

1.5. Obligaciones y contratos

Consecuencias de la evaluación de solvencia del prestatario

Consequences of the assessment of creditworthiness of the borrower

por

BEATRIZ SÁENZ DE JUBERA HIGUERO* **

Doctora en Derecho. Profesora Adjunta de Derecho Civil
Universidad Internacional de La Rioja (UNIR)

RESUMEN: En este trabajo se trata de analizar las consecuencias de uno de los pilares en los que se basa el principio del crédito responsable: la previa evaluación de solvencia del prestatario. En los últimos años, nuestros Tribunales han puesto de manifiesto prácticas de concesión irresponsable de préstamos. La Unión Europea y el legislador español han tratado de ponerle freno a esta situación con distintas normas obligando al prestamista a evaluar la solvencia del prestatario con carácter previo a la concesión del crédito. Sin embargo, ante el incumplimiento de esta obligación o ante la concesión de créditos pese a obtenerse un resultado negativo en la evaluación de solvencia, nuestras normas no contemplan sanciones civiles concretas, remitiéndose a sanciones administrativas. En este trabajo se examina la regulación existente al respecto y se apuntan propuestas y consecuencias en el marco de los efectos del contrato.

ABSTRACT: In this paper it's analyzed the consequences of one of the bases of the responsible credit principle: the previous assessment of creditworthiness of the borrower. In recent years, our courts have shown practices of irresponsible granting of loans. The European Union and the Spanish legislator have tried to curb this situation with different rules by forcing the lender to assess the solvency of the borrower prior to the granting of the credit. However, in the case of non-compliance with this obligation or in the case of granting of credits despite a negative result in the solvency assessment, our regulation do not include specific civil penalties, referring to administrative sanctions. This paper examines the regulation on the subject and points out proposals and consequences in the context of the effects of the contract.

* Trabajo realizado al amparo del proyecto de investigación: «Reformando las Tenencias de la Vivienda: El acceso a través del alquiler, la propiedad y su tributación», con referencia DER2014-55033-C3-1-P, dentro del Programa Estatal de Fomento de la Investigación Científica y Técnica de Excelencia, Subprograma Estatal de Generación de Conocimiento, Ministerio de Economía y Competitividad; siendo investigador principal el Prof. Dr. D. Sergio NASARRE AZNAR.

** Tras la entrega de este trabajo para su publicación se aprobó el proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOCG de 17 de noviembre de 2017). De cara a la publicación de este trabajo, en el momento de su revisión, con ánimo de completar lo en él indicado, se hacen diversas referencias a ese proyecto de Ley en notas al pie.

PALABRAS CLAVE: Evaluación de solvencia. Préstamo responsable. Consumidor. Prestatario. Directiva 2014/17/UE.

KEY WORDS: *Assessment of creditworthiness. Responsible lending. Consumer. Borrower. Directive 2014/17/EU.*

SUMARIO: I. PLANTEAMIENTO.—II. INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE EVALUAR LA SOLVENCIA DEL PRESTATARIO.—III. EVALUACIÓN INCORRECTA O MAL REALIZADA.—IV. EVALUACIÓN POSITIVA.—V. EVALUACIÓN NEGATIVA.—VI. POSIBLES CONSECUENCIAS DE *LEGE FERENDA* EN EL MARCO DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.—VII. CONCLUSIONES.— ÍNDICE DE RESOLUCIONES.—BIBLIOGRAFÍA.

