

ANTONIO A. LONGO MARTÍNEZ

**EL CONTRATO DE CRÉDITO
INMOBILIARIO**

**Estudio práctico de la Ley 5/2019,
de 15 de marzo**

Colegio Notarial de Cataluña

Marcial Pons

MADRID | BARCELONA | BUENOS AIRES | SÃO PAULO

2020

ÍNDICE

| | Pág. |
|---|-----------|
| CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN | 15 |
| CAPÍTULO II. ÁMBITO DE APLICACIÓN | 21 |
| I. ÁMBITO TEMPORAL..... | 21 |
| II. ÁMBITO SUBJETIVO..... | 22 |
| 1. Prestamista..... | 22 |
| 2. Clientes | 26 |
| 3. Los intermediarios de crédito inmobiliario y sus representantes designados..... | 27 |
| III. ÁMBITO OBJETIVO DE APLICACIÓN | 32 |
| 1. Supuestos incluidos y excluidos | 32 |
| 1.1. Supuestos incluidos por el tipo de operación financiera..... | 32 |
| 1.2. Supuestos incluidos por la garantía y por la finalidad | 33 |
| 1.2.1. Los dos tipos del art. 2.1 LCCI..... | 33 |
| 1.2.2. Elementos de la caracterización | 35 |
| 1.2.2.1. El uso residencial del inmueble..... | 36 |
| 1.2.2.2. La existencia de hipoteca u otro derecho real de garantía..... | 39 |
| 1.2.2.3. La condición de consumidor del cliente | 42 |
| 1.2.2.4. La «finalidad inmobiliaria» | 43 |
| 1.3. Modificación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo | 48 |
| 1.4. Supuestos expresamente excluidos. Referencia especial al préstamo de empleado, al aplazamiento de pago y a la hipoteca inversa | 49 |
| 1.5. Particularidades del préstamo en moneda extranjera | 58 |
| 2. Subrogación y novación modificativa | 62 |
| 2.1. Subrogación pasiva (cambio de deudor) | 63 |
| 2.1.1. Transmisión con subrogación | 63 |

| | Pág. |
|--|------------|
| 2.1.2. Subrogación sin transmisión | 66 |
| 2.2. Novación modificativa | 67 |
| 2.3. Alcance de la aplicabilidad de la LCCI..... | 68 |
| 2.3.1. En la subrogación por cambio de deudor | 69 |
| 2.3.2. En la novación modificativa. Referencia a las reestructuraciones amparadas en el Código de Buenas Prácticas y a las moratorias previstas en la normativa COVID-19 | 70 |
| 3. Subrogación de acreedor..... | 75 |
| 3.1. El procedimiento de subrogación | 76 |
| 3.1.1. Oferta y notificación | 76 |
| 3.1.2. Certificación y posible propuesta de modificación... | 77 |
| 3.1.3. Efectos de la falta de certificación o aceptación del pago | 78 |
| 3.1.4. Fincas con más de una hipoteca a favor del mismo acreedor..... | 80 |
| 3.2. La compensación a favor del prestamista subrogado..... | 80 |
| 3.3. La «bonificación» para cambiar de interés variable a fijo | 80 |
| 4. Referencia a la garantía prestada por persona física en préstamo a favor de persona jurídica..... | 81 |
| 4.1. Aplicabilidad de la ley a las distintas relaciones jurídicas.... | 81 |
| 4.1.1. Aplicabilidad al contrato principal..... | 81 |
| 4.1.2. Aplicabilidad al contrato de garantía | 84 |
| 4.2. El garante consumidor: la no «vinculación funcional» | 85 |
| IV. SUPUESTOS CON ELEMENTOS DE INTERNACIONALIDAD | 88 |
| 1. Préstamos otorgados por prestamista residente en España | 89 |
| 2. Préstamos otorgados por prestamista residente en el extranjero... | 92 |
| 3. Préstamo concedido a un consumidor | 93 |
| V. ALGUNOS SUPUESTOS DUDOSOS | 94 |
| 1. Compraventa con precio aplazado | 94 |
| 2. <i>Leasing</i> inmobiliario | 95 |
| 3. Hipoteca en garantía de aval..... | 97 |
| 4. Superposición de garantía..... | 100 |
| 5. Préstamo a favor de cooperativa de viviendas | 102 |
| 6. Liquidación de sociedad mercantil con adjudicación de inmueble hipotecado al socio | 102 |
| VI. RELACIÓN CON LA NORMATIVA AUTONÓMICA..... | 106 |
| CAPÍTULO III. CONTRATO DE CRÉDITO INMOBILIARIO Y PRÉSTAMO DE CONSUMO..... | 113 |
| I. LA CONDICIÓN DE CONSUMIDOR. SU APRECIACIÓN POR NOTARIO Y REGISTRADOR | 113 |

