante *só* disponibilize o crédito ao consumidor [...] (las cursivas son mías).

<sup>25</sup> *Vid.* Anejo I de la Circular 4/2016, a propósito de la clasificación de las operaciones en función del riesgo de crédito por insolvencia.

relación con las exigencias a la hora de evaluar la solvencia, mucho mayores en el primer caso por ser también mayores las cantidades que deben ser devueltas.<sup>26</sup> Por supuesto, la prohibición no permite denegar el crédito sobre la base de decisiones arbitrarias o injustificadas.

En España todavía está vigente la Orden 2899/2011, cuyo art. 18 (6) afirma que “la evaluación de la solvencia se realizará sin perjuicio de la libertad de contratación [...] y en ningún caso [...] implicará el traslado a las entidades de la responsabilidad por el incumplimiento de las obligaciones de los clientes”. Ya finalizado el plazo de transposición de la Directiva 2014/17 sin haberse promulgado la correspondiente norma, está claro que la interpretación del Derecho español de conformidad con el europeo exige entender esa libertad únicamente en el sentido de que, aunque la evaluación de la solvencia arroje un resultado positivo, eso no debe comportar para el prestamista la obligación de conceder el crédito (Cdo 57). En todo caso, conviene remarcar la evolución experimentada en esta materia desde los dos anteproyectos de ley de transposición al actual Proyecto de Ley: mientras que los dos primeros guardaban silencio sobre el tema, el último ya incorpora la prohibición (art. 9.5).<sup>27</sup> La legislación catalana lo había dicho mucho antes: así, el art. 263-2 (4) Codi de Consum (hoy anulado por el Tribunal Constitucional).<sup>28</sup> Por el contrario, en Andalucía, el art. 13 (3) L. 3/2016, solo impide al prestamista otorgar crédito cuando el solicitante del mismo o el fiador se nieguen a facilitar la información necesaria, si este es el único medio posible o pertinente para poder evaluar su respectiva solvencia.<sup>29</sup>

---

<sup>26</sup> Cfr. § 505b (2) y (3) y § 505b (1) BGB. Vid. SCHÜRNBRAND, J.: § 505a BGB, *Münchener Kommentar zum BGB*, III, Beck, München, 7. Auflage, 2017, Rn 6-7; ARTZ, M.: § 505a BGB, en P. BÜLOW y M. ARTZ, *Verbraucherkreditrecht*, 9ª ed., Beck, München, 2016, Rn. 9; GSELL, B.: “Verbraucherschutz”, en *J. Von Staudingers Kommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch. Eckpfeiler des Zivilrechts*, Sellier//De Gruyter, Berlin, 6. Auflage, 2018, Rn. 99.

<sup>27</sup> Art. 9.5: “[E]l prestamista solo pondrá el préstamo a disposición del prestatario si el resultado de la evaluación de la solvencia indica que es probable que las obligaciones derivadas del contrato de préstamo se cumplan según lo establecido en dicho contrato”. Por el contrario, CUENA: “Evaluación...”, *op. cit.*, p. 2905, cree que “no se aclara si el prestamista está obligado o no a denegar el préstamo en caso de test de solvencia negativo”. En esa línea, SERRANO FERNÁNDEZ, M.: “Efectos del incumplimiento de la obligación de evaluar la solvencia del deudor. ¿Una oportunidad perdida en el Proyecto de Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario?”, en ALBIEZ/MORENO-TORRES (dirs.): *Los contratos...*, *op. cit.* [pp. 381-401], p. 396.

<sup>28</sup> Vid. STC 54/2018, de 24 de mayo de 2018, FJ 9, letra d (BOE n. 151, de 22 de junio de 2018), que anula el art. 20.4 de la L. 20/2014, de 29 de noviembre, de modificación de la L. 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña, para la mejora de la protección de las personas consumidoras en materia de créditos y préstamos hipotecarios, vulnerabilidad económica y relaciones de consumo (DOGC n. 6780, de 31 de diciembre de 2014; BOE n. 18, de 21 de enero de 2015).

<sup>29</sup> L. 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda (BOJA n. 114, de 14 de junio de 2016; BOE n. 157, de 30 de junio de 2016).

## 1. Pros y contras

La prohibición interfiere en la autonomía privada, porque condiciona los criterios de los prestamistas para elegir a sus potenciales clientes y para poner en práctica sus estrategias comerciales; y también condiciona la elección del crédito por parte del consumidor. Desde luego, un mayor respeto por la autonomía de la voluntad hubiera exigido obligar al prestamista a informar de la falta de mérito crediticio del prestatario, pero no impedirle contratar si el consumidor, sobre la base de esa decisión informada, fuera consciente de los riesgos. Se puede pensar, además, en los efectos negativos de la prohibición: por un lado, se corre el riesgo de no responsabilizar al deudor, que puede servirse de una litigación estratégica y oportunista para denunciar el comportamiento del prestamista; por el otro, se elevan los costes del crédito para los sujetos que sí que son solventes. Sin embargo, todos esos argumentos menosprecian otro, tan o más importante, como es que el prestamista no solo está mejor informado, sino también en mejor situación de conocer los riesgos, y que la prohibición no solo protege al consumidor de su propia miopía, sino también de la tendencia de la banca a prestar en exceso y a aprovecharse de los sesgos cognitivos del prestatario.<sup>30</sup> La norma no discrimina entre mercados locales y/o distintos tipos de consumidores<sup>31</sup> porque el sobreendeudamiento constituye una amenaza para la sociedad en su conjunto y, por lo general, no es arriesgado decir que, en este tipo de contratos, el consumidor casi siempre es vulnerable. Por eso son precisas soluciones preventivas y generales de contención y, si se prefiere ver así, cierta dosis de paternalismo. Por otro lado, excluir de la concesión de crédito al público con mayor perfil de riesgo, que es otro de los argumentos que frecuentemente se tienden a esgrimir en contra de la prohibición,<sup>32</sup> no debería comportar mayor exclusión social de la que ya ha comportado la decisión de concederlo, tal y como ha demostrado la crisis de las hipotecas *subprime*, que ha obligado a miles de prestatarios a abandonar sus viviendas como consecuencia de la

---

<sup>30</sup>A este respecto, RAMSAY, I.: "Regulation of consumer credit", en G. HOWELLS *et al.* (eds.): *Handbook of Research on International Consumer Law*, Elgar, Cheltenham, [pp. 366-408], pp. 394-395. Se ha dicho, en esta línea, que la libertad de elegir con quién se contrata solo es posible cuando el mercado es transparente y, puesto que el bancario no lo sería, la limitación estaría justificada. Así, KRIMPHOVE, D. – LÜKE, C.: "The transformation of the Mortgage Credit Directive in German Law", en ANDERSON – ARROYO AMAYUELAS (eds.): *The Impact...*, *op. cit.* [pp. 206-233], p. 229.

<sup>31</sup>MAK, V.: "The Myth of the 'Empowered Consumer': Lessons from Financial Literacy Studies", *Journal of European Consumer and Market Law*, 2012, 4, [pp. 254-263], pp. 259 ss. ; MAK, V. – BRASPENNING, J.: "Errare humanum est: Financial Literacy in European Consumer Credit Law", *Journal of Consumer Policy*, 2012, 3, [pp. 307-332], p. 327; FERRETTI, F.: "The Legal Framework of Consumer Credit Bureaus and Credit Scoring in the European Union: Pitfalls and Challenges Overindebtedness, Responsible Lending, Market Integration, and Fundamental Rights", *Suffolk U. L. Rev.*, 2013, 46, [pp. 791-828], pp. 815-816.

<sup>32</sup>GALLEGO SÁNCHEZ, E.: "La obligación de evaluar la solvencia del deudor. Consecuencias derivadas de su incumplimiento", en L. PRATS ALBENTOSA y M. CUENA CASAS (coords.): *Préstamo responsable y ficheros de solvencia*, Aranzadi-Thomson, Cizur Menor, 2014, [pp. 207-242], p. 222, pp. 238-239.

ejecución de la hipoteca por parte de los acreedores insatisfechos.<sup>33</sup> Además, no es una prohibición absoluta, porque ya se ha dicho que el control de solvencia debe tener en cuenta si el crédito es asequible para el consumidor; en consecuencia, la incapacidad de devolver un determinado crédito no equivale necesariamente a la incapacidad para devolver cualquier otro: pueden otorgarse cantidades más pequeñas, acordar plazos más largos de devolución, y/o limitar los intereses o gastos a pagar.