I. PLANTEAMIENTO

Constantemente nuestros tribunales han venido poniendo de manifiesto en los últimos años numerosos casos de concesiones de créditos o préstamos por entidades de crédito de forma irresponsable a personas con pocas probabilidades de afrontar su devolución, fundamentalmente en el marco de préstamos hipotecarios. Casos que han derivado en ejecuciones de viviendas habituales, mantenimiento de deudas pendientes con pocas posibilidades de pago y situaciones sociales dramáticas, que han llevado a dictarse normas *ad hoc* para tratar de apoyar al deudor hipotecario, especialmente el que se encontraba en situación más cercana a la exclusión social (así, Real Decreto ley 6/2012, de 9 de marzo, y Real Decreto ley 27/2012, de 15 de noviembre, ambos con medidas urgentes para la protección de los deudores hipotecarios, el Código de Buenas Prácticas bancarias, acogido en el primero de estos Reales Decretos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social). Y también supuestos de los que se han hecho eco los medios, plataformas cívicas e incluso han llegado al TJUE por medio de cuestiones prejudiciales, por sospechas de abusividad (y que en muchos casos así se declararon): swaps, preferentes, cláusulas suelo, intereses,... Así, entre muchas resoluciones cabe citar: SSTS de 9 de mayo de 2013, de 20 de enero de 2014, de 7 de julio de 2014, de 25 de marzo de 2015, de 17 de abril de 2015, de 15 de septiembre de 2015, de 30 de diciembre de 2015, de 13 de julio de 2016, de 3 de julio de 2016, de 30 de julio de 2016, de 24 de octubre de 2016, de 13 de enero de 2017, de 20 de abril de 2017, de 4 de mayo de 2017, de 11 de mayo de 2017, de 14 de junio de 2017, de 4 de julio de 2017 y de 20 de julio de 2017 y la STJUE de 21 de diciembre de 2016.

Toda esta situación evidencia la importancia de promover y exigir la concesión responsable de créditos, como vía para tratar de reducir el sobreendeudamiento personal y familiar.

La evaluación de solvencia del prestatario es, junto con la información precontractual a este¹ y la educación financiera del consumidor, pilar y exigencia necesarios para poder hacer efectivo el principio del crédito responsable².

Por evaluación de solvencia debemos entender genéricamente el análisis y comprobación de la capacidad del cliente para poder afrontar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de crédito celebrado, y concretamente, la obligación de devolución del mismo. Viene a ser un análisis de probabilidad y

de perspectivas de cumplimiento atendiendo a la capacidad económica y financiera del cliente que existe en el momento de la contratación, pero también las eventuales y previsibles circunstancias que puedan surgir y afectarle en el futuro mientras esté vigente el contrato (jubilación y reducción de ingresos ordinarios, cambios en los tipos de interés...)³.

Podemos afirmar que se trata de una obligación de medios: el prestamista debe recopilar información suficiente a partir de diversas fuentes (bases de datos, ficheros de solvencia, información proporcionada por el propio futuro prestatario...), acerca de la situación financiera del cliente potencial prestatario y debe analizar de forma profesional y diligente toda la información precisa y relevante para llevar a cabo esa evaluación de solvencia, conforme prevé la diversa normativa aplicable a este respecto y también atendiendo al tipo de contrato que se pretende celebrar⁴.

Realmente la evaluación de solvencia del prestatario con carácter previo a la concesión del crédito debe considerarse como una obligación inherente a la actuación diligente de todo prestamista: quien presta o concede un crédito lógicamente con carácter previo debería evaluar el riesgo que asume con ello en relación a las probabilidades que existen de que se le devuelva ese dinero prestado⁵.

El problema es que, como se ha puesto de manifiesto en la reciente crisis económica y financiera que se ha sufrido en nuestro país, y también en el ámbito europeo comunitario, e incluso mundial, los prestamistas no han sido diligentes en tal actuación y, con un comportamiento que cabe calificar de irresponsable, concedían crédito a quienes, por sus circunstancias, realmente no podrían afrontar su devolución. En nuestro país fundamentalmente esa concesión del crédito se apoyó en la existencia de una garantía inmobiliaria accesoria que consideraban suficiente *a priori* para, llegado el caso de incumplimiento del prestatario, poder acudir a ella para recuperar todo lo prestado, con los intereses y costas oportunos (existía una excesiva confianza en la revalorización del inmueble). Pero con el tiempo esas garantías inmobiliarias no fueron suficientes para recuperar todo el crédito debido, y los prestatarios tampoco estaban en circunstancias económicas solventes para afrontar personalmente ningún pago, o de hacerlo, pasaban a encontrarse en una situación crítica.

