

ANÁLISIS DE LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS Y ECONÓMICAS DE LA APLICACIÓN DE LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

Nicolás Bárcena Suárez

Doctorando en Derecho Civil y Abogado
Universidad de Oviedo

Resumen: Transcurrido más de un año de la aprobación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, los datos obtenidos de organismos reguladores, la estadística registral y judicial permiten un análisis jurídico y económico del mercado inmobiliario en España. El objeto del trabajo es analizar dichos datos y extraer conclusiones a la vista de ellos. A su vez, se estudiará el cumplimiento de los objetivos previstos en la norma y su impacto en la ingente litigación acerca de cláusulas abusivas que acontece en España.

Palabras clave: crédito inmobiliario, estadística registral, cláusulas abusivas, litigación.

Abstract: More than a year after the approval of Law 5/2019, of March 15, regulating real estate credit contracts, the data obtained from regulatory bodies, registry and judicial statistics allow a legal and economic analysis of the real estate market in Spain. The purpose of the work is to analyze said data and draw conclusions from them. At the same time, compliance with the objectives set forth in the regulation and its impact on the huge litigation about abusive clauses that occurs in Spain will be studied.

Keywords: real estate credit, registry statistics, abusive clauses, litigation.

SUMARIO: 1. Introducción. 2. El impacto de la LCCI en la estadística registral y regulatoria. 3. Evolución de la litigiosidad atinente al crédito inmobiliario. 4. Conclusiones. 5. Bibliografía.

1. Introducción

Después de un largo recorrido parlamentario, se aprueba finalmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario (BOE núm. 65, de 16-3-2019) (en adelante LCCI).

Prima facie, lo primero que llama la atención de la Ley objeto de estudio es su denominación acerca de los «contratos de crédito inmobiliario» que parece referirse únicamente a los contratos de apertura de crédito y obviar a los de préstamo. Independientemente del *nomen iuris* utilizado por el legislador lo cierto es que tanto préstamo como crédito se utilizan de manera análoga en la ley como sinónimos de lo que serían contratos de financiación para el acceso a la vivienda.

Dicha aclaración resulta pertinente por cuanto las diferencias entre el préstamo mercantil y el crédito resultan ciertamente relevantes¹. Entre estas diferencias destacan el carácter unilateral del préstamo mercantil frente a la bilateralidad del crédito² o la disponibilidad de un máximo de capital que puede no ser utilizado en su totalidad y se debe devolver únicamente lo entregado junto con sus intereses pactados entre otras diferencias no menos destacables³ que los distinguen⁴ sobradamente.

¹ ÁLVAREZ VEGA, M^a. I., *La protección jurídica del consumidor sobreendeudado e insolvente*, Thomson Reuters Civitas, Cizur menor (Navarra), 2010, págs. 204 a 207, donde expresa: «A pesar de la distinta naturaleza jurídica del contrato de crédito y el de préstamo, se considera improcedente tal diferenciación desde el punto de vista de protección al consumidor ya que, como se ha podido comprobar, las entidades bancarias han aprovechado su distinta naturaleza jurídica para limitar los beneficios de la Ley 2/1994 al circunscribir las limitaciones legales sobre subrogaciones entre las mismas, únicamente a los préstamos y no a los créditos hipotecarios. Es por ello que, la nueva regulación sobre el mercado hipotecario del año 2007 acaba con esa distinción "irreal", lo que es aplaudido por las asociaciones de consumidores».

² Vid. PULIDO BEGINES, J. L., "Los contratos de préstamo bancario y de apertura de crédito" en JIMÉNEZ SÁNCHEZ, G. J., DÍAZ MORENO, A. (Coordinadores): *Derecho Mercantil, Volumen 7º, la contratación bancaria*, 15ª edición, Marcial Pons, Madrid, 2013, pág. 123. Véase también, un resumen de las diferencias más relevantes entre el contrato de crédito y el de préstamo en GARCÍA RODRÍGUEZ, J. M^a., *El sobreendeudamiento de las personas físicas en el nuevo marco de contratación del crédito inmobiliario*, Wolters Kluwer, Madrid, 2019, pág. 29.

³ Vid. AÑOVEROS TRÍAS DE BES, X., "Delimitación del concepto y naturaleza jurídica", en OLIVENCIA, M., FERNÁNDEZ-NOVOA, C., JIMÉNEZ DE PARGA, R. (Directores): *Tratado de Derecho Mercantil, las entidades de crédito y sus operaciones, las operaciones bancarias de activo*, Marcial Pons, Madrid, 2007, págs. 46, 47, 48.

⁴ Distinción que expresa elaboradamente la Resolución Vinculante de la Dirección General de Tributos, V2832-11 de 1 de diciembre de 2011, al destacar las diferencias de ambos contratos de la siguiente manera: «Por sus características, préstamo y crédito responden a diferentes finalidades: El crédito se utiliza más en el ámbito empresarial, conlleva normalmente la apertura de una cuenta corriente y tiene por finalidad cubrir los gastos, corrientes o extraordinarios, en momentos puntuales de falta de liquidez. Por el contrario, el préstamo, generalmente, es personal y se concede a particulares para un uso privado, por lo tanto, se suelen requerir garantías personales (fianzas, avales) o reales (prendas o hipotecas). En síntesis, cabe señalar las siguientes diferencias entre préstamos y créditos: en el préstamo, la entidad financiera pone a disposición del cliente una cantidad fija y el cliente adquiere la obligación de devolver esa cantidad más unas comisiones e intereses pactados en el plazo acordado. En el crédito, la entidad financiera pone a disposición del cliente, en una cuenta de crédito, una cantidad máxima de dinero de la que el cliente puede hacer disposiciones y reposiciones parciales o totales. En el préstamo, la cantidad concedida se ingresa en la cuenta del cliente y este deberá pagar intereses sobre la cantidad total concedida. En el crédito, sólo se pagan intereses sobre el capital utilizado; el resto del dinero está a disposición del cliente, pero sin devengo de intereses. El préstamo suele tener menores comisiones y tipos de interés más bajos que el crédito, si bien los intereses se deben pagar por la totalidad del importe concedido. También suele ser diferente el plazo de amortización de uno y otro, más largo en el préstamo que en el crédito. Generalmente los préstamos son personales y se conceden a particulares para uso privado; en general, para adquirir bienes de larga duración y de precio conocido (viviendas, vehículos). Los créditos suelen ser utilizados por profesionales y empresarios, que necesitan liquidez en determinados