Por otra parte, conviene hacer todavía dos salvedades. La primera es que la Directiva 2014/17 permite excluir de su ámbito de aplicación los créditos otorgados a un público determinado, en condiciones especiales, por bancos sociales, cooperativas o autoridades locales [art. 3 (3) letra (c)] lo cual incluye poder prescindir para esos casos de la evaluación de la solvencia.<sup>34</sup> La segunda es que ese control de solvencia puede ser realizada con parámetros distintos a los habituales en función de la finalidad del crédito. Efectivamente, el propio art. 18.3 Directiva 2014/17, contradiciendo la regla general previamente instaurada, admite que, excepcionalmente, la evaluación de la solvencia puede basarse predominantemente en el valor del bien inmueble que se ofrece como garantía, siempre que la finalidad del contrato de crédito sea la construcción o renovación del bien inmueble de uso residencial. Con ello se trata de salvaguardar la necesidad que puedan tener determinadas personas de hacer obras de adaptación en sus casas, por ejemplo cuando ya se han jubilado, esto es, en una época en que sus recursos económicos son limitados.<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup>COMPARATO, G.: "The Design of Consumer and Mortgage Credit Law in the European System", en H. W. MICKLITZ e I. DOMURATH (eds.): *Consumer Debt and Social Exclusion in Europe*, Ashgate, Farham, 2015, [pp. 9-26], pp. 12-14; DOMURATH, I.: "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 MICKLITZ – DOMURATH (eds.): *Consumer Debt...*, *op. cit.* [pp. 155-175], p. 168; la misma autora: *Consumer Vulnerability and Welfare in Mortgage Contracts*, Hart, Oxford and Portland, 2017, p. 157; REIFNER, U.: "European Coalition for Responsible Credit- Principles of Responsible Credit", en C. TWIGG-FLESSNER *et al.* (eds.): *The Yearbook of Consumer Law 2008*, Aldershot, Ashgate, 2007, [pp. 419-427], p. 426. Por eso en su dictamen sobre la lucha contra la pobreza, el CESE recuerda la necesidad de rigor a la hora de conceder créditos (§ 4.4) (DO C 113, de 14 de abril de 2016).

<sup>34</sup>Para las distintas valoraciones que merece esa opción, *vid.* XERRI, K.: "The Impact of Directive 2014/17 in Malta", en ANDERSON y ARROYO AMAYUELAS (eds.): *The Impact...*, *op. cit.* [pp. 334-357], pp. 351-352, que se pronuncia sobre la posible exclusión social que puede comportar aplicar la directiva en esos casos; JORDAN, M.: "To Learn and To Forget: Lessons for the Irish Mortgage Credit", en ANDERSON y ARROYO AMAYUELAS (eds.): *The Impact...*, *op. cit.* [pp. 274-301], pp. 285-286, que más bien recalca el peligro de dejar fuera del ámbito de aplicación de la directiva tal tipo de créditos. No es ajeno a las distintas percepciones de los autores que no haya existido crisis en Malta y que, por el contrario, esta haya sido muy profunda en la República de Irlanda.

<sup>35</sup>El Derecho alemán ha sido reformado recientemente para incorporar esa excepción, inicialmente prevista en la norma de transposición originaria. *Vid.* ahora § 505b, II. Para ese y otro ejemplos, RANK, A. y SCHMIDT-KESSEL, M.: "Mortgage Credit in Germany", *Journal of European Consumer and Market Law Review*, 2017, 4, [pp. 176-179], p. 179.

## 2. ¿Los Estados miembros deberían extender la prohibición al crédito al consumo?

Si, como parece, además de proteger al consumidor, se trata de proteger a la banca frente a sus propios excesos y, de esta manera, evitar que la demanda de crédito se mantenga elevada a base de conceder crédito incluso a quien no puede devolverlo, está claro que no tendría sentido que los cambios normativos en los derechos nacionales solo se proyectaran sobre el crédito inmobiliario. Con mucho mejor criterio del que proyecta el legislador español, el francés, belga, o alemán extienden la prohibición de que ahora se trata al crédito al consumo.<sup>36</sup>

## IV. Solvencia negativa: ¿Qué sanciones y/o remedios?

Puede parecer sorprendente que la Directiva 2014/17 no prevea el régimen de sanciones aplicables al prestamista que incumple sus deberes precontractuales y, en lo que aquí interesa, el de evaluar la solvencia del potencial deudor, porque son estas sanciones, precisamente, las que realmente permiten hacer realidad el principio del crédito responsable.<sup>37</sup> La explicación podría radicar en los términos vagos que el legislador utiliza para describir los supuestos de hecho cuya infracción merecería esa sanción. Son, pues, los Estados miembros quienes tienen encomendada la tarea de aplicarlas. Como se sabe, estas deben ser efectivas, proporcionadas y disuasorias (Cdo 76, art. 38 Directiva 2014/17).

La Directiva solo prevé remedios de derecho civil para el prestamista cuando el consumidor le engaña sobre su solvencia con el fin de obtener crédito. Si así fuera, aquél podría anular o rescindir o modificar el crédito, pero nótese que no basta con que el consumidor le haya entregado información incompleta o incorrecta, sino que se exige que lo haya hecho con ánimo de defraudar (art. 18.4 Directiva 2014/17). No se explica qué ocurre cuando el prestamista negligente o doloso da crédito sin evaluar previamente la solvencia, o lo da cuando la solvencia es negativa, o cuando es positiva, pero porque no la ha valorado adecuadamente y no por culpa del consumidor (las tres hipótesis estarían incluidas en el art. 18.4).<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup> Detalles en ARROYO AMAYUELAS, “La política...”, *op. cit.*, pp. 85-86.

<sup>37</sup> Se ha sugerido, por eso mismo, que una futura revisión de la Directiva 2014/17 (prevista para el mes de marzo de 2019, a lo más tardar, arts. 44-45) incluya cuáles deban ser esas sanciones y, además, se aconseja que el modelo sea el previsto en el BGB. Así, ZUNZUNEGUI, F.: “Mortgage Credit – Mis-selling of Financial Products”, en Directorate General for Internal Policies. Policy Department A: Economic and Scientific Policy, IP/A/ECON/2016-2017. PE 618.995, [pp. 1-44], p. 35. A propósito de la regulación alemana, *vid.* en este mismo trabajo, epígrafes IV. 2.2 y 2.3.

<sup>38</sup> ÁLVAREZ OLALLA: “La obligación...”, *op. cit.*, p. 21.

Lo que sigue a continuación persigue dar respuesta a esas tres hipótesis, que se tratan conjuntamente, y, en línea de principio, prescinde de la posible responsabilidad del deudor –concurrencia de culpas que eliminaría las consecuencias que aquí se expondrán–, para centrarse fundamentalmente en la sanción que merece la conducta reprochable de la entidad bancaria. Por otra parte, es evidente que lo que se diga en relación con los efectos civiles de la infracción solo sirve para el caso de que una valoración correcta de la solvencia no hubiera permitido conceder el crédito. No, si, a pesar de la infracción, el consumidor era solvente.

## 1. Derecho público / Derecho privado

### a. Compatibilidad de las sanciones (administrativas) y los remedios (contractuales)

Muchas veces el deber de evaluar la solvencia se incorpora en normas prudenciales cuyo objeto es el control y supervisión del sistema bancario en su conjunto. Son estas, precisamente, las únicas normas que menciona el Cdo 57 de la Directiva 2014/17. Se diría, pues, que evitar el sobreendeudamiento es en interés general del sistema financiero y, en particular, el propio de los bancos.<sup>39</sup> Bastarían entonces las sanciones administrativas previstas en cada caso, según la gravedad de la infracción (art. 38 (2) Dir. 2014/17). Esa solución tan habitual en otros países -baste citar Italia o Grecia-<sup>40</sup> es también la única que anuncia el Proyecto de Ley español (DT Cuarta, pero, sobre todo, DF Undécima, 1 letra g) que, precisamente por eso, ha recibido duras críticas.

Las sanciones civiles no solo son posibles sino que también son necesarias porque, además de la estabilidad del sistema financiero, la Directiva 2014/17 también persigue una elevada protección de los consumidores (Cdos 5-7, 49, 81-82). El TJUE ha declarado expresamente que el objetivo de protección de los consumidores es inherente a la obligación del prestamista de evaluar la solvencia del prestatario y que esa evaluación es un derecho individual del consumidor.<sup>41</sup> Ese derecho no podría desplegar su eficacia

---

<sup>39</sup>Para los argumentos, con referencias a la literatura alemana, HOFFMAN, C.: “Die Pflicht zur Bewertung der Kreditwürdigkeit”, *Neue Juristische Wochenschrift*, 2010, 25 [pp. 1782-1786], p. 1783. En España, GALLEGO SÁNCHEZ: “La obligación...”, en PRATS ALBENTOSA y CUENA CASAS (coords.): *Préstamo responsable...*, *op. cit.*, pp. 239-240.

<sup>40</sup>*Vid.* respectivamente, BALESTRA, Luigi, “La normativa italiana”, en ALBIEZ y MORENO-TORRES (eds.): *Los contratos...*, *op. cit.*, [pp. 245-259], pp. 254-255; MORAITIS, A.: “The transposition of Directive 2014/17 in Greece”, en ANDERSON y ARROYO AMAYUELAS (eds.), *The Impact...*, *op. cit.* [pp. 236-272], pp. 261-263. De hecho, parece que la mayoría de ordenamientos jurídicos de la UE, salvo Alemania, contemplan ese tipo de sanciones administrativas, según PIEKENBROCK, A.: “Die geplante Umsetzung der Wohnimmobilienkreditvertragsrichtlinie”, *Zeitschrift für das Privatrecht der Europäischen Union*, 2015, 1, [pp. 26-36], p. 31.