| | Pág. |
|--|------------|
| II. LA PERSONA JURÍDICA CONSUMIDORA | 118 |
| III. LA PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR EN LOS PRÉSTAMOS NO SUJETOS A LA LCCI | 121 |
| 1. Gastos | 122 |
| 2. Práctica de ventas vinculadas | 122 |
| 3. Préstamo en divisas | 123 |
| 4. Límites a la variación del tipo de interés | 124 |
| 5. Comisión por reembolso anticipado..... | 124 |
| 6. Vencimiento anticipado por impago | 125 |
| 7. Interés de demora | 126 |
| 8. Comisión de reclamación de impagos..... | 127 |
| | |
| CAPÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN AL PRESTATARIO..... | 129 |
| I. PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN | 129 |
| II. INFORMACIÓN GENERAL: LA FIPRE | 130 |
| III. DEPÓSITO DE FORMULARIOS EN EL REGISTRO DE CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN | 130 |
| IV. CÁLCULO DE LA TAE | 133 |
| V. INFORMACIÓN PERSONALIZADA: LA FEIN..... | 134 |
| VI. EL ANÁLISIS DE SOLVENCIA | 135 |
| VII. TASACIÓN DE LOS INMUEBLES..... | 137 |
| VIII. CONTROL DE TRANSPARENCIA MATERIAL | 139 |
| 1. El principio de transparencia material..... | 139 |
| 2. El control de transparencia material en la LCCI | 142 |
| 3. Obligaciones del prestamista | 143 |
| 3.1. Personas con las que deben cumplirse | 144 |
| 3.2. La obligación de entrega de la documentación | 144 |
| 3.2.1. El plazo de antelación para efectuar la entrega | 144 |
| 3.2.2. El modo de efectuar la entrega | 146 |
| 3.2.3. La documentación a entregar..... | 148 |
| 3.3. La obligación de suministrar la «información necesaria». Distinción del asesoramiento (art. 19) | 153 |
| 4. Obligaciones del prestatario..... | 156 |
| 4.1. El suministro de información al prestamista..... | 156 |
| 4.2. La comparecencia ante el notario..... | 156 |
| 4.2.1. Plazo para comparecer | 157 |
| 4.2.2. Personas que deben comparecer..... | 158 |
| 4.2.2.1. Personas físicas a las que se aplica la LCCI | 158 |
| 4.2.2.2. Personas «afectadas» | 159 |
| 4.2.3. Comparecencia por representante | 163 |
| 4.2.4. Efectos de la falta de comparecencia..... | 166 |
| 5. Obligaciones del notario: el acta del art. 15 LCCI..... | 166 |
| 5.1. Finalidad del acta..... | 166 |