Para poner freno a estas prácticas en nuestro ordenamiento jurídico se adoptaron normas que imponían a los prestamistas la obligación de evaluar la solvencia del prestatario con carácter previo a la concesión del préstamo. Es el caso del artículo 29 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible (en adelante, LES), en el que se advierte que: «Las entidades de crédito, antes de que se celebre el contrato de crédito o préstamo, deberán evaluar la solvencia del potencial prestatario, sobre la base de una información suficiente. A tal efecto, dicha información podrá incluir la facilitada por el solicitante, así como la resultante de la consulta de ficheros automatizados de datos, de acuerdo con la legislación vigente, especialmente en materia de protección de datos de carácter personal. Para la evaluación de la solvencia del potencial prestatario se tendrán en cuenta las normas específicas sobre gestión de riesgos y control interno que les son aplicables a las entidades de crédito según su legislación específica». Incluso ya antes se había regulado la necesidad de evaluar la conveniencia e idoneidad de ciertas operaciones en el ámbito del mercado financiero y servicios de inversión para los clientes antes de la contratación de los mismos; así fue con la normativa MiFID acogida en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, reformada por Ley 47/2007, de 19 de noviembre, y las evaluaciones de conveniencia e idoneidad previstas para clientes minoristas y profesionales de esos servicios de inversión⁶.

Estas previsiones del artículo 29 LES tuvieron su desarrollo en el ámbito de los contratos con entidades bancarias en la Orden EHA/2899/2011, de 28 de

octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios y en la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos.

Posteriormente, y bajo la misma tendencia de conseguir un crédito responsable e incidir en la evaluación de solvencia del prestatario previa a la concesión de créditos, podemos citar también dentro de nuestro ordenamiento jurídico el artículo 14 de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de Contratos de Crédito al Consumo (en adelante LCCC, Ley que transpuso a nuestro ordenamiento la Directiva 2008/48/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2008, relativa a los contratos de crédito al consumo) y el artículo 5.2 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito (en adelante, LOSSEC).

Dentro de la Unión Europea también se han dictado normas promoviendo la concesión responsable de créditos, buscando poner freno a actuaciones negligentes al respecto, que inciden en la confianza y seguridad del mercado crediticio y afectan a la propia sostenibilidad y solvencia de las entidades crediticias y financieras de los Estados miembros.

Ya con la Directiva 2008/48/CE sobre contratos de crédito al consumo se hizo hincapié en la necesidad de proteger al consumidor atendiendo a prácticas responsables por parte de las entidades de crédito en la concesión de esos créditos.

Pero, posteriormente, atendiendo a la crisis económica generalizada que tenía su ámbito objetivo fundamental en los créditos hipotecarios, para incidir más en el ámbito de los créditos inmobiliarios, se aprobó la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, que, aunque sigue los pasos y ciertas pautas de la Directiva 2008/48/CE, acoge disposiciones más estrictas que esta en relación a la evaluación de solvencia del consumidor (*vid.*, a este respecto, los considerandos 20 y 22 de la Directiva 2014/17/UE). Esta Directiva en sus considerandos incide fundamentalmente en la necesidad de recuperar la confianza de los consumidores en el sector financiero, solucionar los problemas que sufren los mercados hipotecarios de la Unión Europea en relación con la irresponsabilidad en la concesión y contratación de préstamos y conseguir un mercado interior más transparente, eficiente y competitivo mediante unos contratos de crédito coherentes, flexibles y equitativos, proporcionando un nivel elevado de protección a los consumidores.

En este trabajo lo que pretendemos es determinar las consecuencias de la falta de cumplimiento por el prestamista de esta obligación previa de evaluación de solvencia, así como del resultado positivo o negativo de tal evaluación en orden a la efectiva contratación con el prestatario consumidor, centrándonos especialmente en las previsiones de la Directiva 2014/17/UE en el marco de los contratos de crédito inmobiliario, así como del anteproyecto español de Ley de transposición de esta Directiva⁷.

II. INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE EVALUAR LA SOLVENCIA DEL PRESTATARIO

En primer lugar nos vamos a centrar en el supuesto de que el prestamista no cumple con esa obligación previa de evaluación de solvencia del prestatario.