Es la propia Directiva 2014/17/UE, del Parlamento y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial (en adelante Directiva 2014/17/UE) la encargada de zanjar la polémica al establecer en su artículo 4.3 (definiciones) que se entiende por «Contrato de crédito» a «el contrato mediante el cual un prestamista concede o se compromete a conceder a un consumidor un crédito incluido en el ámbito de aplicación del artículo 3, en forma de pago aplazado, préstamo u otra facilidad de pago similar». De la misma manera, en el Proyecto de Ley de la LCCI, se realiza la pertinente aclaración al artículo 2.3, al afirmar que: «Las referencias que se realizan en esta Ley a los préstamos se entenderán realizadas indistintamente a préstamos y créditos». Finalmente, en la propia LCCI, queda recogido el mismo texto que figuraba en el proyecto de ley en el artículo 2.3.

Al margen de esta aclaración inicial, comienza el preámbulo de la tan esperada ley con el relato de la importancia de la regulación de los contratos de crédito inmobiliario por su papel en la estabilidad económica y la cohesión social. Establece para ello un régimen jurídico cuya pretensión y aspiración persigue un tráfico contractual seguro, ágil y eficaz, adjetivos estos que, a la vista del texto legal, tendremos ocasión de observar si se cumplen.

Una idea recurrente del legislador, nacional y europeo, es el anhelo de una mayor transparencia en la contratación que vendría a reforzar la maltrecha confianza de los mercados financieros y contribuiría a reestablecer la seguridad jurídica.

Para ello, y aunque no se trate específicamente de una ley de consumidores, (su figura es una sombra que se proyecta a lo largo de todo el texto legal) el legislador ha optado por arbitrar una serie de preceptos⁵ que son propios y frecuentes en la práctica de la defensa de los consumidores y que sustentan y vertebran la LCCI.

El propio nombre de la LCCI nos indica que la concesión de créditos para la adquisición de inmuebles es la actividad regulada por la misma. En la propia ley se establecen los elementos subjetivos que configuran la relación jurídica y, en el lado del acreditante, nos encontraremos en la mayoría de las ocasiones a una entidad de crédito.

Dentro del extenso articulado de la LCCI existen dos grandes cuestiones que destacan por encima del resto. Por un lado, la configuración y desarrollo del concepto de transparencia material y su aplicación a los contratos de crédito inmobiliario y, por otro lado, el afán de combatir y expulsar de manera eficaz las cláusulas abusivas que pudieran existir en este tipo de contratos⁶. Sin embargo, entiendo que la pretensión fundamental de este texto legal va orientada a resolver los inmediatos problemas de

momentos de sus actividades empresariales y profesionales pero que, a priori, no saben exactamente ni cuándo ni cuánto van a necesitar».

⁵ COLLADO RODRÍGUEZ, N., *La obligación del prestamista de evaluar la solvencia del consumidor de crédito*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur menor (Navarra), 2019, pág. 61 y ss., donde la autora explica la intervención estatal para la defensa de los consumidores en tres técnicas bien definidas, como son; la imposición de legislación imperativa a través de derechos irrenunciables del consumidor, la lucha contra las cláusulas abusivas y los deberes de información, a las que hay que unir las sanciones disuasorias en caso de incumplimiento.

⁶ Vid. CORDERO LOBATO, E., "La LCCI en el contexto normativo y judicial de la transparencia y protección hipotecaria", en CARRASCO PERERA, Á. (Director): *Comentario a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur menor (Navarra), 2019, págs. 42 y 43.

litigación existentes en nuestro país y el peso específico del articulado se encuentra enfocado en esa cuestión.

Con respecto a la transparencia material, a pesar de la importancia que le otorga la LCCI, no se encuentra en el cuerpo de la norma una definición al uso. Tampoco goza de una definición jurídica unificada y se obtienen diversas acepciones⁷ al atender a las diferentes ramas o disciplinas jurídicas que se basan en la etimología de la propia palabra y en el contexto en el que se desarrolla. Esto nos obliga a extraer el concepto de la jurisprudencia y la doctrina que lo ha desarrollado⁸.

Se observan diferencias en la transposición española de la Directiva 2014/17/UE, con el resto de los Estados Miembros. Estas diferencias obedecen al carácter idiosincrático de los problemas del mercado hipotecario español⁹ que no son equiparables a los países de nuestro entorno y que han propiciado una transposición centrada en la resolución de las controversias judiciales existentes. Así, la forma de acceso a la vivienda, la participación de fedatarios públicos y, sobre todo, la conflictividad judicial con motivo de cláusulas potencialmente abusivas, han propiciado una regulación centrada en la búsqueda de una solución inmediata -y también controvertida- con la prohibición expresa de algunas cláusulas (como la denominada "cláusula suelo", en el artículo 21.3 LCCI) o el procedimiento específico para la acreditación de la transparencia material que recogen los artículos 14 y 15 LCCI, entre otras disposiciones.

