PRIVATE INTERNATIONAL LAW ON RIGHTS IN REM *IN THE EUROPEAN UNION*
DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO SOBRE DERECHOS REALES EN LA UNIÓN EUROPEA
Maria Font-Mas (dir.)
ISBN: 978-84-1381-849-8
Madrid, 2024
pp. 197-209
DOI: 10.37417/PILRIRUE/07
Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales
Editado bajo licencia Creative Commons Attribution 4.0 International License

LA APLICACIÓN DE LA LEY 5/2019, DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO, A LAS GARANTÍAS HIPOTECARIAS EN ESPAÑA SUJETAS A PRÉSTAMOS EXTRANJEROS

Nerea Magallón Elósegui*
Universidad del País Vasco- Euskal Herriko Unibertsitatea

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.— II. LA LEY APLICABLE A LOS CONTRATOS DE GARANTIA HIPOTECARIA INTERNACIONALES: ¿CUÁNDO SE APLICA LA LCCI?: 1. La sumisión a la LCCI en el ejercicio de la autonomía de la voluntad contractual de las partes; 2. Normas imperativas de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario: *2.1. Aplicación de la Ley reguladora del crédito inmobiliario a los aspectos contractuales de financiación; 2.2. La aplicación de la Ley de créditos inmobiliarios a los aspectos jurídico reales;* III. CONCLUSIONES.

I. INTRODUCCIÓN

La Ley 5/2009, de 15 de marzo, reguladora de crédito inmobiliario (LCCI)[1], se ocupa de la trasposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento y del Consejo de 4 febrero de 2014, sobre contratos de crédito celebrados por consumidores para bienes inmuebles de uso residencial[2], conocida como la Directiva sobre «préstamos hipotecarios». La Directiva se dirige a establecer un régimen específico de

* Profesora e Investigadora Ramón y Cajal de la Universidad del País Vasco / Euskal Herriko Unibertsitatea

[1] Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, *BOE* núm. 65 de 16 marzo de 2019.

[2] Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso

protección de las personas consumidoras que tengan condición de prestatarios, garantes o titulares de garantías en préstamos o créditos garantizados mediante hipotecas sobre bienes inmuebles de uso residencial, o cuya finalidad sea la adquisición de inmuebles de carácter residencial. Su objetivo es garantizar que todos los consumidores, que obtienen un préstamo para comprar un inmueble, reciben la información suficiente y quedan protegidos contra los posibles riesgos vinculados a este tipo de operaciones.

La LCCI instaura una serie de mecanismos de información y control de la formación de la voluntad contractual dirigidos, precisamente, a lograr un régimen más claro y protector basado en la trasparencia. Sin embargo, a pesar de la enorme demanda internacional de bienes inmuebles en España, no establece en qué medida deberá aplicarse a aquellas operaciones de hipotecas de ciudadanos residentes en otros países que se puedan constituir sobre bienes inmuebles sitos en España, en favor de entidades de crédito extranjeras o de «prestamistas inmobiliarios extranjeros», tal y como los denomina la LCCI.

Según la Exposición de Motivos de la LCCI, la regulación de los contratos de crédito inmobiliario en nuestro país va más allá de la obligación de trasponer la Directiva europea y se erige en motor de estabilidad económica y en instrumento de cohesión social. Mediante su ordenación se incentiva el acceso a la propiedad como algo inherente a la libertad y al ejercicio de responsabilidad de los ciudadanos, en tanto la generación de crédito redunda en el crecimiento de la economía del país. Teniendo en cuenta la relevancia de la norma para la estabilidad del sistema financiero estatal, la cuestión es si se deben extender su aplicación a las entidades de crédito extranjeras cuando afecten a bienes inmuebles situados en España.

La Directiva europea, por su parte, busca un comportamiento más responsable en la concesión y contratación de préstamos hipotecarios y reconoce una relación asimétrica entre el prestamista y el prestatario cuyo equilibrio exige una mayor responsabilidad al prestamista, a la vez, que instaura un régimen específico de protección del prestatario en calidad de consumidor (persona física que no actúan en el ámbito de su actividad profesional). Con ello se consolida cierta armonización europea de las obligaciones de los prestamistas inmobiliarios con independencia de dónde se sitúe el bien inmueble.