Como punto de partida, en las Directivas 2008/48/CE y 2014/17/UE no se señala ninguna sanción o consecuencia concreta si el prestamista no analiza la solvencia del potencial prestatario con carácter previo a la concesión del crédito; se limitan a dejar en manos de cada Estado miembro el determinar qué consecuencias tiene el incumplimiento de esta obligación, advirtiendo únicamente que deben adoptarse las medidas necesarias para que se cumpla tal obligación e imponerse sanciones proporcionadas, efectivas y disuasorias (arts. 8 y 23 Directiva 2008/48/CE y 18 y 38 Directiva 2014/17/UE).

Por lo que se refiere a nuestras normas nacionales, la LES y la orden que la desarrolla (Orden EHA/2899/2011) parten del principio de libertad de contratación, advirtiendo esta Orden en su artículo 18.6 que: «La evaluación de la solvencia prevista en este artículo se realizará sin perjuicio de la libertad de contratación que, en sus aspectos sustantivos y con las limitaciones que pudieran emanar de otras disposiciones legales, deba presidir las relaciones entre las entidades de crédito y los clientes y, en ningún caso afectará a su plena validez y eficacia, ni implicará el traslado a las entidades de la responsabilidad por el incumplimiento de las obligaciones de los clientes». En cuanto a las previsiones de la LCCC, en su artículo 34 tan solo se remite a sanciones administrativas como multas y sanciones accesorias contempladas en los artículos 50-52 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (en adelante, TRLCU), cuando los prestamistas no son entidades financieras, y sanciones administrativas previstas en la LOSSEC (que derogó la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito), para el caso de que el prestamista sea una entidad de crédito.

En el ámbito de la Directiva 2014/17/UE sobre contratos de crédito inmobiliario, se tiene aún la oportunidad de prever en nuestro ordenamiento jurídico nacional, aprovechando su transposición, alguna consecuencia civil concreta para el caso de incumplimiento de esa obligación de evaluar la solvencia con carácter previo a su concesión. Pero en el caso del anteproyecto español de marzo de 2017 de Ley reguladora de contratos de crédito inmobiliario, con la que se prevé transponer esa Directiva 2014/17/UE, las previsiones en materia de sanciones (arts. 37-40)⁸ se remiten al régimen sancionador acogido en la LOSSEC, que es un régimen administrativo, con sanciones meramente administrativas cuyos efectos recaen sobre la entidad prestamista, pero sin efectos civiles ni contractuales sobre el préstamo que puedan de algún modo afectar al consumidor prestatario.

Configurándose la evaluación previa de solvencia del prestatario como una obligación del prestamista debe entenderse que su incumplimiento debe tener consecuencias y en el momento de la transposición de la Directiva 2014/17/UE debieran concretarse oportunamente, de modo que, a la par, se busque desincentivar ese incumplimiento y precisamente velar porque se cumpla con esa obligación de evaluación que prevé el artículo 18 de la Directiva 2014/17/UE.

Como punto de partida, debe tenerse en cuenta que en el apartado 4 de este artículo 18 se señala que debe velarse porque el prestamista no pueda anular o modificar un contrato ya celebrado en detrimento del consumidor por el hecho de que la evaluación de la solvencia no se hubiera efectuado correctamente; si eso es así en este caso, para el supuesto de que ni siquiera se hubiera realizado la evaluación (ni correcta ni incorrectamente, simplemente no realizado) al menos debe tomarse como pauta el sancionar de algún modo esa conducta del prestamista sin perjudicar al consumidor y, en todo caso, impedirle anular y modificar el contrato con posterioridad en detrimento del consumidor. En cualquier caso,

cabe tener en cuenta que este supuesto solo generará controversia y trascenderá en el marco del régimen sancionador en caso de que el prestatario incumpla con sus obligaciones de devolución del préstamo; si cumple con la devolución, realmente esta problemática no trascenderá salvo que se «denuncie» esa práctica irresponsable del prestamista de no realizar la evaluación de solvencia en términos generales, lo que es poco previsible que en la práctica lleve a cabo ese concreto prestatario. Pero sí que debieran preverse sanciones que, además de castigar, desincentiven estas prácticas negligentes e irresponsables.