Con respecto a dichos problemas de litigación, es destacable que la imperatividad de las normas (ex art. 3 LCCI), acerca de las cuestiones que estaban suscitaban más controversia judicial, resulta una forma taxativa de acabar con la controversia. Sin embargo, es imposible no observar ciertas incoherencias puesto que se ha regulado con una técnica de trazo grueso que ha sido irrespetuosa con la jurisprudencia pese a las múltiples advertencias realizadas por la doctrina, el Consejo de Estado o el Consejo General del Poder Judicial (en adelante CGPJ) durante el periodo formativo de la LCCI.

Dicha imperatividad que destila parte del texto de la ley configura una intervención profunda del legislador en la materia atinente al crédito inmobiliario y la cumbre de esta voluntad intervencionista del legislador se manifiesta con vehemencia en la

⁷ Como así lo pone de manifiesto NIETO CAROL, U., *Transparencia y protección de la clientela bancaria*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur menor (Navarra), 2016, págs. 64, 65 y 66. Véase también GIMENEZ VILLANUEVA, T., "Normas de transparencia en la contratación bancaria", en NIETO CAROL, U. (Director): *Crédito al consumo y transparencia bancaria*, Consejo General del Poder Judicial, Civitas, Consejo General de los Colegios Oficiales de Corredores de Comercio, Madrid, 1998, pág. 655. En el mismo sentido, DURANY PICH, S., "Artículos 5 y 7", en ALFARO ÁGUILA REAL, J. (Coordinador): *Comentarios a la ley sobre condiciones generales de la contratación*, Civitas, Madrid, 2002, pág. 316. A su vez, SÁNCHEZ CALERO, F., "Condiciones generales en los contratos bancarios", en *Contratos bancarios*, Consejo general del notariado, Madrid, 1996, pág. 315, atrae el concepto de transparencia al sector bancario y, con base en la doctrina italiana (RESIGNO Y NIGRO), al dar su salto al lenguaje jurídico, considera más adecuado lo expresado por la exigencia de «concreción, claridad y sencillez» que exige la normativa de consumidores.

⁸ Una definición que condensa el recorrido jurisprudencial del concepto y las nociones que marca la LCCI la expone SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B., "Control de transparencia material y actuación notarial conforme a la jurisprudencia y a la Ley 5/2019, de contratos de crédito inmobiliario", *Revista de Derecho Civil*, Vol. 6, Nº 2, 2019, pág. 246, como "comprensibilidad real de la carga económica y jurídica que se asumirá con la firma del contrato".

⁹ CARRASCO PERERA, Á., «Introducción a la "Nueva ley hipotecaria"», *Revista del Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, 15 marzo de 2019, pág. 3.

Disposición Final 15ª.1. d), que habilita al Gobierno¹⁰ para desarrollar, vía Real Decreto, un modelo de contrato de préstamo con garantía hipotecaria de utilización voluntaria por las partes.

Esta voluntariedad preserva dicho contrato de su catalogación como un contrato forzoso, pero si pudiera responder a una naturaleza similar como la del contrato necesario de hecho¹¹. Este supuesto se produce en un sector del mercado en el que se observa una tendencia monopolística por parte de las entidades bancarias y resulta evidente la intervención de los poderes públicos al dictar normas de obligado cumplimiento respecto a determinadas cláusulas contractuales, informaciones que han de recibir e intercambiar o el propio cálculo de la TAE.

El panorama inmediatamente anterior a la aprobación de la LCCI hacía augurar un endurecimiento de las condiciones de acceso al crédito. Las recientes modificaciones legales¹² venían a intentar paliar las inexplicables polémicas protagonizadas por el Tribunal Supremo¹³ en cuanto a la decisión acerca de quien debe hacerse cargo del pago del impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta decisión gubernamental, unida al errático comportamiento¹⁴ de nuestro alto tribunal, hacían tambalearse la, ya de por sí mermada, seguridad jurídica. Se había creado un clima de desconcierto sobre los operadores jurídicos que observaban expectantes el incierto panorama a la espera de una calma que aún tardaría en llegar.

2. El impacto de la LCCI en la estadística registral y regulatoria

Durante el primer trimestre del año 2019, aunque la adquisición de vivienda experimentaba un ligero aumento, la aprobación de los créditos en los hogares españoles vieron confirmado¹⁵ el endurecimiento previsto, si bien, de carácter leve.

Con la aprobación de la LCCI, que no de su entrada en vigor, ya se empezaban a notar los primeros efectos¹⁶ sobre el mercado hipotecario español que se pueden sistematizar de la siguiente manera:

- a) Reducción de inseguridad jurídica y de la litigiosidad;

¹⁰ La literalidad del precepto expresa: "d) El establecimiento de un modelo de contrato de préstamo con garantía hipotecaria y de medidas que favorezcan su utilización, que será voluntaria para las partes".

¹¹ ALBALADEJO, M., *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, 12ª Ed. Edisofer, Madrid, 2003, pág. 435, indicando, además, que los contratos necesarios son frecuentemente contratos de adhesión.

¹² Real Decreto-ley, de 8 de noviembre, por el que se modifica el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, el cual contiene únicamente un artículo por el cual considera sujeto pasivo del impuesto al prestamista.

¹³ En particular las Sentencias 1505/2018, de 16 de octubre, 1523/2018, de 22 de octubre y la 1531/2018, de 23 de octubre de la Sección Segunda de la Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo, que, conforme al Real decreto-ley citado en la nota precedente generaban una situación de incertidumbre e inseguridad jurídica que afectaba al mercado hipotecario.