<sup>41</sup> STJUE C 565/12, de 27 de marzo de 2014, *Crédit Lyonnais* (§ 52); STJUE C-449-13, de 18 de diciembre de 2014, *Consumer Finance*, (§§ 41, 42, 45) Así, ARTZ: § 505a BGB, en BÜLOW y ARTZ, *Verbraucherrecht*, Rn

si, en la hipótesis de que fuera lesionado, no fuera acompañado de la pretensión a la reparación individual. Es evidente, pues, que la obligación de la banca no puede ser analizada exclusivamente desde la perspectiva del derecho prudencial. Además, los resultados en España avalan la nula eficacia práctica de esa sanción, según el Fondo Monetario Internacional.<sup>42</sup>

### **b. ¿Qué normas para qué tipo de sanciones?**

Si las medidas sancionatorias de Derecho público deben coexistir con los remedios de Derecho privado, lo lógico sería incorporar el deber de valorar la solvencia y la prohibición de conceder crédito, además de en normas prudenciales, también en los respectivos códigos civiles (u otras normas de derecho privado); es algo que, en su caso, permitiría extender la prohibición a cualquier acreedor y no solo a la banca.<sup>43</sup> Alemania es un buen ejemplo de esta manera de proceder y no parece un gran peaje que a cambio haya que soportar la existencia de una duplicidad de normas.<sup>44</sup> Ya se ha dicho que, en España, la obligación de valorar la solvencia se ha incorporado en el Proyecto de Ley de 2017, pero las condiciones y efectos se pretenden regular en normas de naturaleza administrativa.<sup>45</sup> Con distintos matices, la doctrina ha interpretado que ello impide deducir consecuencias contractuales.<sup>46</sup> Sin entrar a considerar el argumento de la naturaleza de la proyectada norma de transposición –que es híbrida, como la propia Directiva<sup>47</sup>–, se podría llegar a otra conclusión a la vista de la ubicación sistemática del deber de evaluar la solvencia en el Capítulo II del Proyecto de Ley. La prohibición de

---

5; RANK y SCHMIDT-KESSEL: “Mortgage Credit...”, p. 177; GSELL, B.: “Verbraucherschutz...”, pp. 794-795, Rn. 99.

<sup>42</sup>IMF Country Report No. 17/345 (November 20017): “Spain financial sector assessment program technical note on supervision of Spanish banks—select issues”. *Vid.* § 179 del Informe: “Monetary fines should be used more frequently, together with other sanctioning tools. No monetary fines have been imposed or contemplated in respect of infringements of prudential rules. Also, no sanction has been imposed in the last five years for incomplete or inaccurate reporting: the procedure was initiated only once, and the bank complied immediately”. *Vid.* también §§ 155, 177. Señala el defecto, ZUNZUNEGUI: “Mortgage Credit...”, p. 27,

<sup>43</sup> A propósito de las modalidades de transposición en distintos países de la UE, *vid.* ARROYO AMAYUELAS, E.: “Crisis? What Crisis? Common EU Rules for Mortgage Credit”, en ANDERSON y ARROYO AMAYUELAS (eds.): *The Impact....*, [pp. 2-22], pp. 2-3.

<sup>44</sup>Aspecto criticado por parte de la doctrina alemana. *Vid.* LEHMANN, M.: ERCL, 2018, 3, [pp. 304-306], p. 306, en la recensión al libro de M. ANDERSON y E. ARROYO AMAYUELAS citado a lo largo de estas páginas.

<sup>45</sup> *Vid.* la crítica del Dictamen del Consejo de Estado de 14 de setiembre de 2017 (Expediente 709/2017), epígrafe IV.5 (disponible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=CE-D-2017-709>) (última consulta: 28 de julio de 2018).

<sup>46</sup>ZUNZUNEGUI: “Mortgage Credit...”, *op. cit.* p. 31; CUENA CASAS: “Evaluación...”, *op. cit.*, p. 2906; SERRANO FERNÁNDEZ, “Efectos...”, en ALBIEZ y MORENO-TORRES (dirs.): *Los contratos....* p. 401.

<sup>47</sup> ALBIEZ DOHRMANN, K.J.: “Una invitación a los Estados Miembros de la UE: Normas prudenciales a favor del consumidor en los préstamos para la adquisición de bienes inmuebles de uso residencial (A propósito de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de noviembre de 2014), *Revista de Derecho Civil*, 2015, 2, 1-30 (disponible en: <http://nreg.es/ojs/index.php/RDC>) (última consulta: 28 de julio de 2018).

otorgar crédito se incluye entre las disposiciones generales de protección del prestatario (Sección 1ª) y no entre las normas específicas de conducta del prestamista (Sección 2ª). El acento está en la viabilidad del crédito para el consumidor, más que en el riesgo que para el prestamista y el sistema financiero en su conjunto supone conceder crédito de forma irresponsable. Es así más todavía si se observa que todo el conjunto es cualificado como normas de protección al prestatario (*vid.* rúbrica del Capítulo II), lo que acentúa la naturaleza de deber precontractual del análisis de solvencia. Así pues, la remisión al reglamento servirá para determinar qué tipo de sanciones administrativas son pertinentes, pero no puede tener el efecto de excluir otro tipo de remedios que, a falta de regulación específica en el Proyecto, habrá que ir a buscar en las normas generales del Derecho civil y, fundamentalmente, en las normas sobre responsabilidad civil (art. 1101 CC).<sup>48</sup> Lo mismo debería decirse, si se atiende al efecto útil del derecho europeo, en el caso de que tanto el deber de valorar la solvencia como sus efectos estuvieran contenidas exclusivamente en normas prudenciales porque, como se sabe, la jurisprudencia del TJUE ha dejado zanjada cualquier duda que pudiera existir respecto de la posible eficacia civil de la norma de supervisión en cuestión.<sup>49</sup>

### c. Las consecuencias: terminológicas y de otro tipo

En el contexto del derecho privado, la expresión “sanción” debe ser interpretada en sentido amplio y ser inclusiva de otras tantas, como “derecho”, “acción”, “pretensión” o “remedio”. Eso significa, adicionalmente, que, sin perjuicio de que el consumidor pueda hacer valer su pretensión en juicio, también debería poder apreciar el juez de oficio su derecho y, ambas cosas, es de suponer, de acuerdo con la jurisprudencia del TJUE, en cualquier tipo de procedimiento.<sup>50</sup>

## 2. Remedios que afectan al contrato

### a. Para empezar, algunas premisas básicas

Para valorar qué soluciones serían más adecuadas conviene dejar claras algunas cuestiones antes de continuar. La primera es que la consecuencia de la infracción de una norma prohibitiva no tiene por qué ser fatalmente la nulidad.<sup>51</sup> Esa solución ha sido

---

<sup>48</sup> *Vid. infra* epígrafe IV.2.4.

<sup>49</sup> Acerca de la tradicional polémica sobre la eficacia civil de las normas prudenciales, *vid.* CASADO NAVARRO, A.: “La normativa española sobre transparencia de préstamos hipotecarios ante la Directiva 2014/17/UE reguladora de los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial celebrados con consumidores”, *LaLey*, nº 8636, 2015, [pp. 1-18] pp. 7-10 (consulta vía smarteca). Un apunte, ALBIEZ DOHRMANN: “Una invitación...”, pp. 24-26.

<sup>50</sup> Crítico con ese planteamiento, GÓMEZ POMAR, F.: “La reforma hipotecaria: tres ideas para entrar legislativamente en el siglo XXI”, *InDret*, 2017, 4, [pp. 1-6], pp. 5-6.

<sup>51</sup> Sin embargo, la doctrina española tiende a considerar que ese es el efecto necesario y, puesto que ese efecto sería perjudicial para el consumidor, acaba concluyendo que, o bien no existe una prohibición de



expresamente descartada por el legislador en algunos países<sup>52</sup> y, donde no es así, la doctrina se muestra naturalmente conforme en que esa no debe ser la solución.<sup>53</sup> En España la “no-nulidad” encajaría perfectamente en el art. 6.3 CC, que no prevé ese efecto como necesario. En el momento de transponer la directiva, el legislador puede promulgar una norma que pretenda impedir que se concluya un contrato en determinadas condiciones, pero ni mucho menos eso debe necesariamente significar que el contrato en cuestión esté prohibido. Para la eficacia de esa prohibición bastaría con privar de efectos civiles, en todo o en parte, al contrato que conculca la norma. Y, si bien se mira, podrían ser una muestra de esa forma de proceder todos los ordenamientos jurídicos que habiendo previsto la prohibición de conceder crédito, luego sancionan su infracción con la pérdida de intereses.<sup>54</sup> Con todo, lo correcto es admitir que una disposición que impone deberes de conducta al prestamista –deber de evaluar la solvencia y de actuar en consecuencia- no es la norma imperativa/prohibitiva a la que alude el art. 6.3 CC.<sup>55</sup> En consecuencia, su infracción solo debería dar lugar a incumplimiento contractual (lo es de un deber legal, art. 1258 CC) y a las correspondientes indemnización y sanción administrativa.<sup>56</sup>

---

disponer en la Directiva, o bien se apunta a su no necesaria existencia. Entre muchos, recientemente, CUENA CASAS: “Evaluación...”, *op. cit.*, p. 2897; ÁLVAREZ OLALLA, “La obligación...”, *op. cit.*, p. 34.