| | Pág. |
|--|------|
| 5.2. Ámbito de aplicación..... | 167 |
| 5.3. Contenido..... | 170 |
| 5.3.1. Verificación..... | 171 |
| 5.3.1.1. Verificación del Documento de Identidad..... | 171 |
| 5.3.1.2. Verificación del plazo de antelación de la entrega..... | 173 |
| 5.3.1.3. Verificación del contenido..... | 177 |
| 5.3.2. Información y asesoramiento..... | 179 |
| 5.4. Apertura, desarrollo y cierre del acta..... | 181 |
| 5.5. El derecho a obtener copia del acta..... | 184 |
| 5.6. Valor y eficacia del acta..... | 185 |
| 5.6.1. En relación con las obligaciones de transparencia material y el asesoramiento notarial..... | 185 |
| 5.6.2. En relación con la comprensión por el cliente..... | 187 |
| 5.7. El art. 15 LCCI en relación con el art. 30 OM EHA/2899/2011, de 28 de octubre..... | 188 |
| 6. Efectos del incumplimiento del deber de transparencia material. | 191 |
| 7. Breve análisis crítico..... | 193 |
| | |
| CAPÍTULO V. LÍMITES LEGALES A DETERMINADAS CLÁUSULAS CONTRACTUALES | 197 |
| I. DISTRIBUCIÓN DE GASTOS (ART. 14.1)..... | 197 |
| II. COMISIÓN DE APERTURA (ART. 14.4)..... | 199 |
| III. PRÁCTICAS DE «VENTAS VINCULADAS» Y «COMBINADAS» (ART. 17)..... | 199 |
| IV. REEMBOLSO ANTICIPADO (ART. 23)..... | 202 |
| 1. Derecho al reembolso anticipado..... | 203 |
| 2. Derecho a la información sobre las consecuencias del reembolso. | 204 |
| 3. Derecho a la reducción de costes..... | 205 |
| 4. La comisión por reembolso anticipado..... | 207 |
| 5. Cuestiones de ámbito temporal..... | 210 |
| V. VENCIMIENTO ANTICIPADO (ART. 24)..... | 212 |
| 1. El vencimiento anticipado por impago regulado en el art. 24 LCCI. | 213 |
| 2. Ámbito de aplicación del art. 24..... | 214 |
| 3. Carácter imperativo de la regulación..... | 220 |
| 4. Aplicación retroactiva..... | 223 |
| 5. Otras posibles causas de vencimiento anticipado..... | 223 |
| 6. Referencia a la ejecución de hipoteca en reclamación limitada a parte del capital o de los intereses..... | 224 |
| VI. INTERESES DE DEMORA (ART. 25)..... | 225 |
| 1. Ámbito de aplicación del art. 25..... | 226 |
| 2. Carácter imperativo de la regulación..... | 228 |

| | <u>Pág.</u> |
|---|-------------|
| 3. Relación del pacto de interés de demora con otras condiciones del contrato | 233 |
| 3.1. Interés de demora y pacto de bonificación del interés ordinario | 233 |
| 3.2. Cálculo del interés de demora con cuotas de solo intereses... | 234 |
| 3.3. Máximo de interés de demora a efectos hipotecarios..... | 235 |
| 3.4. Relación del interés de demora con la comisión de posiciones deudoras vencidas | 235 |
| CAPÍTULO VI. CONTROL DE CLÁUSULAS ABUSIVAS | 237 |
| I. NOVEDADES INTRODUCIDAS POR LA LCCI..... | 237 |
| II. ACTUACIÓN DE NOTARIOS Y REGISTRADORES | 238 |
| BIBLIOGRAFÍA..... | 245 |

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN

El *Boletín Oficial de Estado* de 16 de marzo de 2019 publicó la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de Crédito Inmobiliario (LCCI), que entró en vigor el 16 de junio de 2019, cumpliendo, aunque tardíamente, con la obligación que el legislador español tenía de transponer la Directiva 2014/17/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero, sobre contratos de crédito celebrados con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial. Desde el primer momento quedó claro, sin embargo, que su finalidad era y es más ambiciosa que la de esa mera transposición. Ante los problemas existentes en nuestro país en el ámbito de la contratación hipotecaria, se hacía urgente intentar poner fin al cuestionamiento al que ha estado sometida una figura jurídica de tanta importancia económica y social como la de la hipoteca. Así, como se justifica en el Preámbulo, «vista la experiencia hasta la fecha, y al objeto de la recuperación de la confianza de los prestatarios», el legislador buscaba crear un marco legal en el que quedarán suficientemente determinados los derechos y obligaciones de los contratantes, y el papel a desempeñar por los distintos actores que intervienen a lo largo del proceso de contratación. Todo ello, con la vista puesta, según se reitera en el art. 1 de la Ley, en una mejor «protección de las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes» de los préstamos a que la misma se refiere.