¹⁴ Sirvan de ejemplo las Sentencias 44, 46, 47, 48 y 49/2019, de 23 de enero de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo que sienta la nueva doctrina jurisprudencial sobre cláusulas abusivas, y modifica, una vez más, anteriores resoluciones como la 705/2015 de 23 de diciembre acerca de los gastos hipotecarios.

¹⁵ Vid. MENÉNDEZ PUJADAS, Á., "Encuesta sobre Préstamos Bancarios en España: abril de 2019", *Artículos analíticos*, *Boletín Económico 2/2019 del Banco de España*, 9 de abril de 2019, pág. 7.

¹⁶ "Recuadro 5. La ley reguladora de contratos de crédito inmobiliario", *Boletín Económico 1/2019 del Banco de España*, págs. 3 y 4.

- b) Aumento de actividad crediticia y mejor funcionamiento del mercado hipotecario;
- c) Elevación de la competencia entre operadores;
- d) Aumento de los tipos de interés;
- e) Endurecimiento de las condiciones de acceso al crédito;
- f) Aumento de préstamos a tipo fijo.

Muchas de estas consecuencias eran las esperadas por los operadores jurídicos¹⁷ debido a la relación causa-efecto que se establece en determinadas cuestiones. Por ejemplo, los mayores gastos impuestos a los prestamistas en la nueva regulación hacían prever una repercusión directa en el aumento de los tipos de interés, lo que produce un encarecimiento del crédito.

A su vez, la exigencia de una evaluación de solvencia de cierto rigor y con estrictos requisitos es previsible que rebaje los riesgos asociados al impago y, por tanto, las ratios de incumplimiento se vean disminuidas, cuestión que, por otro lado, va en conexión con la pretensión de reducir el sobreendeudamiento.

Una vez entrada en vigor la LCCI, los análisis del Banco de España¹⁸ presentan que el crédito a hogares para adquisición de vivienda experimentó pocos cambios con respecto a los meses precedentes. El hecho más significativo es una reducción de la demanda de financiación a las entidades bancarias que el organismo regulador explica por diversas razones:

- a) Menor confianza de los consumidores;
- b) Cambios regulatorios;
- c) Empeoramiento de las previsiones en el mercado de la vivienda;
- d) Financiación con fondos propios.

A lo anterior cabe añadir un efecto positivo de la competencia en el mercado que ha permitido una leve relajación de las condiciones económicas de los préstamos. No obstante, podemos añadir que la pérdida de confianza y demás razones expresadas, unidas a consumidores en riesgo de exclusión financiera, pudieran llevar a estos acudir a otros tipos de financiación ajenos a los organismos reguladores, lo cual aumenta exponencialmente el riesgo de las operaciones y la aparición de un sobreendeudamiento que perjudique seriamente la situación financiera de los prestatarios. Sin embargo, las actuales tendencias de la implementación del préstamo responsable persiguen acompasar los intereses del prestamista con los del prestatario. Así, se intenta conjurar el riesgo de un endeudamiento excesivo.

De esta manera, esta tendencia de acudir a fuentes alternativas de financiación para el acceso a la vivienda -aún residual pero creciente- rompe con la tradicional presencia del banco en la posición del prestamista. Esto supone un fenómeno de

¹⁷ Algunas prácticas concretas ya hacían augurar una disminución en solicitudes de crédito o un retraso en la formalización de escrituras debido a los nuevos plazos y condiciones impuestos en la nueva norma, como refleja DEL REY BARBA, S., *La calificación registral de las cláusulas abusivas en los préstamos hipotecarios*, Thomson Reuters Civitas, Cizur menor (Navarra), 2019, pág. 383, al advertir del endurecimiento de las condiciones.

¹⁸ Vid. MENÉNDEZ PUJADAS, Á., "Encuesta sobre Préstamos Bancarios en España: octubre de 2019", *Artículos analíticos, Boletín Económico 4/2019 del Banco de España*, 22 de octubre de 2019, pág. 6.

notable impacto que se separa de la tendencia, prácticamente monopolística, de las entidades financieras como acreedoras en el mercado de crédito inmobiliario español.

En este sentido lo indica el Instituto Nacional de Estadística¹⁹ conforme el siguiente gráfico de hipotecas constituidas sobre el total de fincas por entidad, en este caso un banco, que concede el préstamo. En el gráfico podemos apreciar el descenso en la contratación desde el año 2008 para ir recuperándose, lentamente, a partir del año 2012 pero aún lejos de las cifras previas a la crisis:

2008	443.692
2009	396.011
2010	360.091
2011	274.404
2012	326.317
2013	249.216
2014	259.922
2015	319.712
2016	353.069
2017	384.582

No en vano, es la actividad crediticia una actividad financiera fundamental de las entidades de crédito y de los bancos en particular. Esta particularidad subjetiva hace que nos encontremos ante un estudio de una realidad poliédrica, en cuanto a ramas de estudio jurídico se refiere. Se debe observar bajo el prisma del Derecho Público, encargado de la regulación de la actividad bancaria y, por otro lado, de Derecho Privado, en cuanto a los contratos realizados entre empresas y particulares.

Durante el último trimestre del 2019²⁰, la tendencia observada continuaba prácticamente igual con respecto a los últimos meses del año. En este periodo se produjo una considerable reducción de la demanda de financiación a las entidades de crédito para la adquisición de vivienda y resulta el mayor desplome desde el año 2013. Las causas que explican esta línea descendente en el mercado de crédito hipotecario son muy similares con respecto a las ya expresadas en las que persiste la pérdida de confianza de los consumidores, los cambios regulatorios y un aumento

¹⁹ Estos datos pueden consultarse en la web del Instituto Nacional de Estadística en el siguiente enlace: <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=3224> (última consulta, 5 de noviembre de 2020).