<sup>52</sup>En Alemania, *vid. Referentenentwurf: Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie*, de 18 de diciembre de 2014, p. 95: “[D]ie Verbote des Absatzes 1 verdeutlichen den Zweck der Kreditwürdigkeitsprüfung, stellen aber kein Verbot gemäß § 134 BGB dar, das zur Nichtigkeit des Darlehensvertrags führt (vgl. § 505d BGB)” (disponible en: [http://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/Umsetzung\\_Wohnimmobilienkreditrichtlinie.html](http://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/Umsetzung_Wohnimmobilienkreditrichtlinie.html)) (última consulta: 28 de julio de 2018).

<sup>53</sup>En Italia, BARGELLI, E. y DONADIO, G.: “The Impact of Directive 2014/17 in Italy”, en ANDERSON y ARROYO AMAYUELAS (eds.): *The Impact ...*, [pp. 304-331], p. 318 y nota 45, que alude al debate doctrinal. En Portugal, *vid. MORAIS CARVALHO, J.: Manual de Direito do Consumo*, 4a ed., Coimbra, Almedina, 2017, p. 373.

<sup>54</sup>Para el argumento, con referencia al derecho alemán, *vid. BUCK-HEEB, P.: “Rechtsfolgen fehlender oder fehlerhafter Kreditwürdigkeitsprüfung”, NJW*, 2016, 29, [pp. 2065-2070], p. 2067.

<sup>55</sup>Sin embargo, *vid. CUENA CASAS: “Evaluación...”, op. cit.*, p. 2897, para quien la prohibición llevaría a la nulidad de pleno derecho ex art. 6.3 CC (y puesto que no la estima beneficiosa para el consumidor, considera que la directiva no impone la obligación de abstenerse de conceder crédito); ZUNZUNEGUI, F.: “Evaluación de la solvencia en la concesión de créditos hipotecarios”, *Revista del Mercado Financiero*, 2015, 2, [pp. 1-23], p. 20, salva de la nulidad, que admite que es la consecuencia lógica, “cuáles deban ser los efectos y quién deba hacerla efectiva”. Estima que se produciría una “ineficacia contractual”, SÁENZ DE JUBERA: “Consecuencias...”, *op. cit.*, p. 3274. Considera posible una nulidad parcial (que implicaría modificación del contrato), ANDERSON: “La Directiva...”, en ARROYO AMAYUELAS y SERRANO DE NICOLÁS (dirs.): *La europeización...*, *op. cit.*, p. 57.

<sup>56</sup>CARRASCO PERERA, Á.: *Derecho de contratos*, Aranzadi, Cizur Menor, 2010, p. 724 (a propósito de la infracción de deberes precontractuales de información). Más sobre el art. 6.3 CC, DELGADO ECHEVERRÍA, J. y PARRA LUCÁN, M<sup>a</sup> A.: *Las nulidades de los contratos*, Madrid, Dykinson, 2005, pp. 25-28, esp. pp. 26-27. Ampliamente, con abundante aportación doctrinal, BASOZÁBAL ARRUE, X.: “Límites imperativos en materia de condiciones financieras del préstamo”, en M. ESPEJO LERDO DE TEJADA y J. P. MURGA FERNÁNDEZ (dirs.): *Vivienda, Préstamo y Ejecución*, Cizur Menor, Thomson Reuters-Aranzadi, 2016, [pp. 425-470], pp. 433 ss. En relación con los servicios de inversión y, en particular, el incumplimiento de deberes de información

En su caso, la nulidad debería encauzarse a través de los vicios de la voluntad del prestatario (y conviene recordar que no ha sido excepcional el crédito predatorio),<sup>57</sup> si bien no se alcanza a ver la utilidad que ello pudiera reportar al consumidor si ya no dispone del dinero, salvo, quizás, que se le respete el beneficio del término; pero, sobre todo, no se alcanza a ver por qué el prestamista debiera salir indemne de la operación, ya que la nulidad apenas le supone asumir riesgos,<sup>58</sup> salvo que por tal se considere la pérdida de la garantía para la recuperación de la suma prestada. La sanción no sería proporcionada, ni efectiva, ni disuasoria.

Esto último enlaza con la segunda premisa a que quería hacer referencia, que es que en la transposición hay que atender al efecto útil de la directiva, es decir, hay que procurar una transposición que permita realizar la finalidad que persigue la norma que, como ya se ha dicho, no solo es la estabilidad del sistema financiero en su conjunto, sino también la protección del consumidor. En este sentido, al legislador nacional le estaría vedado que la hipotética nulidad, terminación o modificación del contrato pudiera tener lugar a instancias del prestamista o contra la voluntad del prestatario. Eso es algo que ya puede deducirse del art. 18.4 (Cdo 58), que claramente indica que el prestamista no puede deshacerse del contrato por el simple hecho de no haber hecho (o no adecuadamente) la evaluación de solvencia del consumidor.<sup>59</sup> Por eso, tampoco podrá declarar el vencimiento anticipado de la deuda, que es algo que, sin duda, le disuadirá de acudir a la vía ejecutiva.<sup>60</sup>

En tercer lugar, conviene no olvidar que las sanciones no tienen por qué ser solo posibles cuando ya haya existido un incumplimiento del consumidor. Incluso si se tratara de aplicar sanciones de Derecho privado, bastaría con el mero riesgo de incumplimiento si, como consecuencia de haber obtenido un crédito inadecuado para su capacidad financiera, se le hubiera causado un sobreendeudamiento.<sup>61</sup>

---

impuestos por la LMV, *vid.* ZUNZUNEGUI PASTOR, F.: “Aproximación a la responsabilidad contractual de los prestadores de servicios de inversión”, *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, 2016, 141, [pp. 123-159], pp. 148 ss, donde también deja claro que la nulidad radical no es la opción seguida por la jurisprudencia.

<sup>57</sup> Lo recuerda, recientemente, el Consejo Económico y Social Europeo (DO C 133, de 2016): “Lucha contra la pobreza” (§ 4.4).

<sup>58</sup> Con referencia al derecho alemán, *vid.* BUCK-HEEB: “Rechtsfolgen...”, *op. cit.*, p. 2067.

<sup>59</sup> Así, ANDERSON: “La Directiva...”, en ARROYO AMAYUELAS y SERRANO DE NICOLÁS (dirs.): *La europeización....*, *op. cit.*, pp. 56-57.

<sup>60</sup> ANDERSON: “La Directiva...”, en ARROYO AMAYUELAS y SERRANO DE NICOLÁS (dirs.): *La europeización....*, p. 57.

<sup>61</sup> De nuevo, ANDERSON, “La Directiva ....”, en ARROYO AMAYUELAS y SERRANO DE NICOLÁS (dirs.): *La europeización....*, *op. cit.*, p. 58, nota 26. De otro parecer, CUENA CASAS: “Evaluación...”, *op. cit.*, p. 2896: “Si se mantiene que hay prohibición de contratar [...] incluso el prestamista podría ser sancionado en caso de que el deudor cumpliera porque ha contratado teniéndolo prohibido, lo cual es absurdo”; p. 2902, refiriéndose al art. 263-2 (4) Código de Consumo en Cataluña: “[...] pernicioso efecto de que un prestamista pueda ser sancionado incluso en caso de cumplimiento del contrato por el consumidor”.

Finalmente, y en cuarto lugar, lo que se dirá a continuación parte de la única hipótesis razonable, que es además la única que prevé la Directiva, según la cual los factores de riesgo sobrevenidos y ajenos a la relación crediticia que impiden que el deudor pueda cumplir no pueden tenerse en cuenta retrospectivamente para penalizar al prestamista. El Cdo 56 prevé expresamente ese supuesto: “[L]a evaluación de la solvencia no debe implicar que se transfiera al prestamista la responsabilidad que incumbe al consumidor en caso de que este incumpla sus obligaciones en virtud del contrato de crédito”.<sup>62</sup> Y, por eso mismo, el Cdo 57 solo exige que la decisión del prestamista sea coherente con el resultado de la evaluación.<sup>63</sup>

#### **b. Privación de los intereses y/o del capital**

Ya se ha dicho que la Propuesta de Directiva sobre crédito al consumo del año 2002 sancionaba al prestamista con la pérdida de los intereses convencionales [art. 31 (2)], si bien, finalmente, el legislador europeo rechazó la medida no solo en la Directiva 2008/48, sino también, más tarde, en la Directiva 2014/17. Sin embargo, algunos Estados miembros han ido más allá.<sup>64</sup> En Francia, el juez puede privar de todo o parte de los intereses remuneratorios si el prestamista no evalúa la solvencia; en cambio, parece que si lo hace sin respetar las condiciones legalmente previstas, puede imponer ciertos límites cuantitativos a esa privación. Así, el acreedor solo podría perder un máximo del 30% de los intereses, sin perjuicio de que pueda ser multado con hasta 30.000 euros y sancionado con posible pérdida de licencia.<sup>65</sup> Conviene no olvidar que el TJUE entendió que la pérdida de los intereses era poco disuasoria si además no iba acompañada de la de pérdida de los intereses legales (intereses de demora).<sup>66</sup>

Bélgica sí que contempla la posibilidad de privar al prestamista de todo o parte de los intereses moratorios, además de reducir su obligación a la restitución del capital, sin

<sup>62</sup> Interpreta ese Considerando en otro contexto, a mi juicio inadecuado, ALBIEZ DOHRMANN: “Una invitación...”, p. 19.