Bajo estas premisas, en este trabajo analizaremos la potencial aplicación de la LCCI a las operaciones de créditos hipotecarios concedidas por entidades de crédito extranjeras sobre bienes inmuebles situados en España, con el objetivo de establecer si se extiende a las operaciones

---

residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) núm. 1093/2010, DOUE núm. 60 de 28 de febrero de 2014.

de financiación extranjeras. Para ello, abordaremos en primer lugar la aplicabilidad de la LCCI en virtud de las normas de conflicto en contratos de financiación con elementos de extranjería y, en segundo lugar, la oportunidad de que la norma española se constituya en norma imperativa aplicable a los contratos de préstamo con garantía inmobiliaria sobre bienes sitos en España, con independencia de la ley aplicable.

II. LA LEY APLICABLE A LOS CONTRATOS DE GARANTIA HIPOTECARIA INTERNACIONALES: ¿CUÁNDO SE APLICA LA LEY REGULADORA DE CRÉDITOS ESPAÑOLA?

La LCCI se aplicará a aquellos préstamos concedidos por personas físicas o jurídicas que intervienen en el mercado financiero con carácter profesional[3] en los que el prestatario, el fiador o el garante sea una persona física y consumidor, y siempre que el contrato tenga por objeto la concesión de un préstamo con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial o la concesión de un préstamo (con o sin garantía real) para adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles, construidos o por construir.

Las dudas surgen cuando tratamos de averiguar si dentro de su ámbito de aplicación subjetivo se integra a las entidades financieras que otorguen préstamos con dichas características pero que estén situadas en el extranjero («prestamistas inmobiliarios extranjeros»), a prestatarios extranjeros, ya sean residentes, residentes temporales o no residentes en España.

A pesar de la falta de precisión de la norma a este respecto, se considera una pregunta de especial importancia que plantea numerosas cuestiones a los operadores jurídicos, especialmente a notarios y registradores, como consecuencia de la enorme demanda internacional de bienes inmuebles existente en el mercado inmobiliario español.

Para despejar esta incógnita deberemos analizar cuándo se aplica la LCCI a los contratos de financiación con un elemento de extranjería y, para ello, acudiremos al análisis de la Ley aplicable a las obligaciones contractuales, proyectando sobre este tipo de contratos las normas de conflicto internacional del ordenamiento español.

---

[3] Art. 2.1. LCCI, «Se entenderá que la actividad de concesión de préstamos hipotecarios se desarrolla con carácter profesional cuando el prestamista, sea persona física o jurídica, intervenga en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional o, aun de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora».

1. La sumisión a la Ley de contratos de créditos inmobiliarios en el ejercicio de la autonomía de la voluntad contractual de las partes

La ley aplicable a los contratos con un elemento de internacionalidad se determinará a través del Reglamento (CE) núm. 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo de 17 de junio de 2008, sobre Ley aplicable a las obligaciones contractuales[4] (Reglamento Roma I). Como sabemos el Reglamento Roma I instituye la autonomía de la voluntad de las partes en calidad de criterio principal (arts. 3 y 4) y, conforme a ello, la prevalencia de la ley elegida por las partes mediante contrato, a salvo de las excepciones fijadas por la norma. Esta elección deberá manifestarse de manera expresa o resultar inequívoca de los términos del contrato o las circunstancias de cada supuesto, pudiendo elegir aplicarse a todo o parte del contrato.

En los supuestos en los que interviene una entidad de crédito extranjera, que financia a nacionales no residentes —o con residencia estacional— en España, la determinación de la ley aplicable es más compleja así que, ante un posible solapamiento de normas potencialmente aplicables, se recomienda realizar una *professio iuris* clara para evitar problemas en la determinación de la ley aplicable y otorgar una mayor seguridad jurídica a las partes y mayor transparencia a la operación. Ahora bien, al hablar de autonomía de la voluntad en este tipo de contratos deberemos establecer ciertas limitaciones inherentes a su singular naturaleza que pueden interferir en dicha elección y comportar la aplicación de la LCCI, a pesar de que no se haya elegido como ley aplicable o, por el contario, su no aplicación, aunque esa haya sido la voluntad de las partes estipulada mediante contrato.