²⁰ MENÉNDEZ PUJADAS, Á., "Encuesta sobre préstamos bancarios en España: enero de 2020", *Artículos analíticos. Boletín Económico del Banco de España 1/2020*, pág. 10.

de la financiación distinta a la ofrecida por las entidades de crédito (tanto fondos propios como otros operadores del mercado).

El primer trimestre del año 2020 no se observan cambios relevantes en el mercado hipotecario. Se mantiene la tendencia reduccionista en la solicitud de préstamos o créditos para adquisición de vivienda a las entidades de crédito por las mismas causas y razones que en los trimestres precedentes²¹. Sin embargo, el aumento de formalización de hipotecas sobre vivienda ha sido de un 4,1% en 2019 respecto al año anterior y han aumentado exponencialmente los préstamos hipotecarios a tipo fijo al superar a los de tipo variable²².

A las razones expuestas por el Banco de España acerca de la reducción en el número de hipotecas formalizadas por los bancos se ha de añadir otra consecuencia de singular importancia como es el aumento del importe de las hipotecas, tal y como constatan las estadísticas registrales representadas en el Índice Registral de Actividad Inmobiliaria²³ en el sector inmobiliario. La tendencia del crecimiento en el importe de las hipotecas puede observarse con nitidez desde el tercer trimestre de 2019 que coincide con la entrada en vigor de la LCCI. Si bien, se ha de constatar un ligero descenso, porcentualmente poco significativo, en el importe de las hipotecas durante el primer trimestre de 2020.

Este índice también nos revela otro dato destacable al poner de manifiesto el aumento en el número de hipotecas. Lo que nos lleva a la conclusión de constatar la «huida» de la financiación bancaria hacia otros operadores en la intermediación financiera para la adquisición de vivienda.

Finalmente, resulta imprescindible hacer una referencia a la actual pandemia provocada por la Covid-19. Como es obvio, esta situación sanitaria ha tenido repercusión en la actividad financiera de manera muy relevante. De esta manera, y en consonancia con otros países del entorno europeo, España ha sufrido un endurecimiento de los criterios de aprobación de los préstamos para adquisición de vivienda, así como de las condiciones para acceder a ellos, con lo que se ha producido una disminución en la demanda²⁴.

Dicha disminución se produce, principalmente, entre los meses de abril y junio, pero se albergan expectativas de crecimiento para el tercer trimestre del año 2020²⁵, todo ello en consonancia y bajo la expectativa de posibles mejoras en la evolución de la pandemia.

²¹ MENÉNDEZ PUJADAS, Á., "Encuesta sobre préstamos bancarios en España: abril de 2020", *Artículos analíticos. Boletín Económico del Banco de España 2/2020*, pág.9

²² Vid. Boletín Estadístico Registral (BER), N.º 39, junio 2020, págs. 1 y ss., que puede consultarse en el siguiente enlace: <https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral/boletin-estadistico-registral> (última consulta 5 de noviembre de 2020).

²³ Este índice lo realiza el colectivo de registradores de la propiedad. Puede consultarse aquí: <https://www.registradores.org/indice-registral-de-actividad-inmobiliaria> (última consulta 5 de noviembre de 2020).

²⁴ MENÉNDEZ PUJADAS, Á., "Encuesta sobre préstamos bancarios en España: junio de 2020", *Artículos analíticos. Boletín Económico del Banco de España 3/2020*, pág. 2.

²⁵ MENÉNDEZ PUJADAS, Á.: "Encuesta sobre préstamos bancarios en España: junio de 2020", *Artículos analíticos. Boletín Económico del Banco de España 3/2020*, págs. 2 y 3.

La comparativa de los datos²⁶ sobre compraventas del segundo trimestre del 2019 con el del 2020 indican un desplome del 39,9%, aumentando nuevamente los préstamos hipotecarios con interés fijo, la duración media de los préstamos, la cuota mensual y su porcentaje sobre el coste salarial (29,7%). La influencia de la LCCI si puede observarse con la disminución de las ejecuciones hipotecarias. La nueva regulación del vencimiento anticipado y su aplicación a los contratos preexistentes a la LCCI (como recoge la Disposición transitoria primera, apartado cuarto) han ayudado a reducir la incidencia del procedimiento ejecutivo en los juzgados españoles. El tiempo nos dirá si la aplicación del artículo 24 LCCI no es únicamente una demora en la activación de este tipo de procedimientos o una solución eficaz que reduzca de manera significativa las ejecuciones y los lanzamientos. La solución a una reducción real de las ejecuciones hipotecarias ha de venir forzosamente acompañada por una mejora evidente en la economía de los prestatarios, ya que, aunque se dilate en el tiempo la implementación del procedimiento, solo la capacidad de abonar la cuota será lo que realmente evite el vencimiento anticipado.

3. Evolución de la litigiosidad atinente al crédito inmobiliario

Como se ha señalado anteriormente, en un momento inicial, se quiso ver esta nueva ley como la solución a los problemas que se habían generado de falta de confianza en el ámbito de la contratación de préstamos o créditos garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles. A su vez, estaba llamada a resolver la ingente litigación que, por fuerza de su excesivo número, había colapsado los juzgados. Esta situación llevó al Acuerdo de 25 de mayo de 2017, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se atribuye a determinados juzgados, con competencia territorial indicada para cada uno de los casos, para que de manera exclusiva y no excluyente conozcan de la materia relativa a las condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías reales inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física²⁷.