Pero la regulación no tiene fácil circunscripción a un concreto sector. Por un lado, porque aunque el préstamo hipotecario sea el supuesto paradigmático del contrato de crédito inmobiliario (CCI), la LCCI, como luego veremos, no se aplica a todos los préstamos hipotecarios, ni solamente a los préstamos hipotecarios. Ello es consecuencia, en parte, del hecho de que la misma Directiva que se transpone tiene un ámbito, definido por los «contratos de crédito celebrados con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial», que no permite esa total identificación; pero, además, el legislador español, al amparo de lo autorizado por la Directiva, no se ha ceñido a dicho ámbito, de modo que no siempre las personas físicas intervinientes en el contrato tienen por qué ser consumidores, ni los inmuebles ser de uso residencial. La consecuencia, como tendremos ocasión de ver, es que hay contratos relacionados con la fi-

nanciación inmobiliaria y que afectan a consumidores que no reúnen las características del CCI, por lo que quedan excluidos de ese incremento de protección que es divisa de la LCCI, sin perjuicio de que sí deban recibir el tratamiento propio de la contratación con consumidores, por ejemplo su sometimiento al control de abusividad; por el contrario, existen otros que, pese a no tener los intervinientes la condición de consumidor, serán calificados como CCI y quedarán por ello sujetos a las normas contenidas en la ley, muchas de ellas más propias de los contratos de consumo (como el control de transparencia reforzado o los límites a determinadas condiciones financieras)¹, algo que, como veremos, puede llegar a resultar incluso contrario a los intereses de la propia persona física a la que tales normas buscan proteger.

Por lo demás, el ámbito de aplicación de la ley presenta, subjetiva y objetivamente, otros muchos problemas añadidos, a los que tendremos ocasión de ir refiriéndonos, desde la consideración como CCI del otorgado por el prestamista «profesional ocasional» —figura de más que difícil identificación— hasta la discordancia entre las normas que definen dicho ámbito en las Disposiciones Generales con las que lo hacen de modo particular con relación a materias concretas, como las relativas al vencimiento anticipado o al interés de demora. Sin olvidar la ausencia de unos criterios claros a la hora de analizar cuál es, en el caso de CCI en que además de personas físicas concurre también alguna persona jurídica, el alcance de la regulación respecto de esta última.

Todo lo anterior no puede sino dar lugar a una valoración negativa del resultado. Como dice ANDERSON, «no puede ser eficiente un mercado de préstamos hipotecarios en que los operadores necesiten una hoja de cálculo para averiguar a qué normativa se encuentran sujetos supuestos sustancialmente iguales y que, por sentido común, deberían caer bajo el mismo paraguas»².

La LCCI estructura su contenido en cuatro capítulos, de los que van a centrar nuestra atención los dos primeros, dedicados respectivamente a *las Disposiciones Generales* y a *las Normas de protección del prestatario*. A continuación, los Capítulos III y IV determinan el Régimen jurídico y el

¹ Me parece acertado el diagnóstico que hace Ángel VALERO FERNÁNDEZ-REYES en *el Boletín del Colegio de Registradores* núm. 64, p. 619: «La Directiva 93/13 y la Directiva 2014/17, si bien tienen un espacio de aplicación coincidente en determinadas cuestiones, se proyectan, realmente, en dos ámbitos distintos: uno general relativo a toda contratación con consumidores, cualquiera que sea el tipo de contrato, y otro particular, relativo a los contratos de préstamo hipotecario celebrados con consumidores (en España también con personas físicas no consumidoras, como veremos) en que la finca gravada es una vivienda (y otros inmuebles destinados a uso residencial o doméstico). Es por ello que las normas sobre transparencia material y otras en que se pretende determinar criterios objetivos —e imperativos— de abusividad, deberían haber sido adoptados, en aras a la seguridad jurídica, con un ámbito de aplicación general en materia de consumo, o, en caso contrario, haberse determinado claramente la normativa aplicable a cada uno de ellos, dado que el ámbito de la aplicación de la nueva ley no agota los supuestos de préstamo hipotecario de consumo».