III. EVALUACIÓN INCORRECTA O MAL REALIZADA

No hay previsiones concretas al respecto en el marco de la Directiva 2008/48/CE sobre contratos de crédito al consumo, ni en la normativa nacional que la transpone (LCCC), ni tampoco en la LES ni en la Orden EHA/2899/2011, que atienden fundamentalmente al principio de libertad de contratación.

En el marco de los contratos de crédito inmobiliario, conforme prevé la Directiva 2014/17/UE, en el caso de que la evaluación de solvencia se haya efectuado, en base a ello se haya celebrado el contrato y, con posterioridad, el prestamista se percate de que esa evaluación se hizo incorrectamente (y cabe entender que se percatará cuando comiencen los impagos o problemas de cumplimiento por el prestatario): entonces no podrá ya el prestamista anular o modificar el contrato en perjuicio del consumidor (art. 18. 4 de la Directiva 2014/17/UE).

Pero hay una excepción a esta regla: sí que será posible tal anulación o modificación del contrato si se acredita que el consumidor consciente y deliberadamente ocultó o falsificó información pertinente aportada conforme al artículo 20 de la referida Directiva para que pudiera realizarse esa evaluación de solvencia. En caso de que tras la celebración del contrato se demostrase que el consumidor hubiera ocultado o falseado conscientemente la información pertinente que proporcionó al prestamista, este podrá rescindir el contrato si así lo reconocen las normas nacionales de transposición (art. 20.3, último párrafo, de la Directiva). Se habla de una ocultación o falseamiento consciente del consumidor, por lo que en ese caso se debe probar la existencia de dolo y mala fe por parte del consumidor. Y también se alude a información «pertinente», expresión que es más indeterminada e imprecisa: puede entenderse que simplemente hace referencia en general a la información que se le requeriera precontractualmente por el prestamista como necesaria, suficiente y proporcionada (en los términos indicados en el párrafo primero de ese apartado 3 del artículo 20 de la Directiva), pero en mi opinión esa referencia a «información pertinente» debe entenderse también como una exigencia de que, para que cupiera esa rescisión contractual, esa falsedad u ocultación se refiera a datos pertinentes sobre la solvencia del consumidor, y no cualquier dato; e igualmente cabe entender exigible que realmente esa falsedad u ocultación hubieran alterado (de haberse conocido previamente el dato) el resultado de la evaluación de solvencia del consumidor, pues, de lo contrario, tal rescisión no tendría ninguna justificación; no sería suficiente con la ocultación o falsificación de cualquier dato sino que debieran tratarse de datos relevantes que afectasen al resultado de la evaluación de solvencia y a la concesión del crédito con base en ella; aunque es cierto que en la práctica si un cliente oculta o falsea consciente y deliberadamente algún tipo de información sobre su solvencia es porque entiende que con alta probabilidad ese dato afectaría al resultado de la evaluación de solvencia.

Ahora bien, no cabría rescisión contractual por parte del prestamista en caso de que después de celebrar el contrato se comprobara que la información suministrada por el consumidor era incompleta (art. 20.3, segundo párrafo de la Directiva); lógicamente hay que entender que se hace referencia también al hecho de que esa información era incompleta y por ello no se evaluó correctamente la solvencia del consumidor habiendo obtenido un resultado positivo de solvencia con los datos obtenidos, cuando realmente de haber conocido todos los datos y haber hecho la evaluación teniéndolos en cuenta, el resultado hubiera sido distinto. Esta previsión cabe ponerla en relación con lo indicado en el artículo 18.4 de la Directiva 2014/17/UE: los Estados miembros velarán por que el prestamista no pueda anular ni modificar el contrato posteriormente en detrimento del consumidor por el hecho de que la evaluación de la solvencia no se haya efectuado correctamente⁹. Esta prohibición de rescisión (y modificación) se ajusta y tiene su fundamento en la propia naturaleza de la obligación del prestamista: como se indicó anteriormente se trata de una obligación de medios a cumplir con la debida diligencia profesional; en la fase precontractual el prestamista debió señalar claramente qué información se necesitaba (art. 20.3 de la Directiva); si la información proporcionada por el consumidor no era completa el prestamista debió haberle pedido el complemento oportuno o aclaraciones; y si no existía suficiente información pese a todo, entonces no debió conceder el crédito y así cumplir con esa advertencia que debió hacerse al consumidor en la fase precontractual de que si no se le proporcionaba la información oportuna para evaluar la solvencia no se le concedería el crédito (apartados 3 y 4 del artículo 20 de la Directiva). Si el prestamista no cumplió con esa diligencia y concedió el crédito con base en una información incompleta, él tiene que asumir las consecuencias y el riesgo de incumplimiento. Es más, para completar esa información el prestamista no solo tiene como fuente el consumidor sino también otras fuentes a las que podrá acudir; de hecho, cabe afirmar que como medida preventiva y prudencial los prestamistas deberían acudir a otras fuentes distintas al propio consumidor que permitan contrastar y verificar su efectiva y real situación de solvencia financiera atendiendo a diversos aspectos; dejar la información sobre la solvencia del deudor únicamente en las manos de este no resulta eficaz ni mucho menos eficiente y diligente¹⁰.