Dicho Acuerdo vino a constatar el anunciado fracaso²⁸ que supuso el Real Decreto-Ley 1/2017, de 20 de enero de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo (en adelante RDL 1/2017), en su vano intento de minorar la mencionada litigación por los costes y perjuicios que ello supondría, tal y como

²⁶ Vid. Boletín Estadístico Registral (BER), N.º 40, septiembre 2020, págs. 1 y ss., que puede consultarse en el siguiente enlace: https://www.registradores.org/documents/33383/223449/BER_40_2020-Septiembre.pdf/11e0a668-8d9a-9f96-d78b-e79f1fec88ae?t=1600082670072.

²⁷ Boletín Oficial del Estado, N.º 126, de 27 de mayo de 2017, págs. 42998 a 43001.

²⁸ En este sentido, PÉREZ ESTRADA, M. J., "Un año después del intento de solución extrajudicial en materia de cláusulas suelo", *Actualidad Civil*, N.º 2, 2018, pág. 2, advierte: "Un año después de la entrada en vigor del RDL 1/2017, podemos decir que el sistema de resolución extrajudicial introducido por el Gobierno para lograr una solución justa y rápida de las reclamaciones a las entidades de crédito por la aplicación indebida de las cláusulas suelo ha fracasado o, si se quiere, nació frustrado. Son muchas las demandas de reclamación de cláusulas suelo que se han presentado en los tribunales en estos meses de entrada en vigor del RDL 1/2017. Sólo en los primeros tres meses de funcionamiento de los juzgados de primera instancia especializados en los litigios sobre cláusulas abusivas inmobiliarias se registraron un total de 57.068 demandas. La mayoría de las sentencias que están dictando estos juzgados son de allanamiento. El número de asuntos ingresados junto con la circunstancia del allanamiento corroboran la tesis defendida del fracaso del método de resolución del conflicto que se ha pretendido utilizar".

expresaba su exposición de motivos²⁹. Mas bien ha supuesto dilatar en el tiempo el flujo de demandas que vendrían a colapsar³⁰ los juzgados españoles.

Este exceso de actividad litigante no solo ha provocado un colapso indeseado en los juzgados, también supone un duro revés a la más que deseable seguridad jurídica³¹. Persisten dudas irresueltas acerca de cuáles son los pasos que se deben seguir con el fin de obtener un contrato inatacable que proteja y conserve las legítimas aspiraciones de las partes. Este marco jurídico confiable y pacífico está, hoy en día, lejos de alcanzarse.

Si bien, la especialización de los juzgados ha sido vista en algunos informes como una práctica que ayuda a tener una justicia más rápida y eficiente³². Sin embargo, debemos anudar la problemática de la litigación excesiva³³ en nuestro sistema como un factor que produce un gran efecto desalentador para quien desee acudir a los tribunales a resolver las controversias.

Así las cosas, cabe preguntarse si la legislación existente en nuestro ordenamiento resulta adecuada para nuestro mercado de crédito hipotecario. El articulado de la Directiva 2014/17/UE no invitaba a considerar³⁴, ya que no estaba pensado para ello, que podría suponer una solución a los problemas judiciales españoles.

A la vista de los datos reseñados, puede observarse que el objetivo de devolver la confianza al mercado de crédito inmobiliario no se ha logrado aún, si bien, es tal vez un poco precipitado asegurarlo con certeza y habrá que observar la evolución de los próximos meses. Por otro lado, el esfuerzo legislativo empleado para garantizar la

²⁹ Real Decreto-Ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo, donde destacaba: "Como es previsible que el reciente pronunciamiento del Tribunal de Justicia de la Unión Europea suponga el incremento de las demandas de consumidores afectados solicitando la restitución de las cantidades pagadas en aplicación de las cláusulas suelo, resulta de extraordinaria y urgente necesidad arbitrar un cauce sencillo y ordenado, de carácter voluntario para el consumidor, que facilite que pueda llegar a un acuerdo con la entidad de crédito que les permita solucionar sus diferencias mediante la restitución de dichas cantidades. En este sentido, es importante resaltar que la medida trata, además, de evitar que se produzca un aumento de los litigios que tendrían que ser afrontados por la jurisdicción civil, con un elevado coste a la Administración de Justicia por cada pleito y un impacto perjudicial para su funcionamiento en forma de incremento sustancial del tiempo de duración de los procedimientos".

³⁰ En los datos sobre el efecto de la crisis en los órganos judiciales del Consejo General del Poder Judicial acerca de los asuntos acerca de acciones individuales sobre condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías reales inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física donde puede observarse el enorme incremento de asuntos en trámite a ese respecto en el tercer trimestre de 2017 (59.327) y su crecimiento exponencial hasta el tercer trimestre de 2018 (235.059). Dichos datos pueden consultarse en el siguiente enlace: <http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estudios-e-Informes/Efecto-de-la-Crisis-en-los-organos-judiciales/> (última consulta, 5 de noviembre de 2020).

³¹ En este sentido ESTRADA ALONSO, E. FERNÁNDEZ CHACÓN, I., "El futuro de la ejecución hipotecaria española tras la sentencia del Tribunal de justicia de la Unión Europea, de 14 de marzo de 2013 (Mohamed Aziz c. Catalunya Caixa)", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 737, 2013, pág. 1469, argumentaban los autores la necesidad de una intervención legislativa que pautase un previo control de las cláusulas abusivas para dotar de seguridad jurídica a los operadores del mercado hipotecario y los fedatarios públicos.

³² Como se desprende del análisis realizado del estudio de la OCDE que desgrana MORA-SANGUINETTI, J. S., GÓMEZ POMAR, F., "Males de la justicia: analizando los datos", *InDret*, N.º 1, 2014, pág. 4.