<sup>63</sup> De otra opinión CUENA CASAS: “Evaluación...”, *op. cit.*, p. 2896: “Si se mantiene que hay prohibición de contratar, el prestamista respondería aun en los casos en los que el deudor no cumple por circunstancias sobrevenidas y no por su falta de capacidad de pago inicial.” Seguramente eso solo podría ser así en circunstancias muy concretas: por ejemplo, si el puesto de trabajo del deudor ya era precario en el momento de obtener el préstamo; o cuando se le concedió el crédito teniendo en cuenta además de los ingresos propios los de la esposa y el prestatario no hubiera valorado correctamente el riesgo de pérdida de empleo o de divorcio.

<sup>64</sup> ARROYO AMAYUELAS: “La política...”, *op. cit.*, pp. 90-91; ÁLVAREZ OLALLA: “La obligación...”, *op. cit.*, pp. 30-31 y pp. 32-34 para la exposición del régimen americano.

<sup>65</sup> *Code de la Consommation*, arts. L-312-16 (obligación de valorar la solvencia) y L. 341-27, L. 341-28, L. 341-31, L. 341-33 (sanciones)]. Para un planteamiento general del sistema de sanciones y la extensión de la privación de intereses a otras infracciones distintas de las que aquí se contemplan, *vid.* AUBRY: “Mortgage credit...”, pp. 175-176; LEGRAND, V.: “La normativa...”, en ALBIEZ DOHRMANN y MORENO-TORRES (dirs.): *Los contratos...*, p. 238. Ambas autoras consideran que la regulación francesa es poco clara.

<sup>66</sup> STJUE C 565/12, de 27 de marzo de 2014, *Crédit Lyonnais* (§ 55).

perjuicio de otras sanciones de *droit commun*, aunque existen límites al poder del juez en el contexto del crédito hipotecario que tiene una finalidad inmobiliaria. En este último caso, el juez puede condenar al prestamista a un pago único en concepto de indemnización de un máximo de un 40% de todos los intereses del crédito, siempre que la cuantía prestada sea inferior o igual a 20 000 euros; y de un máximo del 30%, si es superior.<sup>67</sup>

El ejemplo más radical, pero fuera de la Unión Europea, es Suiza, donde, en los casos más graves, el prestamista puede incluso perder el derecho a la devolución del capital y, además, se da al consumidor el derecho a reclamar lo ya pagado,<sup>68</sup> si bien eso no rige para los créditos garantizados sobre inmuebles.<sup>69</sup>

Por el contrario, tanto la pérdida del derecho a cobrar intereses convencionales como la del derecho a verse reintegrado del capital son medidas expresamente rechazadas en Alemania. Siempre que no exista negligencia dolosa o grave del deudor lo que la ley prevé es una reducción *ipso iure* de los intereses que hubiera obtenido el prestamista si en lugar de dar el crédito hubiera dispuesto el capital en una inversión segura, en los términos que se describen en la norma.<sup>70</sup> Así, un tipo de interés fijo es sustituido por el tipo de interés habitual de los bonos hipotecarios y los bonos del sector público alemán; y un tipo de interés variable es sustituido por el interés interbancario europeo (Euribor), siempre que estos sean más bajos que el interés pactado lo cual, excepcionalmente, puede hacer ineficaz la sanción.<sup>71</sup> La reducción es retroactiva y, por consiguiente, es posible reclamar todo lo que se haya pagado de más.<sup>72</sup> En un intento de buscar un equilibrio entre ambas partes se afirma que, si bien por un lado el prestamista no debe resultar indemne de la infracción, por el otro tampoco el consumidor debería gozar gratuitamente del dinero cuando teniendo a su disposición la posibilidad de dar por terminado el contrato no lo hace.<sup>73</sup> Ahora bien, admitida la buena fe del deudor, esa reducción de intereses solo sería posible si la infracción fuera relevante, es decir si una valoración adecuada de la solvencia hubiera conducido a denegar el crédito, aunque bastaría con haber creado el riesgo de impago, sin necesidad de exigir que también

---

<sup>67</sup> *Code de Droit économique*, art. VII.201, VII.209.

<sup>68</sup> Art. 32 *Loi fédérale sur le crédit à la consommation*, de 23 marzo 2001, según la reforma efectuada en 20 marzo 2015, en vigor desde el 1 de enero de 2016.

<sup>69</sup> Art. 7.1 letra (a) *Loi fédérale sur le crédit à la consommation*. Sobre el particular, FORNAGE, A. C. : “Vers un droit de crédit à la consommation plus responsable”, *Journal des Tribunaux*, 2017, 1, [pp. 4-46], pp. 28 ss, esp. pp. 34-35.

<sup>70</sup> § 505d, 3 BGB), § 505d (1) BGB; ARTZ: § 505d BGB, en BÜLOW y ARTZ: *Verbraucherrecht*, Rn 6.

<sup>71</sup> BT-Drucks 18/5922, p. 102; BUCK-HEEB: “Rechtsfolgen...”, *op. cit.*, p. 2067.

<sup>72</sup> BT-Drucks 18/5922, p. 102.; RANK y SCHMIDT-KESSEL: “Mortgage Credit...”, *op. cit.*, p. 178.

<sup>73</sup> § 505d, 1 BGB. Con referencia al BT-Drucks 18/5922, p. 101, *vid.* SATMENKOVIĆ, V. y MICHEL, R.-R.: “Die geplante Neuregelung zum Inhalt und zur Durchsetzung der Kreditwürdigkeitsprüfung im deutschen Recht”, *Verbraucher und Recht*, 2016, 4, [pp. 132-141], p. 139.

concurriera el incumplimiento efectivo de las obligaciones contractuales por parte del consumidor.<sup>74</sup> En esas condiciones, el acreedor sí que pierde el derecho a reclamar los intereses moratorios y cualquier otra indemnización derivada de los daños que causa el incumplimiento.<sup>75</sup>

### c. Reembolso anticipado del crédito

En Alemania, otra consecuencia de la infracción del deber de valorar la solvencia del consumidor es que, además de la reducción de los intereses, el prestatario también puede poner fin al contrato de préstamo en cualquier momento sin previo aviso y sin que ello comporte una penalización por reembolso anticipado.<sup>76</sup> Lo dicho es así salvo que, de haberse llevado a cabo la valoración de la solvencia, esta hubiera arrojado resultados positivos. No habría sanción posible si ese fuera el caso y, naturalmente, se excluiría igualmente si la incorrecta valoración de la solvencia se hubiera basado en el hecho de que el prestatario había facilitado al prestamista, intencionadamente o de forma gravemente negligente, información incorrecta, o no hubiere proporcionado la debida.<sup>77</sup> Al consumidor que ya ha amortizado parte del préstamo y le quedan pocos años para acabar de devolverlo, quizás le interese servirse de ese remedio si, además, resulta que *ex lege* ve reducidos los intereses remuneratorios.

### d. Culpa in contrahendo

Se discute en Alemania si el consumidor podría servirse de otros remedios adicionales, como la reclamación de responsabilidad civil contractual al prestamista por la infracción de un deber precontractual.<sup>78</sup> En España, por el contrario, eso es lo único que podría hacerse mientras las leyes de transposición no prevean otra sanción concreta de Derecho privado.<sup>79</sup> Por lo general, la solución se estima razonable, tanto en España

---

<sup>74</sup> § 505d 1 BGB. SATMENKOVIĆ y MICHEL: "Die geplante...", *op. cit.*, p. 139.

<sup>75</sup> § 505d 2 BGB. RANK y SCHMIDT-KESSEL: "Mortgage Credit...", *op. cit.*, p. 178; SATMENKOVIĆ y MICHEL: "Die geplante Neuregelung...", *op. cit.*, pp. 139-140.

<sup>76</sup> § 505d BGB.

<sup>77</sup> § 505b párrafos 1 a 3 BGB (§ 505d, 3 BGB).

<sup>78</sup> Generalmente se niega. *Vid.* HERRESTHAL, C.: "Das Recht der Kreditsicherung", en *J. Von Staudingers Kommentar...*, *op. cit.* [pp. 597-714], Rn 7, p. 603; BUCK-HEEB: "Rechtsfolgen...", *op. cit.*, pp. 2069-2070. Para un desarrollo completo del problema, *vid.* HARNOS, R.: "Schadensersatz wegen fehlerhafter Kreditwürdigkeitsprüfung", *Juristenzeitung*, 2017, 11, pp. 552-559.