Los contratos de crédito que tienen por objeto un derecho real inmobiliario poseen una naturaleza hibrida que nos lleva a delimitar la autonomía de la voluntad de las partes en un doble sentido. En primer lugar, en tanto se trata de contratos de financiación y se enmarcan dentro de los contratos de consumidores y, en segundo lugar, como consecuencia de su objeto, puesto que de ellos emana un derecho real de garantía.

Sabemos que conforme al art. 6.2 de Roma I la ley aplicable al contrato de financiación determinada por las partes «no podrá acarrear para el consumidor la pérdida de la protección que le proporcionen aquellas disposiciones que no puedan excluirse mediante acuerdo en virtud de la ley que a falta de elección habría sido aplicable», con ello, se salvaguardan las normas mínimas de protección del consumidor del

[4] Reglamento (CE) núm. 593/2008, de 17 de junio, Parlamento Europeo, ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I). DOL núm. 177 de 4 de julio.

lugar de su residencia. Por su parte, la ley aplicable a los contratos de consumo, conforme al art. 6.1 es la de la residencia habitual del consumidor, así que cuando el consumidor tenga su residencia en España (aunque sea de manera temporal) y se haya realizado *professio iuris* a favor de una ley extranjera, deberíamos esclarecer qué aspectos de la LCCI pueden considerarse en este sentido normas imperativas de protección del consumidor y, por tanto, quedan fuera del alcance de la potestad dispositiva de las partes, tal y como exige el art 6.2. RRI. De igual manera, cuando la ley elegida sea la española, pero la residencia habitual del consumidor esté en otro país, se tendrá que tener en cuenta la existencia de normas imperativas en la materia de ese país.

La doble naturaleza de este tipo de contratos nos obliga a matizar un poco más la determinación de la ley aplicable teniendo en cuenta el objeto del contrato. Así, aunque estemos ante un contrato de consumo, el Reglamento excepciona la delimitación de la ley aplicable conforme a los arts. 6.1. y 6.2 del Reglamento Roma para señalar la ley aplicable a un derecho real inmobiliario. A tenor del artículo 6.4. RRI, «los apartados 1 y 2 no se aplicarán a c) los contratos que tengan por objeto un derecho real inmobiliario o contratos de arrendamiento de un bien inmueble […]» y, como consecuencia, la constitución del derecho real inmobiliario (la propia garantía) se debe excluir de la ley señalada, ya sea en función de la sumisión de las partes, ya sea por la ley aplicable señalada en defecto de elección.

Resultado de lo anterior podemos establecer que la Ley aplicable a la parte del contrato de crédito que corresponde a la constitución del derecho real se determinará, de acuerdo con el art. 4.c. RRI, y con independencia de la ley elegida por las partes, por la ley del país donde se sitúe el bien inmueble. En el caso analizado nos referimos a contratos de crédito cuyo objeto es una hipoteca sobre un bien inmueble situado en España, lo que nos compele a tener que delimitar de nuevo qué medidas de la LCCI afectan a la constitución del derecho real inmobiliario, aunque provenga de un contrato realizado en el extranjero y, por tanto, son de aplicación imperativa en cuanto que el bien inmueble dado en garantía se encuentra en nuestro país.

En definitiva, los contratos de financiación inmobiliaria pueden sujetarse a la ley elegida por las partes siempre que dicha determinación sea clara o inequívoca, pero en esa elección no podrá excluirse la aplicación de aquellos aspectos que se consideren imperativos de la ley de la residencia habitual del consumidor, ni tampoco las normas imperativas de la ley del país donde se encuentre ubicado el bien inmueble, por tratarse de un derecho real que constituye una hipoteca.

2. Normas imperativas de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

2.1. Aplicación de la Ley reguladora del crédito inmobiliario a los aspectos contractuales de financiación

La LCCI en su art. 3 se refiere al carácter imperativo de sus disposiciones y de las normas que las desarrollan que quedan excluidas expresamente de la libre disposición de las partes. Se trata de un principio que, sin duda, será vinculante en el supuesto de contratos de financiación de carácter interno, pero ¿puede extenderse a la operación de financiación concedida en otros países?