³³ MORA-SANGUINETTI, J. S., GÓMEZ POMAR, F., "Males de la justicia: analizando los datos", ob. cit., págs. 2 y 3, destacando que, si bien, los tiempos de resolución son similares a los de nuestro entorno, se observa una alta tasa de litigiosidad unida a un escaso uso de las nuevas tecnologías e insuficiente personal de apoyo a los jueces.

³⁴ AGÜERO ORTÍZ, A., "Comentario e interpretación de la nueva Directiva en materia hipotecaria (Directiva 2014/17/UE). Una Directiva para proteger a las entidades de crédito y a la propia Unión Europea", *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, 15 de julio de 2014, pág. 20.

seguridad jurídica y la transparencia material, como consecuencia de una verdadera comprensión de los prestamistas acerca de las estipulaciones y sus consecuencias en el contrato, supone un modelo de contratación excesivamente normado que protege al prestamista de hipotéticas reclamaciones futuras y que ha logrado encarecer y dificultar el acceso al préstamo.

Conviene poner de manifiesto que una reducción en la inseguridad jurídica viene dada por una legislación imperativa que fija criterios (en ocasiones discutibles) acerca de cuestiones controvertidas para resolver problemas acuciantes. Ello no debe hacer perder la perspectiva de una visión de conjunto, al recordar que, anudado a la seguridad jurídica se encuentra el problema de litigación excesiva de nuestro entorno.

En la estadística judicial³⁵ se observa que ha aumentado un 6,3% la Tasa de Litigiosidad en la jurisdicción civil (4,1% la Tasa global). Respecto a las acciones individuales sobre condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física³⁶, el número de asuntos ha experimentado una evolución con tendencia a la baja desde el último trimestre de 2018, donde ingresaron 48.170 procedimientos, hasta el tercer trimestre de 2019 (24.846 asuntos). Posteriormente, repuntan el número de procedimientos durante el último trimestre de 2019 (29.305) para luego volver a disminuir durante el primer trimestre de 2020 (22.652). Con carácter general, el número de asuntos ingresados en los órganos judiciales por litigación acerca de cláusulas presuntamente abusivas arroja en 2018 un número total de 202.787 procedimientos, y en 2019 de 132.471.

Durante el segundo trimestre de 2020 se produce una duplicación de los asuntos que ingresan en los juzgados hasta alcanzar la cifra de 45.988, rompiendo, de esta manera, la línea descendente de los años precedentes. Este fenómeno parece producirse al calor de sentencias de calado, como la STJUE de 16 de julio de 2020, asuntos acumulados C-224/19 y C-259/19 (TJCE 2020/104) relativa a los gastos hipotecarios, que ya ha sido tenida en cuenta por el Tribunal Supremo en la STS, Sala Primera, de 24 de julio (RJ 2020/2358) al considerar que no modificaba su jurisprudencia al respecto de los gastos notariales, registrales y el impuesto de actos jurídicos documentados.

Este tipo de sentencias, como en su día lo hizo la STS, Sala Primera, de 9 de mayo de 2013 (RJ 2013, 3088) con las cláusulas suelo, provocan una avalancha de demandas posteriormente a su publicación. Por ello, el crecimiento o descenso de los asuntos ingresados en los tribunales por motivo de potenciales cláusulas abusivas obedece a los vaivenes jurisprudenciales y no a los cambios legislativos recientes.

³⁵ Datos extraídos de la estadística del CGPJ, que pueden ser consultados aquí: <http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estadistica-por-temas/Actividad-de-los-organos-judiciales/Juzgados-y-Tribunales/Justicia-Dato-a-Dato/> (última consulta 5 de noviembre de 2020).

³⁶ Datos recogidos de la estadística del CGPJ sobre el efecto de la crisis en los órganos judiciales por TSJ hasta Primer Trimestre 2020 que puede ser consultado en el siguiente enlace: <http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estadistica-por-temas/Datos-penales--civiles-y-laborales/Civil-y-laboral/Efecto-de-la-Crisis-en-los-organos-judiciales/> (última consulta 5 de noviembre de 2020).

Con seguridad se podrá apreciar otro pico estadístico a finales del año 2020 con motivo de la reciente STS, Sala Primera, de 26 de octubre (JUR 2020/316036), en la que el Tribunal Supremo ha abierto la posibilidad a los prestatarios de recuperar el cien por cien de los gastos de gestoría.

Se puede observar que, actualmente, nos encontrábamos con un claro descenso de la litigación desde finales de 2018. Por tanto, desde antes de la aprobación de la LCCI. Esta bajada en el número de asuntos que se judicializan no parece tener una relación directa con la nueva norma que regula el acceso al crédito inmobiliario, sino con el agotamiento de asuntos que podían subsumirse bajo los parámetros jurisprudenciales que declaraban la nulidad de algunas cláusulas de dichos contratos.

4. Conclusiones

La aparición de la LCCI está enfocada a las futuras reclamaciones judiciales que pudieran acontecer con relación a cláusulas abusivas. La norma ha buscado acompañar su texto a la jurisprudencia más reciente, tanto nacional como europea, a pesar de que algunos de sus artículos se hayan redactado en abierta oposición a dicha jurisprudencia.

La estadística judicial parece seguir un lógico descenso que varía conforme los hitos jurisprudenciales anteriormente descritos, pero dista aún de haber solucionado el problema de litigación masiva en el que seguimos inmersos. La imperatividad de las disposiciones de la LCCI ha cortado de raíz hipotéticas reclamaciones que pudieran surgir acerca de las cláusulas potencialmente abusivas. Esto ha provocado un encarecimiento del crédito y un aumento exponencial de los créditos a tipo fijo.