<sup>79</sup> La naturaleza de esa responsabilidad es discutida, tanto en España, como en otros países. *Vid. ad exemplum*, HADBAS, M.: "Implementing the Mortgage Credit Directive 2014/17 in Poland. Challenges and Dilemmas", en ANDERSON y ARROYO AMAYUELAS (eds.): *The Impact...*, *op. cit.*, [pp. 384-421], p. 398. Entre nosotros, ÁLVAREZ OLALLA: "La obligación...", *op. cit.*, pp. 27, se manifiesta partidaria de considerarlos daños contractuales, igual que, en el contexto del crédito al consumo, ÁLVAREZ LATA, N.: Art. 14 LCC, en M.J. MARÍN LÓPEZ (dir.): *Comentarios a la Ley de Contratos de Crédito al Consumo*, Aranzadi, Cizur Menor, 2014, [pp. 578-615], p. 615. Cree, por el contrario, que la responsabilidad es extracontractual, DÍAZ ALABART, S.: "Evaluación de la solvencia del consumidor, tasación de inmuebles y consultas en ficheros de

como en otros países<sup>80</sup>, e incluso puede ser una medida más radical que algunas de las anteriormente vistas; aun así, entre nosotros ha sido considerada por algunos una opción muy poco realista.<sup>81</sup>

La demanda de responsabilidad civil exige probar la relación de causalidad, esto es, que si se hubiera realizado el control de solvencia y se hubieran comunicado sus resultados al consumidor, este nunca hubiera concluido el contrato. El juez podría partir de la presunción de que eso es exactamente lo que habría pasado, de manera parecida a cómo razona cuando se trata de pedir responsabilidad al banco por comercialización negligente de productos de inversión complejos<sup>82</sup> y aun con mayor razón si además se observa que el prestamista tiene el deber legal de abstenerse de concluir el contrato.<sup>83</sup> Por eso mismo, la culpa se presumiría.

Los daños serían el contrato mismo; el juez debería tener en cuenta la diferencia que idealmente podría existir entre el efectivamente concluido y el que realmente el consumidor podía haberse permitido; y si el consumidor no hubiera tenido capacidad

---

solvencia”, en S. DÍAZ ALABART y P. REPRESA POLO (eds.): *La protección del consumidor en los créditos hipotecarios (Directiva 2014/17)*, Reus, Madrid, [pp. 223-276], p. 235. La Directiva no impediría ni una ni otra solución.

<sup>80</sup>En España, DÍAZ ALABART: “Evaluación...”, en DÍAZ ALABART y REPRESA POLO (eds.): *La protección..., op. cit.*, pp. 235-236; ZUNZUNEGUI, Fernando, “Evaluación de la solvencia en la concesión de créditos hipotecarios”, *Revista de Derecho del Mercado Financiero*, 2015, 2, [pp. 1-23], pp. 20-21. Vid. la otra bibliografía citada por CUENA CASAS: “Evaluación...”, *op. cit.*, p. 2922 nota 113. En Italia, SIRENA, P.: “Introduzione. Autonomia privata e vigilanza bancaria nel diritto europeo dei contratti di finanziamento”, en SIRENA, P. (cur.), *I mutui ipotecari nel diritto comparato ed europeo. Commentario alla direttiva 2014/17/UE*, Grupo24ore, Milano, 2016, [pp. 3-8], p. 8. En Malta, XURRI: “The Impact...”, en ANDERSON y ARROYO AMAYUELAS (eds.): *The Impact..., op. cit.*, p. 353, aunque solo si la negligencia del prestamista es grave. En Polonia, HABDAS: “Implementing...”, en ANDERSON y ARROYO AMAYUELAS (eds.): *The Impact..., op. cit.*, p. 398. En el Reino Unido, NIELD, S.: “Secured Consumer Credit in England”, en ANDERSON y ARROYO AMAYUELAS (eds.): *The Impact..., op. cit.*, [pp. 166-204], pp. 182, 183.

<sup>81</sup> CUENA CASAS: “Evaluación ...”, *op. cit.*, p. 2900 y nota 113.

<sup>82</sup>Entre muchas, SJPIC nº 84 Madrid 17 marzo de 2014: “Como ha señalado (...) la SAP Girona, Sección 1ª, de 28 de enero de 2014 (...) la relación de causalidad entre la acción u omisión en que consiste el incumplimiento y el daño producido no significa hacer responsable a la entidad prestadora de los servicios de inversión de la posterior insolvencia del emisor, sino que la deficiente información proporcionada ha ocasionado un daño al inversor que, de haber sabido las características y riesgo del producto, no lo hubiera adquirido. (...) Si las demandadas hubiesen cumplido sus obligaciones debidamente, ningún perjuicio se les podría reclamar por la sobrevenida pérdida de la inversión. (...) Como indica la STS de 18 de abril de 2013, el incumplimiento grave de los deberes exigibles al profesional que opera en el mercado de valores en su relación con clientes potenciales o actuales constituye el título jurídico de imputación de la responsabilidad por los daños sufridos por tales clientes como consecuencia de la pérdida de valor de las participaciones preferentes”. Referencias en la *Revista de Derecho de Mercados Financieros*, disponible en: <http://www.rdmf.es/2014/05/el-incumplimiento-de-las-obligaciones-de-los-articulos-79-y-79-bis-lmv-tiene-su-consecuencia-natural-en-la-accion-de-responsabilidad-del-articulo-1-101-del-cc-sjpi-no-84-madrid-17-marzo-2014/> (última consulta: 28 de julio de 2018). Vid. además, ZUNZUNEGUI PASTOR: “Aproximación...”, pp. 155-156.

<sup>83</sup> Parecidamente, en Alemania, BUCK-HEEB: “Rechtsfolgen...”, *op. cit.*, p. 2070.

de devolución alguna ya en el momento de contratar, entonces probablemente habría que entender que el préstamo sería inexigible y el deudor quedaría liberado de la devolución del capital e intereses y además podría reclamar la devolución de todos los gastos. En definitiva, debería quedar en la misma situación que si el contrato nunca se hubiera concluido.<sup>84</sup>

## V. Reflexiones finales

El control de solvencia es parte de la política de préstamo responsable y su finalidad no es solo prevenir las consecuencias negativas que para el prestamista supone que el consumidor no pague, sino también evitar el agravamiento de su situación financiera, en particular su sobreendeudamiento. Préstamo y endeudamiento responsable son nociones que van de la mano pero, si bien se mira, el art. 18.5 Directiva 2014/17 desplaza la responsabilidad de la decisión al prestamista, al que solo permite otorgar crédito a los consumidores que objetivamente considere capaces de sostener su gasto. La norma es necesaria para fortalecer al sistema bancario en general y protege al consumidor aunque este no quiera o no lo necesite, y. Los deudores con buen historial crediticio no tienen nada que perder y a los que están en situación de vulnerabilidad la Directiva tampoco los deja en absoluto desatendidos. Parece que la privación de los intereses (moratorios; o moratorios y remuneratorios) es una sanción que tendría adeptos en España, a juzgar por las enmiendas presentadas al Proyecto de Ley de 2007 por los distintos grupos parlamentarios,<sup>85</sup> en la línea previamente manifestada por la doctrina<sup>86</sup>, que quizás se explique como reacción a las muchas operaciones de crédito (sobre todo al consumo) que han previsto –y todavía hoy- intereses muy elevados para “compensar” el riesgo de impago. Sea esta solución o no la más adecuada –y ya se ha visto que algunos Estados Miembros introducen límites importantes en sus efectos- la protección del consumidor se vería incrementada si el control del supervisor bancario permitiera a organismos especializados reclamar la indemnización directamente al

---

<sup>84</sup> Cfr. HOFFMAN: “Die Pflicht...”, *op. cit.*, p. 1786 y BUCK-HEEB: “Rechtsfolgen...”, *op. cit.*, p. 2070. Más dudoso sería que pudieran tenerse en cuenta las ventajas patrimoniales obtenidas gracias al crédito, esto es, la compra de la casa, si al final resulta que precisamente porque el deudor la compró con un crédito que no merecía acaba perdiéndola a manos del acreedor.

<sup>85</sup> Da cuenta de ello, ÁLVAREZ OLALLA: “La obligación...”, *op. cit.*, pp. 34-35.

<sup>86</sup> Vid. DÍAZ ALABART, “Evaluación...”, en DÍAZ ALABART y REPRESA POLO: *La protección...*, *op. cit.*, p. 237; MAYORGA TOLEDANO, M. C.: “Obligaciones de la entidad de crédito en la concesión de crédito adecuado a la solvencia y capacidad de endeudamiento del cliente”, en M<sup>a</sup> S. FLORES DOÑA y J. T. RAGA GIL (dirs.): *El préstamo hipotecario y el mercado del crédito en la Unión Europea*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2016, [pp. 353-377], p. 373; CUENA CASAS: “Evaluación...”, *op. cit.*, p. 2899.

banco o judicialmente (algo que expresamente prevé el Cdo 80).<sup>87</sup> La alternativa es que el arbitraje de consumo sea obligatorio para los bancos.<sup>88</sup>

Por otro lado, una adecuada guía sobre los métodos aplicables a la hora de valorar la solvencia sería de mucha utilidad y conduciría a sentencias más previsibles. No ayuda, por ejemplo, que el Anejo 1 de la Circular 4/2016 afirme que la concesión del préstamo no puede suponer una limitación “notoria” para atender a los gastos familiares. No mucho mejor es el Anejo 6 de la Circular 4/2012, a pesar de ser algo más explícito, al referirse a la limitación “notoria” para cubrir “decorosamente” los gastos de vida familiares del prestatario. Está claro, además, que, en la Directiva 2014/17, expresiones como “evaluación de la solvencia en profundidad”, “información suficiente y proporcionada”, “devolución probable”, “no se basarán predominantemente en el valor del inmueble”, son demasiado vagas. Ello dificulta la labor del juez y, por eso mismo, cabe augurar un buen número de cuestiones prejudiciales ante el TJUE.<sup>89</sup> De momento, este ya ha declarado que la carga de la prueba del incumplimiento del deber de valorar la solvencia no debe recaer en el consumidor: no solo porque este no dispone de la documentación, que obra en poder de la entidad bancaria, sino porque lo contrario iría en contra del principio de efectividad del derecho europeo.<sup>90</sup> En esa línea, el TJUE también ha dejado claro que no puede darse por supuesto que el prestamista ha cumplido con ese deber cuando así aparece reflejado en una cláusula estándar de un formulario.<sup>91</sup>

---

<sup>87</sup> Sobre la bondad de una aproximación “de doble vía” en el sector de la regulación financiera, *vid.* ZUNZUNEGUI: “Mortgage Credit...”, *op. cit.*, p. 37. *Vid.* las acciones disciplinarias que, en el Reino Unido, puede llevar a cabo el FCA (*Financial Conduct Authority*) y las amplias potestades de los servicios de resolución alternativa de conflictos del FOS (*Financial Ombudsman Service*), según explica NIELD: “Secured...”, en ANDERSON Y ARROYO AMAYUELAS (eds.), *The Impact...*, *op. cit.*, pp. 182-184.