² M. ANDERSON, «La Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario: algunos claros y muchas sombras», *La Notaria*, núm. 1/2019.

Régimen sancionador, respectivamente, de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios. Se contienen además doce disposiciones adicionales, cinco transitorias y dieciséis finales.

La ley contiene normas que afectan a los tres controles propios de la contratación con condiciones generales: i) el control de incorporación o inclusión (también llamado «de transparencia formal»), que se extiende a todas dichas condiciones; ii) el control cualificado o «de transparencia material» de aquellas cláusulas que definan el objeto principal del contrato, y iii) —mediante la modificación de la Ley Hipotecaria (LH) y de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación (LCGC)— el control de abusividad o de contenido del resto de cláusulas, esto es, las que no definen dicho objeto principal. Si bien el control de transparencia, como el de abusividad, es en principio propio de la contratación con consumidores, la no distinción, en relación a algunos supuestos de CCI, entre consumidores y no consumidores conduce, como decíamos antes, a que a todos ellos les resulten aplicables —con las excepciones que se señalarán— las disposiciones que se contienen sobre la materia en el Capítulo II de la Ley y que, según el Preámbulo, «imponen obligaciones a los prestamistas e intermediarios de crédito, así como a sus representantes designados, completando y mejorando el actual marco existente de la referida Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, y la Ley 2/2009, de 31 de marzo».

Efectivamente, la Orden de 28 de octubre de 2011, antecedente directo de la LCCI (e inspirada en su momento en los trabajos preparatorios de la Directiva), sigue en vigor, y de hecho el Real Decreto 309/2019, de 26 de abril (RDCCI), publicado en el *BOE* de 29 de abril de 2019, la presenta en su disposición transitoria 1.^a como «el desarrollo reglamentario de la Ley 5/2019, de 15 de marzo». Para cumplir ese papel, su ámbito de aplicación queda ahora determinado en forma equivalente al de la LCCI en virtud de las modificaciones que introduce en su contenido la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril (OMCCI). Es este otro punto en el que la técnica legislativa utilizada resulta más que discutible, existiendo ahora en la OM de 2011 preceptos de difícil coordinación con disposiciones contenidas en la LCCI, como es el caso del art. 30 de la OM de 2011, cuando regula determinadas obligaciones notariales en el otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario, y su relación con la nueva «acta de transparencia» que introduce el art. 15 de la Ley.

RDCCI y OMCCI completan la transposición de la Directiva 2014/17/UE³.

³ El art. 1 del RDCCI señala (añadimos las letras) que el mismo «establece los requisitos exigibles para: *a*) la prestación de servicios de asesoramiento; *b*) para el registro de los prestamistas inmobiliarios; *c*) las obligaciones de información del prestamista inmobiliario al prestatario, y *d*) la utilización de medios telemáticos en la remisión de documentación por el prestamista, el intermediario de crédito inmobiliario o representante designado al notario. Asimismo, determina *e*) las características exigibles al seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario de los intermediarios de crédito, y sus condiciones».

Por su parte, el Preámbulo de la OMCCI nos dice que la misma «establece *a*) los criterios para la determinación del ejemplo representativo en relación con la información básica que