A la hora de establecer la aplicación imperativa de la LCCI hemos visto que vamos a diferenciar los aspectos ligados al contrato de financiación en calidad de contrato de consumo y, por tanto, dirigidos a garantizar la protección del consumidor, de aquellos que se refieren al aspecto procesal o procedimental de la constitución y de la ejecución de la garantía hipotecaria, en tanto derecho real.

Lo primero que debemos traer a colación, conforme al epígrafe anterior, es que la LCCI se aplicará a los aspectos contractuales en aquellos supuestos en los que el prestatario o consumidor tenga su residencia habitual en España, en calidad de norma imperativa en los aspectos que se refiera a la protección de consumidor (art. 6.2. RRI) o cuando se haya elegido como ley aplicable en ejercicio de la autonomía de la voluntad de las partes (arts. 3 y 4 RRI), de modo que, cuando el contrato de financiación se haya realizado en otro Estado y haya sido sometido a una ley extranjera, la aplicación imperativa de la LCCI solo puede dirigirse a cubrir las normas míninas de protección del consumidor.

En este sentido, también debemos señalar, que si la ley aplicable es extranjera pero pertenece a un país que ha transpuesto la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados por consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, la LCCI no resultará de aplicación con carácter general puesto que la norma europea establece un régimen específico de protección de los consumidores con condición de prestatarios, garantes o titulares de garantías en préstamos de crédito o créditos garantizados sobre bienes inmuebles que prevalece. Sin embargo, si la normativa del país al que se somete la operación de financiación no estuviera adaptada a mentada Directiva, los prestatarios si deberán ser protegidos con la aplicación de la LCCI.

A este respecto, entre las obligaciones contempladas en la LCCI y que debemos tener en cuenta, puesto que podrían llegar a ser aplicables a los contratos de financiación extranjeros, resaltamos tres: la obligación de inscripción en el Registro de prestamistas inmobiliarios

(art. 42 LCCI), las obligaciones de depósito de las condiciones generales utilizadas por el prestamista (art. 7 LCCI) y las obligaciones de transparencia, información y protección del prestatario.

El art. 42 de la LCCI instaura la obligación de los prestamistas de inscribirse en el Registro regulado por el Banco de España para poder desarrollar, total o parcialmente sus actividades. La norma se dirige a aquellas personas físicas o jurídicas que realicen la actividad de la concesión o gestión de préstamos de manera profesional. De acuerdo con el art. 2.1. *fine* se entenderá que la actividad de la concesión de préstamos se desarrolla con carácter profesional cuando el prestamista intervenga en un mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional o, de forma ocasional con una finalidad exclusivamente inversora.

Sin embargo, en el caso de las entidades financieras extranjeras se excepciona este requisito y no será necesario que estén inscritas en susodicho registro los establecimientos de crédito extranjeros o con una sucursal en España de una entidad de crédito que opera o ha operado en España.

En segundo lugar, el art. 7 de la LCCI establece la obligación a los prestamistas de inscribir las cláusulas contractuales utilizadas en los contratos de préstamo inmobiliario que tengan carácter de condiciones generales de la contratación en el Registro de Condiciones generales de la Contratación, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 7/1998, de 13 de abril sobre condiciones generales de la contratación[5]. Además, tales condiciones generales de la contratación deberán ser accesibles y estar disponibles en la página web del prestamista.

En el supuesto de que el contrato de crédito este sometido a una ley extranjera consideramos que este requisito carece de sentido y que deberá, en todo caso, cumplir los requerimientos derivados de la legislación aplicable. De hecho, el propio art. 3 de la Ley sobre condiciones generales de la contratación limita su aplicación a los contratos sometidos a la legislación española, salvo que «el adherente haya emitido su declaración negocial en territorio español y tenga en este su residencia habitual, sin perjuicio de lo establecido en los tratados o convenios internacionales». A pesar de ello, la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha pronunciado en sentido contrario y, en la «Instrucción sobre la actuación notarial y registral ante ciertas dudas en la aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo reguladora de los contratos de crédito inmobiliario»[6], instaura que el notario sea español o extranjero deberá «comprobar obligatoriamente si la escri-

[5] Ley 7/1998, de 13 de abril, sobe condiciones generales de la contratación, *BOE* núm. 89, del 14.4.98.