La búsqueda de financiación alternativa a las entidades de crédito demuestra, por el momento, que no se ha logrado uno de los principales objetivos que se marcaba la LCCI, que es devolver la confianza a los operadores del mercado. Esto puede deberse a un mayor celo en la evaluación de la solvencia de los prestatarios y, con ello, favorecer la exclusión de los prestatarios en situaciones de mayor vulnerabilidad. A su vez, se observa que factores como la pandemia de la Covid-19 o los hitos jurisprudenciales anteriormente descritos, son los factores que condicionan principalmente el aumento o descenso de la actividad de las familias para la adquisición de crédito inmobiliario.

Los indicadores económicos muestran un encarecimiento progresivo del crédito, del tiempo de amortización, de la cuota mensual y, lo que es más importante, del porcentaje de salario que va destinado a sufragar el coste del préstamo hipotecario. Todo ello lleva a señalar una deficiente regulación del mercado inmobiliario español en cuanto a los objetivos expresados en la normativa.

5. Bibliografía

AGÜERO ORTÍZ, A., "Comentario e interpretación de la nueva Directiva en materia hipotecaria (Directiva 2014/17/UE). Una Directiva para proteger a las entidades de

crédito y a la propia Unión Europea”, *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, 15 de julio de 2014.

ÁLVAREZ VEGA, M^a. I., *La protección jurídica del consumidor sobreendeudado e insolvente*, Thomson Reuters Civitas, Cizur menor (Navarra), 2010.

ALBALADEJO, M., *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, 12^a Ed. Edisofer, Madrid, 2003.

AÑOVEROS TRÍAS DE BES, X., “Delimitación del concepto y naturaleza jurídica”, en OLIVENCIA, M., FERNÁNDEZ-NOVOA, C., JIMÉNEZ DE PARGA, R. (Directores): *Tratado de Derecho Mercantil, las entidades de crédito y sus operaciones, las operaciones bancarias de activo*, Marcial Pons, Madrid, 2007.

CARRASCO PERERA, Á., «Introducción a la “Nueva ley hipotecaria”», *Revista del Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, 15 marzo de 2019.

COLLADO RODRÍGUEZ, N., *La obligación del prestamista de evaluar la solvencia del consumidor de crédito*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur menor (Navarra), 2019.

CORDERO LOBATO, E., “La LCCI en el contexto normativo y judicial de la transparencia y protección hipotecaria”, en CARRASCO PERERA, Á. (Director): *Comentario a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur menor (Navarra), 2019.

DEL REY BARBA, S., *La calificación registral de las cláusulas abusivas en los préstamos hipotecarios*, Thomson Reuters Civitas, Cizur menor (Navarra), 2019.

DURANY PICH, S., “Artículos 5 y 7”, en ALFARO ÁGUILA REAL, J. (Coordinador): *Comentarios a la ley sobre condiciones generales de la contratación*, Civitas, Madrid, 2002.

ESTRADA ALONSO, E. FERNÁNDEZ CHACÓN, I., “El futuro de la ejecución hipotecaria española tras la sentencia del Tribunal de justicia de la Unión Europea, de 14 de marzo de 2013 (Mohamed Aziz c. Catalunyaixa)”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 737, 2013.

GARCÍA RODRÍGUEZ, J. M^a., *El sobreendeudamiento de las personas físicas en el nuevo marco de contratación del crédito inmobiliario*, Wolters Kluwer, Madrid, 2019.

GIMENEZ VILLANUEVA, T., “Normas de transparencia en la contratación bancaria”, en NIETO CAROL, U. (Director): *Crédito al consumo y transparencia bancaria*, Consejo General del Poder Judicial, Civitas, Consejo General de los Colegios Oficiales de Corredores de Comercio, Madrid, 1998.

MENÉNDEZ PUJADAS, Á., “Encuesta sobre Préstamos Bancarios en España: abril de 2019”, *Artículos analíticos, Boletín Económico 2/2019 del Banco de España*, 9 de abril de 2019.

MENÉNDEZ PUJADAS, Á., “Encuesta sobre préstamos bancarios en España: abril de 2020”, *Artículos analíticos. Boletín Económico del Banco de España 2/2020*.

MENÉNDEZ PUJADAS, Á., “Encuesta sobre préstamos bancarios en España: junio de 2020”, *Artículos analíticos. Boletín Económico del Banco de España 3/2020*.

MORA-SANGUINETTI, J. S., GÓMEZ POMAR, F., "Males de la justicia: analizando los datos", *InDret*, Nº1, 2014.

NIETO CAROL, U., *Transparencia y protección de la clientela bancaria*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur menor (Navarra), 2016.

PÉREZ ESTRADA, M. J., "Un año después del intento de solución extrajudicial en materia de cláusulas suelo", *Actualidad Civil*, Nº 2, 2018.

PULIDO BEGINES, J. L., "Los contratos de préstamo bancario y de apertura de crédito", en JIMÉNEZ SÁNCHEZ, G. J., DÍAZ MORENO, A. (Coordinadores): *Derecho Mercantil, Volumen 7º, la contratación bancaria*, 15º edición, Marcial Pons, Madrid, 2013.

SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B., "Control de transparencia material y actuación notarial conforme a la jurisprudencia y a la Ley 5/2019, de contratos de crédito inmobiliario", *Revista de Derecho Civil*, Vol. 6, Nº 2, 2019.

SÁNCHEZ CALERO, F., "Condiciones generales en los contratos bancarios", en *Contratos bancarios*, Consejo general del notariado, Madrid, 1996.