La «protección de las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes» a que se refiere el art. 1 de la Ley se traduce en un principio general de indisponibilidad de los derechos reconocidos a las mismas y nulidad de los actos dirigidos a reducirlos o menoscabarlos (arts. 3 y 44.3). La mayoría de esos derechos resultan de las «normas de protección del prestatario» que se contienen en el Capítulo II, y que atienden a las distintas etapas del *iter* de contratación del préstamo, incluyendo la precontractual, imponiendo asimismo nuevas limitaciones a la autonomía de la voluntad en relación con algunas de las cláusulas más habituales en este tipo de contratos. Con el claro objetivo de reducir la litigiosidad en este ámbito, el legislador muestra un celo extraordinario en relación con el cumplimiento de las obligaciones de transparencia material, causa y fuente principal de dicha litigiosidad durante más de una década. La opción seguida para ello se basa, siguiendo lo preceptuado en la Directiva, en incrementar el volumen de la información precontractual suministrada al cliente, garantizándose que la misma es entregada con un plazo de antelación suficiente, y —como novedad respecto de la normativa europea— reforzando el papel del notario, cuya actuación en cuanto controlador del cumplimiento de dicha obligación de entrega y coadyuvante mediante su asesoramiento en posibilitar la comprensión de la misma deberá recogerse, en gran parte de los supuestos, en un acta previa al otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario. De otra parte, pero con ese mismo objetivo, la ley contiene, como decíamos, en relación con determinadas materias que habían resultado de especial conflictividad judicial, una regulación de carácter imperativo, como la de las normas que se refieren al vencimiento anticipado o al interés de demora, o la que directamente proscribía el límite a la baja en el tipo de interés («cláusula suelo»). Imperatividad que, paradójicamente, impide incluso pactos que podrían resultar más beneficiosos para el cliente, como por ejemplo los que pretendieran reducir o excluir el interés de demora y que conforme al art. 24 no son ahora posibles.

En todo caso, debe tenerse en cuenta que estas disposiciones únicamente resultarán aplicables a los préstamos incluidos dentro del ámbito de aplicación de la ley. Así, por ejemplo, no podrá estipularse una «cláusula suelo» en un préstamo garantizado con hipoteca u otra garantía real sobre un inmueble de uso residencial, y ello aunque el prestatario no actúe como consumidor [supuesto que constituye un CCI, según el art. 2.1.a) de la Ley]; por el contrario, si la garantía no recae sobre un inmueble residencial, sí podrá existir tal cláusula, aunque el prestatario sea una persona física consumidora (a menos que la finalidad del préstamo

debe figurar en la publicidad de los préstamos inmobiliarios; *b*) los requisitos mínimos de conocimientos y competencia exigibles al personal al servicio del prestamista, intermediario de crédito o representante designado, y *c*) los plazos y términos en que debe facilitarse información al prestatario en el caso de que se trate de un préstamo concedido en moneda extranjera. Asimismo, aunque no sea materia de transposición de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero, *d*) se desarrolla el contenido concreto de la ficha de advertencias estandarizadas, en desarrollo de la habilitación contenida en la letra *a*) del apartado 2 de la disposición final 15.^a».

sea «inmobiliaria» —«adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir»— lo que daría también al supuesto la condición de CCI según el art. 2.1.b).

La LCCI despliega sus efectos sobre los contratos celebrados a partir de su entrada en vigor, pero existen en la disposición transitoria 1.^a determinadas previsiones de posible aplicabilidad de disposiciones concretas (reembolso o vencimiento anticipados) incluso a los contratos anteriores. Del mismo modo, si tales contratos fueren objeto de novación o subrogación una vez vigente la ley, quedarán sometidos a la misma, resultando sin embargo problemático determinar, como veremos, el alcance de su aplicabilidad.

De esta breve introducción se desprenden ya las enormes dificultades que para cualquier interesado presenta el entendimiento de la ley, y para los operadores jurídicos su aplicación práctica, para intentar diluir las cuales habrá que tener en cuenta la doctrina jurisprudencial y registral que ya ha empezado a aparecer, entre la que destaca de momento la Resolución de 16 de mayo de 2019, dictada por la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN)⁴ en respuesta a consulta del Consejo General de Notariado (CGN), y las Instrucciones de dicho Centro Directivo de 13 y 14 de junio, 31 de julio y —sobre todo, por la amplitud de los asuntos tratados— 20 de diciembre de 2019, así como la Circular 1/2019 del CGN⁵.

⁴ A partir del Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

⁵ El CGN ha elaborado asimismo, con valor orientativo, unas notas informativas (NOTAS-CGN) y «respuestas a preguntas frecuentes» (RESPUESTASCGN) a las que haremos puntual referencia.