[6] *BOE* núm. 313, de 30 de diciembre de 2019.

tura contiene condiciones generales de la contratación y que han sido depositadas en el Registro español».

Por último, nos referiremos a las obligaciones de trasparencia, información y protección del prestatario. De conformidad con los arts. 10 y 14 LCCI, el prestamista, con anterioridad al otorgamiento de la escritura de hipoteca, deberá proporcionar al prestatario un conjunto de documentos dirigidos a dotar de trasparencia a la operación.

En primer lugar, y con una antelación mínima de diez días naturales antes de firmar, deberá entregar la «Ficha Europea de información normalizada», conforme al Anexo I de la LCCI. El modelo a rellenar ha sido armonizado por la Directiva 2014/17/UE. También deberá rellenar la «Ficha de Advertencias Estandarizadas» con los índices oficiales de referencia utilizados para fijar el tipo de interés; la existencia de límites mínimos de interés aplicable como consecuencia de la variación a la baja de los índices o tipos de interés; la posibilidad de vencimiento anticipado como consecuencia del impago; la distribución de los gastos asociados a la concesión del crédito. Y, por último, aportará un Proyecto de hipoteca en el que se establezca la fecha de vencimiento, la forma de devolución del capital del préstamo, la información relativa al vencimiento anticipado y el desglose de los gastos.

Todos estos documentos deberán enviarse al notario de elección del prestatario por medios telemáticos y seguros, para su control, y posterior comparecencia del prestatario, que deberá de ser informado y asesorado

La cuestión es si también deben cumplir con esas obligaciones en el caso de los contratos de financiación emitidos en el extranjero y sometidos a Leyes de Estados en los que se aplica la Directica europea. La respuesta nos ayudará a determinar la imperatividad de la norma en estas cuestiones. De acuerdo con esta trasposición, en principio, deberemos presuponer que el Estado de origen ha cumplido con el control notarial (y registral) vinculado a la obligación de trasparencia material exigible sobre el contrato de financiación en ese Estado, de modo que entendemos que, en este caso, el control de los notarios debería reducirse a verificar que así se ha hecho de conformidad con la ley a la que se somete el contrato, siendo innecesario y superfluo realizar uno nuevo conforme a la LCCI.

De la misma manera, no nos parece que tenga sentido que el test de la comprensión, previsto en la LCCI, se le realice a los ciudadanos no residentes en España, en la medida en que se habrá realizado en el Estado de origen.

2.2. La aplicación de la Ley de contratos de créditos inmobiliarios a los aspectos jurídicoreales

Independientemente de que la ley aplicable al contrato de garantía no sea la ley española, cuando el bien inmueble objeto de la garantía hipotecaria se encuentre sitio en España se aplicarán las disposiciones de la LCCI relacionadas con los aspectos procesales y procedimentales de la constitución y ejecución de la garantía hipotecaria que, su vez, no serán disponibles por las partes. La *lex rei sitae* se aplicará al modo de constitución y adquisición del derecho real, al momento de la constitución, al contenido del derecho real y a su publicidad.

Por tanto, la constitución de la hipoteca (y su inscripción) deberá cumplir las disposiciones de la LCCI aun cuando el préstamo haya sido concedido en otro país, la entidad financiera no opere en España y este sujeto a una legislación distinta a la española. En este sentido, el contenido de la LCCI relativo a la formalización, publicidad y ejecución de la garantía tendrá carácter imperativo, y se aplicará a cualquier contrato de financiación si el inmueble gravado se encuentra situado en España.

El punto de partida al hablar de los aspectos formales lo hallamos en la obligación de acta notarial previa incluido en la LCCI. Una vez que el notario ha comprobado los requisitos materiales de transparencia e información otorgará un acta notarial gratuita que, de acuerdo con el art. 22.2 de la LCCI se erige en requisito necesario para realizar la posterior escritura pública ya sea por notarios o por registradores de la propiedad. Este requisito, aunque podría calificarse como condición vinculada a la formalización de la hipoteca, entendemos que solo será exigible a los contratos regulados por la LCCI.