<sup>88</sup> El art. 39 Directiva 2014/17 iría en esa línea. *Vid.* también DA Primera Proyecto de Ley de 2017 de transposición de la Directiva 2014/17. Ahora bien, la DA 1ª L. 7/2017, de 2 de noviembre, *por la que se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2013/11/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo* (BOE n. 268, de 4 de noviembre de 2017) no impone el carácter vinculante de la resolución de litigios de consumo en el sector financiero.

<sup>89</sup> Para la crítica en Alemania, RANK y SCHMIDT-KESSEL: “Mortgage Credit...”, *op. cit.*, p. 179; BUCK-HEEB: “Rechtsfolgen...”, *op. cit.*, pp. 2066. Entre nosotros, ÁLVAREZ OLALLA: “La obligación...”, *op. cit.*, pp. 35, 36

<sup>90</sup> STJUE C-449/13, de 18.12.2014, *Consumer Finance* (§ 27, 28): “[...] La efectividad del ejercicio de los derechos conferidos por la Directiva 2008/48 se asegura por una regla nacional según la cual el prestamista está obligado en principio a acreditar ante el juez el buen cumplimiento de esas obligaciones precontractuales. Como se ha recordado en el apartado 21 de la presente sentencia, esa regla pretende así garantizar la protección del consumidor, sin lesionar de modo desmesurado el derecho del prestamista a un proceso justo. En efecto, como ha expuesto el Abogado General en el punto 35 de sus conclusiones, un prestamista diligente debe ser consciente de la necesidad de reunir y conservar pruebas del cumplimiento de las obligaciones de información y de explicación que le incumben.”

<sup>91</sup> STJUE C-449/13, de 18.12.2014, *Consumer Finance* (§ 31).



En fin, seguramente, el TJUE tendrá que pronunciarse en su próxima sentencia sobre la Directiva 2014/17 sobre la sanción que hay que imponer al Reino de España por el intolerable retraso en la transposición de norma. Somos, vergonzosamente, el único país que no ha cumplido y es previsible que, con el cambio de Gobierno, la demora se amplíe. De momento, la Comisión Europea pide al Reino de España una multa de 105.991 euros diarios, que parece que ya asciende a 90 millones.<sup>92</sup>

## BIBLIOGRAFÍA

ÁLVAREZ OLALLA, P: “La obligación de evaluar la solvencia”, ponencia presentada en las XX Jornadas de la Asociación de Profesores de Derecho Civil (Jerez, 2018), pp. 1-39.

ÁLVAREZ OLALLA, P: “La obligación de evaluar la solvencia y su incumplimiento, en CUENA CASAS, M: (dir.), *La Prevención del Sobreendeudamiento Privado. Hacia un préstamo y Consumo Responsables*, Aranzadi, Cizur Menor, 2017, pp. 725-810.

ALBIEZ DOHRMANN, K.J.: “Una invitación a los Estados Miembros de la UE: Normas prudenciales a favor del consumidor en los préstamos para la adquisición de bienes inmuebles de uso residencial (A propósito de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de noviembre de 2014), *Revista de Derecho Civil*, 2015, 2, 1-30 (disponible en: <http://nreg.es/ojs/index.php/RDC>).

ALBIEZ DOHRMANN, K. J. – MORENO-TORRES HERRERA, M<sup>a</sup> L. (dirs.): *Los contratos de crédito inmobiliario*, Aranzadi, Cizur Menor, 2017,

ÁLVAREZ LATA, N.: “Art. 14 LCC”, en M.J. MARÍN LÓPEZ, *Comentarios a la Ley de Contratos de Crédito al Consumo*, Aranzadi, Cizur Menor, 2014, pp. 578-615.

ANDERSON, M: “La Directiva 2014/17/UE, sobre créditos hipotecarios y su previsible impacto en el Derecho español”, en E. ARROYO AMAYUELAS y A. SERRANO DE NICOLÁS (dirs.): *La europeización del Derecho Privado: cuestiones actuales*, Marcial Pons, Barcelona-Madrid, 2016, pp. 45-64.

ANDERSON, M. y ARROYO AMAYUELAS, E. (eds.): *The Impact of the Mortgage Credit Directive in Europe. Contrasting Views from Member States*, Groningen, Europa Law Publishing, 2017.

---

<sup>92</sup> Vid. el diario *Expansión*, de 27 de noviembre de 2017 (disponible en: <http://www.expansion.com/economia/2017/11/27/5a1c2f9dca4741d02a8b4587.html>). Más recientemente, *Cinco Días. El País*, de 29 de agosto de 2018 (disponible en: <https://cincodias.elpais.com/>)

ARROYO AMAYUELAS, E.: "Crisis? What Crisis? Common EU Rules for Mortgage Credit", en M. ANDERSON y E. ARROYO AMAYUELAS (eds.): *The Impact of the Mortgage Credit Directive in Europe. Contrasting Views from Member States*, Groningen, Europa Law Publishing, 2017, pp. 2-22,

ARROYO AMAYUELAS, E.: "La política de crédito responsable en la Unión europea. En particular, el análisis del mérito crediticio", *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, 2018, 1 (149), pp, 65-94.

ARROYO AMAYUELAS, E.: "La Directiva 2014/17, sobre los contratos de crédito con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial", *InDret*, 2017, 2, pp. 1-44.

ARROYO AMAYUELAS, E y SERRANO DE NICOLÁS, Á. (dirs.): *La europeización del Derecho Privado: cuestiones actuales*, Marcial Pons, Barcelona-Madrid, 2016.

ARTZ, M.: § 505a, § 505d BGB, en P. BÜLOW y M. ARTZ, *Verbraucher kreditrecht*, 9ª ed., Beck, München, 2016.

AUBRY, H.: "Mortgage credit in France", *Journal of European Consumer and Market Law*, 2017, 4, pp. 173-176.

BALESTRA, L.: "La normativa italiana", en K. J. ALBIEZ DOHRMANN y M<sup>a</sup> L. MORENO-TORRES HERRERA (dirs.): *Los contratos de crédito inmobiliario*, Aranzadi, Cizur Menor, 2017, pp. 245-259.

BARGELLI, E. y DONADIO, G.: "The Impact of Directive 2014/17 in Italy", en M. ANDERSON y E. ARROYO AMAYUELAS (eds.): *The Impact of the Mortgage Credit Directive in Europe. Contrasting Views from Member States*, Groningen, Europa Law Publishing, 2017, pp. 304-331.

BASOZÁBAL ARRUE, X.: "Límites imperativos en materia de condiciones financieras del préstamo", en M. ESPEJO LERDO DE TEJADA y J.P. MURGA FERNÁNDEZ (dirs.): *Vivienda, Préstamo y Ejecución*, Cizur Menor, Thomson Reuters-Aranzadi, 2016, pp. 425-470.

BUCK-HEEB, P.: "Rechtsfolgen fehlender oder fehlerhafter Kreditwürdigkeitsprüfung", *Neue Juristische Wochenschrift*, 2016, 29, pp. 2065-2070.

CARRASCO PERERA, Á.: *Derecho de contratos*, Aranzadi, Cizur Menor, 2010.

CASADO NAVARRO, A.: "La normativa española sobre transparencia de préstamos hipotecarios ante la Directiva 2014/17/UE reguladora de los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial celebrados con consumidores", *LaLey*, nº 8636, 2015, pp. 1-18.

COMPARATO, G.: "The Design of Consumer and Mortgage Credit Law in the European System", en H. W. MICKLITZ e I. DOMURATH (eds.): *Consumer Debt and Social Exclusion in Europe*, Ashgate, Farham, 2015, pp. 9-26.

CUENA CASAS, M: (dir.), *La Prevención del Sobreendeudamiento Privado. Hacia un préstamo y Consumo Responsables*, Aranzadi, Cizur Menor, 2017.

CUENA CASAS, M: "Evaluación de la solvencia y crédito hipotecario", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 764, 2017, pp. 2871-2924.

DELGADO ECHEVERRÍA, J. y PARRA LUCÁN, M<sup>a</sup> A.: *Las nulidades de los contratos*, Madrid, Dykinson, 2005.