CAPÍTULO II

ÁMBITO DE APLICACIÓN

I. ÁMBITO TEMPORAL

Conforme al núm. 1 de su *disposición transitoria 1.ª*, como regla general la LCCI «no será de aplicación a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a su entrada en vigor». Sin embargo, en los números siguientes se establecen determinadas excepciones, entre las que destacamos ya la contenida en el núm. 2, relativa a «aquellos contratos celebrados con anterioridad, si son objeto de *novación* o de *subrogación* con posterioridad a su entrada en vigor».

La norma no distingue, lo que podría hacer pensar que al hablar de subrogación se refiere tanto a la pasiva (subrogación por cambio de deudor) como a la activa (subrogación por cambio de acreedor). Sin embargo, para la DGRN no es así, sino que, según señala en la Instrucción de 20 de diciembre de 2019, «el alcance de esa previsión queda aclarado por la disposición adicional 6.ª, cuando concreta la aplicación de la ley a los supuestos de subrogación de deudor en la obligación personal cuando la misma se produzca con ocasión de la transmisión del bien hipotecado». Para la DGRN, en consecuencia, la LCCI no somete a su contenido la subrogación acreedora o activa, de modo que «el simple cambio del acreedor, en la medida en que no modifique en modo alguno la posición del deudor, no exige el otorgamiento de las formalidades informativas que impone la ley». Por otra parte, y como se verá más adelante al referirnos a tales supuestos, la aplicabilidad de la LCCI a los préstamos que sean objeto de novación o subrogación pasiva no es necesariamente global en todos los casos.

Los núms. 3 y 4 de la disposición transitoria 1.ª incluyen asimismo previsiones de aplicabilidad a contratos anteriores a la entrada en vigor de la ley de determinadas normas sobre reembolso anticipado y vencimiento anticipado, que se estudiarán también en los apartados correspondientes.

II. ÁMBITO SUBJETIVO

Según el art. 2.1: «1. Esta ley será de aplicación a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o garante sea una persona física». Existen en primer lugar, por tanto, unos requisitos específicos en relación con los sujetos intervinientes en el contrato, como prestamista y cliente, para que el mismo quede sujeto a las prescripciones contenidas en la ley.

1. Prestamista

Los términos del art. 2.1 al considerar CCI a los «contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad *de manera profesional*» coinciden con los del art. 4.2 cuando define al «prestamista inmobiliario» como «toda persona física o jurídica que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de los préstamos a los que se refiere el art. 2.1, letras *a)* y *b)*». A continuación, sin embargo, el último párrafo del mismo art. 2.1 amplía el supuesto de hecho, complicando al mismo tiempo su apreciación, al señalar que «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*».

Lo cierto es que, como vamos a comprobar, la determinación de cuándo se trata de un préstamo concedido de manera o con carácter profesional se presentará en ocasiones demasiado complicada, siendo así que la cuestión resulta trascendente pues de ello puede depender que la hipoteca, como garantía de deudas dinerarias entre particulares, quede o no reducida a hipótesis residuales, dada la amplitud del concepto de préstamo a que se refiere la ley («pago aplazado, crédito u otra facilidad de pago similar», art. 4.3) y las dificultades que para tales prestamistas particulares puede conllevar la obligación de cumplir con todos los requisitos que establece la ley. En este sentido, téngase en cuenta que los prestamistas profesionales que no sean una entidad de crédito, un establecimiento financiero de crédito o una sucursal en España de una entidad de crédito deberán haberse inscrito en el registro previsto en el art. 42.1 LCCI, previo cumplir los requisitos que se establecen en el art. 5 RDCCI¹.

¹ La ley señala que «el reconocimiento y el registro de los prestamistas inmobiliarios que operen o vayan a operar exclusivamente dentro del ámbito territorial de una Comunidad Autónoma corresponderá a la autoridad competente designada en cada Comunidad Autónoma, en el marco del Capítulo I de la Ley 2/2009, de 31 de marzo», regulando la disposición adicional 2.ª del RDCCI la cooperación del Banco de España con dichas autoridades.

Llama la atención que, frente a lo dispuesto en la Ley 2/2009 con relación al registro de las empresas que concedan los préstamos a que la misma se refiere —las cuales, según el art. 7