Sin embargo, la Dirección General de Registros y del Notariado en la Instrucción anteriormente citada considera que al acta notarial es un «requisito de carácter sustancial» e «imperativo» y que debe ser autorizada por el mismo notario que realice la escritura pública, en cuanto se encuentra ligada al derecho de garantía y, por tanto, a su inscripción en el Registro de Propiedad competente.

Por su parte, la Ley de Cooperación Jurídica Internacional[7] en su art. 56 se refiere a la forma documental de los títulos públicos otorgados en el extranjero, que deberán tener al menos la misma o equivalente eficacia que los expedidos por autoridades españolas. Así, resulta ineludible la obligación de escritura pública acorde con el art. 3 de la Ley hipotecaria[8] y en consonancia con el art. 22 de la LCCI, que esta-

[7] Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil, *BOE* núm. 182 de 31 de julio de 2015.

[8] Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, *BOE* núm. 58, 27 de febrero de 1946.

blece que, cuando los prestamos regulados por la LCCI se garanticen mediante una hipoteca constituida sobre un bien inmueble situado en España deberá formalizarse en escritura pública. La inscripción de la hipoteca mediante escritura pública en el Registro de propiedad también garantiza que se dota de publicidad suficiente al gravamen y, es sin duda, un requisito necesario.

Por último, haremos alusión a la imperatividad de la norma en lo que a los aspectos requeridos para la ejecución de la garantía se refiere, cuando se trate de contratos de financiación realizados por entidades extranjeras a ciudadanos no residentes en España.

En la LCCI, ligadas a la ejecución de la garantía, destacamos tres especificidades relativas al vencimiento anticipado del préstamo (art. 24 LCCI), a la ejecución y exigibilidad de intereses de demora (art. 25 LCCI) y a la necesaria tasación de inmuebles por una entidad de tasación oficial española (art. 13 LCCI).

El art. 24 de la LCCI, en consonancia con el art. 129 bis de la Ley hipotecaria, establece que, en este tipo de contratos de préstamo que están garantizados mediante hipoteca u otra garantía real sobre un bien inmueble, cuando el prestatario, fiador o garante sea persona física y se encuentre en mora del pago de una parte del capital o de los intereses, perderá el derecho al plazo produciéndose el vencimiento anticipado cuando la cuantía de las cuotas vencidas equivalgan, «al menos», al 3 por 100 de la cuantía del capital concedido, si la mora de produce dentro de la primera mitad de duración del préstamo[9]; o al 7 por 100 de la cuantía del capital concedido si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de duración del préstamo[10].

Son normas de protección del prestatario que, tal y como establece la propia LCCI, quedan excluidas de la potestad dispositiva de las partes y no se admitirá pacto en contrario. Por un lado, están claramente vinculadas al aspecto procesal de la ejecución de la garantía en caso de impago, ya que determinan a partir de qué momento podrá exigirse la deuda por producirse el vencimiento anticipado y, por otro, afectan a la protección del prestatario en su condición de consumidor. La Directiva europea no establece nada sobre el vencimiento anticipado, pero, en tanto afecta al contrato en sus dos vertientes, creemos que deberán ser respetadas por los prestamos extranjeros.

Lo mismo sucede con el importe de los intereses de demora devengados que, también, están vinculados al procedimiento de la ejecución

---

[9] Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

[10] Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

de la garantía en caso de impago. En los contratos de préstamo sujetos a la LCCI el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquél resulte exigible (art. 25 LCCI), además, no podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrá capitalizarse. La cuestión es si estos intereses pueden considerarse imperativos en los contratos de préstamo extranjeros que no estén sometidos a la norma española. La Directiva 2014/17/UE tampoco dice nada sobre los intereses de demora, y en su art. 28. 3 permite a los Estados miembros autorizar a los prestamistas a imponer cargos adicionales al consumidor en caso de impago, dejando es sus manos la determinación del valor de tales recargos, lo que incrementa las dudas sobre esta cuestión.

Para terminar, haremos referencia a la obligada tasación del inmueble que deberá realizarse, de acuerdo con al art. 13 de la LCCI. La LCCI exige que se efectúe una tasación ECO del inmueble adecuada a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras[11] y, dicha tasación, proceder de una empresa de tasación oficial del país donde esté ubicado el bien inmueble. La cuestión es si puede considerar tal requisito como una obligación vinculada al otorgamiento y constitución de la hipoteca que deben cumplir inexorablemente los préstamos extranjeros.