DÍAZ ALABART, S.: "Evaluación de la solvencia del consumidor, tasación de inmuebles y consultas en ficheros de solvencia", en DÍAZ ALABART, S. – REPRESA POLO, P. (eds.): *La protección del consumidor en los créditos hipotecarios (Directiva 2014/17)*, Reus, Madrid, 2015, pp. 223-276.

DÍAZ ALABART, S. – REPRESA POLO, P. (eds.): *La protección del consumidor en los créditos hipotecarios (Directiva 2014/17)*, Reus, Madrid, 2015.

DOMURATH, I.: "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*, Ashgate, Farham, 2015, pp. 155-175.

DOMURATH, I.: *Consumer Vulnerability and Welfare in Mortgage Contracts*, Hart, Oxford and Portland, 2017.

FERRETTI, F.: "The Legal Framework of Consumer Credit Bureaus and Credit Scoring in the European Union: Pitfalls and Challenges Overindebtedness, Responsible Lending, Market Integration, and Fundamental Rights", *Suffolk U. L. Rev.*, 2013, 46, pp. 791-828.

FORNAGE, A. C. : "Vers un droit de crédit à la consommation plus responsable", *Journal des Tribunaux*, 2017, 1, pp. 4-46.

GALLEGO SÁNCHEZ, E.: "La obligación de evaluar la solvencia del deudor. Consecuencias derivadas de su incumplimiento", en L. PRATS ALBENTOSA y M. CUENA CASAS (coords.): *Préstamo responsable y ficheros de solvencia*, Aranzadi-Thomson, Cizur Menor, 2014, pp. 207-242.

GÓMEZ POMAR, F.: "La reforma hipotecaria: tres ideas para entrar legislativamente en el siglo XXI", *InDret*, 2017, 4, pp. 1-6.

GSELL, B.: "Verbraucherschutz", en *J. Von Staudingers Kommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch. Eckpfeiler des Zivilrechts*, Sellier//De Gruyter, Berlin, 6. Auflage, 2018, pp. 715-811.

HABDAS, M.: "Implementing the Mortgage Credit Directive 2014/17 in Poland. Challenges and Dilemmas", en M. ANDERSON y E. ARROYO AMAYUELAS (eds.): *The Impact of the Mortgage Credit Directive in Europe. Contrasting Views from Member States*, Groningen, Europa Law Publishing, 2017, pp. 384-421.

HARNOS, R.: "Schadensersatz wegen fehlerhafter Kreditwürdigkeitsprüfung", *Juristenzeitung*, 2017, 11, pp. 552-559.

HERRESTHAL, C.: "Das Recht der Kreditsicherung", en *J. Von Staudingers Kommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch. Eckpfeiler des Zivilrechts*, Sellier//De Gruyter, Berlin, 6. Auflage, 2018, pp. 597-714.

HOFFMAN, C.: "Die Pflicht zur Bewertung der kreditwürdigkeit", *Neue Juristische Wochenschrift*, 2010, 25, pp. 1782-1786.

JORDAN, M.: "To Learn and To Forget: Lessons for the Irish Mortgage Credit", en M. ANDERSON y E. ARROYO AMAYUELAS (eds.): *The Impact of the Mortgage Credit Directive in Europe. Contrasting Views from Member States*, Groningen, Europa Law Publishing, 2017, pp. 274-301.

KRIMPHOVE, D. – LÜKE, C.: "The transformation of the Mortgage Credit Directive in German Law", en M. ANDERSON y E. ARROYO AMAYUELAS (eds.): *The Impact of the Mortgage Credit Directive in Europe. Contrasting Views from Member States*, Groningen, Europa Law Publishing, 2017, pp. 206-233.

LEGRAND, V.: "La normativa francesa", en K.J. ALBIEZ DOHRMANN – M<sup>a</sup> L. MORENO-TORRES HERRERA (dirs.): *Los contratos de crédito inmobiliario*, Aranzadi, Cizur Menor, 2017, pp. 231-244.

MAK, V.: "The Myth of the 'Empowered Consumer': Lessons from Financial Literacy Studies", *Journal of European Consumer and Market Law*, 2012, 4, pp. 254-263.

MAK, V. – BRASPENNING, J.: "Errare humanum est: Financial Literacy in European Consumer Credit Law", *Journal of Consumer Policy*, 2012, 3, pp. 307-332.

MAYORGA TOLEDANO, M. C.: "Obligaciones de la entidad de crédito en la concesión de crédito adecuado a la solvencia y capacidad de endeudamiento del cliente", en M<sup>a</sup> S. FLORES DOÑA y J. T. RAGA GIL (dirs.): *El préstamo hipotecario y el mercado del crédito en la Unión Europea*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2016, pp. 353-377.

MORAIS CARVALHO, J.: *Manual de Direito do Consumo*, 4a ed., Coimbra, Almedina, 2017, p. 373.

MORAITIS, A.: "The transposition of Directive 2014/17 in Greece", en M. ANDERSON y E. ARROYO AMAYUELAS (eds.): *The Impact of the Mortgage Credit Directive in Europe. Contrasting Views from Member States*, Groningen, Europa Law Publishing, 2017, pp. 236-272.

MUÑIZ ESPADA, E.: *El deterioro del mercado hipotecario y la necesidad de su reconstrucción. Aportaciones desde el Derecho europeo*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016.

NIELD, S.: "Secured Consumer Credit in England", en M. ANDERSON y E. ARROYO AMAYUELAS (eds.): *The Impact of the Mortgage Credit Directive in Europe. Contrasting Views from Member States*, Groningen, Europa Law Publishing, 2017, pp. 166-204.

PIEKENBROCK, A.: "Die geplante Umsetzung der Wohnimmobilienkreditvertragsrichtlinie", *Zeitschrift für das Privatrecht der Europäischen Union*, 2015, 1, pp. 26-36.

RAMSAY, I.: "Regulation of consumer credit", en G. HOWELLS *et al.* (eds.): *Handbook of Research on International Consumer Law*, Elgar, Cheltenham, pp. 366-408.

RANK, A. y SCHMIDT-KESSEL, M.: "Mortgage Credit in Germany", *Journal of European Consumer and Market Law Review*, 2017, 4, pp. 176-179.

REIFNER, U.: "European Coalition for Responsible Credit- Principles of Responsible Credit", en C. TWIGG-FLESSNER *et al.* (eds.): *The Yearbook of Consumer Law 2008*, Aldershot, Ashgate, 2007, pp. 419-427,

ROTT, P.: "Die neue Immobiliarkredit-Richtlinie 2014/17 und ihre Auswirkungen auf das Deutsche Recht", *Zeitschrift für Bank- und Kapitalmarktrecht*, 2015, 8, pp. 9-14.

SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: "Consecuencias de la evaluación de solvencia del prestatario", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 764, 2017, pp. 3266-3281.

SATMENKOVIĆ, V. y MICHEL, R.-R.: "Die geplante Neuregelung zum Inhalt und zur Durchsetzung der Kreditwürdigkeitsprüfung im deutschen Recht", *Verbraucher und Recht*, 2016, 4, pp. 132-141.

SCHÜRNBAND, J.: § 505a BGB, *Münchener Kommentar zum BGB*, III, Beck, München, 7. Auflage, 2017.

SERRANO FERNÁNDEZ, M.: "Efectos del incumplimiento de la obligación de evaluar la solvencia del deudor. ¿Una oportunidad perdida en el Proyecto de Ley Reguladora de

los Contratos de Crédito Inmobiliario?, en K. J. ALBIEZ DOHRMANN Y M<sup>a</sup> L. MORENO-TORRES HERRERA (dirs.): *Los contratos de crédito inmobiliario*, Aranzadi, Cizur Menor, 2017, pp. 381-401.

SIERRA RODRÍGUEZ, A.: “La obligación de evaluar la solvencia del deudor y la concesión de préstamo responsable”, *Revista de Derecho Patrimonial*, 2018, 46, pp. 73-101.

SIRENA, P.: “Introduzione. Autonomia privata e vigilanza bancaria nel diritto europeo dei contratti di finanziamento”, en P. SIRENA (cur.), *I mutui ipotecari nel diritto comparato ed europeo. Commentario alla direttiva 2014/17/UE*, Grupo24ore, Milano, 2016, pp. 3-8.

XERRI, K.: “The Impact of Directive 2014/17 in Malta”, en M. ANDERSON y E. ARROYO AMAYUELAS (eds.): *The Impact of the Mortgage Credit Directive in Europe. Contrasting Views from Member States*, Groningen, Europa Law Publishing, 2017, pp. 334-357.

ZUNZUNEGUI, F.: “Sobreendeudamiento y prácticas hipotecarias de las entidades bancarias”, *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, 2013, 129, p.. 35-75

ZUNZUNEGUI, F.: “Evaluación de la solvencia en la concesión de créditos hipotecarios”, *Revista del Mercado Financiero*, 2015, 2, pp. 1-23.

ZUNZUNEGUI PASTOR, F.: “Aproximación a la responsabilidad contractual de los prestadores de servicios de inversión”, *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, 2016, 141, pp. 123-159.

ZUNZUNEGUI, F.: “Mortgage Credit – Mis-selling of Financial Products”, en Directorate General for Internal Policies. Policy Department A: Economic and Scientific Policy, IP/A/ECON/2016-2017. PE 618.995, pp. 1-44.



Este obra está bajo una [licencia de Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/).