La Directiva europea alude a los requisitos de la tasación de bienes inmuebles objeto de garantía en su art. 19. A su tenor, el valor del inmueble debe estipularse conforme a una tasación fiable, pero no determina que dicha tasación deba proceder de una empresa de tasación oficial del lugar donde se ubica el bien inmueble. La norma europea compele a los Estados miembros a garantizar normas de tasación acordes a los criterios establecidos por el «Comité Internacional de Normas de valoración, el Grupo de Asociaciones de tasadores o la *Royal Institution of Chartered Surveyors*». De modo que no podemos decir que se deba realizar una tasación conforme a la norma española y que proceda de una entidad española, ahora bien, en la medida que la Directiva exige a los Estados que garanticen la utilización de normas fiables, los prestamistas extranjeros deberán acreditar que la tasación ha sido realizada siguiendo los estándares establecidos.

La Dirección General de Registros y del Notariado en la Instrucción de 20 de diciembre de 2019 mentada con anterioridad también ha tenido ocasión de pronunciarse sobre la imperatividad de las disposiciones de la LCCI en lo que concierne al derecho real. La Dirección General ha considerado que trasciende del contrato y se incluye en el

[11] Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, *BOE* núm. 85 de 9 abril de 2003.

derecho real «el efectivo cumplimiento de la normativa imperativa de la Ley de Contratos de Crédito inmobiliario en lo relativo a las cláusulas multidivisas, cláusulas suelo, régimen de reembolso anticipado, validez y límites de las cláusulas de vencimiento anticipado, intereses de demora y consecuentemente el contenido y alcance del contrato y del acta de información».

III. CONCLUSIONES

En este trabajo se ha analizado en qué medida resulta aplicable la LCCI a las operaciones de hipoteca de ciudadanos residentes en otros países que puedan constituirse sobre bienes inmuebles sitos en España en garantía de «facilidades de financiación» concedidas por entidades extranjeras.

La LCCI establece un régimen de protección de las personas consumidoras que tengan condición de prestatarios, garantes o titulares de garantías en préstamos o créditos garantizados mediante hipotecas, que busca dotar de mayor trasparencia a través de unos mecanismos de control de la formación de la voluntad contractual de las partes. Sin embargo, a pesar del enorme protagonismo del mercado inmobiliario español en el extranjero no se aborda qué parte de la ley será aplicable a la constitución de la hipoteca por parte de ciudadanos extranjeros no residentes (o al menos durante todo el año) constituida sobre un bien inmueble sito en España.

A lo largo del trabajo hemos visto que los contratos de financiación pueden sujetarse a la ley elegida por las partes siempre que dicha determinación sea clara, pero, al mismo tiempo, que no pueden excluirse del contrato aquellos aspectos que se consideren imperativos por la ley de la residencia habitual del consumidor, ni tampoco pueden excluirse las normas imperativas del país de ubicación del inmueble gravado en cuanto se erige en derecho real que constituye la hipoteca.

En función de ello, hemos intentado delimitar las materias o aspectos de la LCCI que resultan imperativos, tanto desde el punto de vista del contrato de financiación en calidad de norma de protección del consumidor, como en el lado de la garantía sobre el inmueble gravado y situado en España. Como hemos podido observar, en algunos casos, no resulta fácil discernir qué partes de la LCCI resultan de aplicación necesaria sin duplicar requisitos y complicar la labor de los operadores e incrementar la inseguridad jurídica de las partes, en claro perjuicio de la transparencia y seguridad buscada por la norma.

La conclusión general es que LCCI será aplicable únicamente a los aspectos jurídico reales del préstamo de hipoteca vinculados al aspecto procesal o procedimental de la constitución y ejecución de la garantía

en cuanto a derecho real, pero no a los aspectos contractuales que quedan al albur de la autonomía de la voluntad de las partes, salvo que el prestatario/consumidor resida en España, en cuyo caso se convertirán en normas mínimas de protección del consumidor; pero no queda suficientemente claro qué disposiciones gozan de ese carácter.