IV. EVALUACIÓN POSITIVA

Al igual que en el caso anterior, no hay previsiones concretas al respecto en el marco de la Directiva 2008/48/CE sobre contratos de crédito al consumo, ni en la normativa nacional que la transpone (LCCC), ni tampoco en la LES ni en la Orden EHA/2899/2011, que se basan en atender al principio de libertad de contratación.

Centrándonos de nuevo en el ámbito de los contratos de crédito inmobiliario, ante un resultado positivo de la evaluación de solvencia efectuada, lo más habitual es que se conceda el crédito, pero ya se advierte en el considerando 57, *in fine*, de la Directiva 2014/17/UE que tal resultado positivo no implicará una obligación para el prestamista de conceder el crédito. Y esto es lógico en el ámbito de la libertad de contratación, pues puede haber otros datos o aspectos del negocio distintos a la solvencia del cliente que el prestamista valore como relevantes y que le lleven a denegar el crédito pese a la solvencia acreditada del potencial prestatario.

Por otro lado, ante la concesión de ese crédito tras un resultado positivo en la evaluación, el hecho de que posteriormente el prestatario no cumpla y se ponga de manifiesto una situación de insolvencia de este no debe implicar automáticamente la responsabilidad del prestamista: si tal insolvencia deriva de nuevas circunstancias que no pudieron valorarse ni tenerse en cuenta en el momento de la evaluación previa a la concesión del crédito, no se justifica que haya consecuencias negativas contra el prestamista (al margen, por supuesto, de la difícil situación de cara a cobrar su crédito). En este sentido, como indica MAYORGA, en aras de una mayor seguridad y claridad, debe exigirse un esfuerzo al legislador nacional «en determinar de forma clara y precisa los umbrales de las evaluaciones positivas, concretando y definiendo el criterio o margen a seguir por las entidades de crédito de ciertos umbrales de seguridad para ambas partes»¹¹.

V. EVALUACIÓN NEGATIVA

Tampoco en este supuesto hay previsiones concretas al respecto en el marco de la Directiva 2008/48/CE, ni en la normativa nacional que la transpone (LCCC), ni tampoco en la LES ni en la Orden EHA/2899/2011, que se basan en atender al principio de libertad de contratación.

Dadas las expectativas existentes en torno a la futura transposición de la Directiva 2014/17/UE, es precisamente en este caso de un resultado negativo en esa evaluación de solvencia donde se produce entre la doctrina mayor controversia de cara a determinar las consecuencias y efectos de tal resultado.

En el artículo 18.5.a) de la referida Directiva se advierte que debe velarse porque el prestamista solo ponga el crédito a disposición del consumidor si el resultado de la evaluación fuera positivo. Esta norma precisamente es la que vendría a fundamentar la consecuencia directa de un resultado negativo de la evaluación: la no concesión del crédito. Ciento es que la Directiva expresamente no indica tal consecuencia para el hecho de que esa evaluación advierta de que no sea probable el cumplimiento oportuno de las obligaciones por el consumidor; pero ese artículo 18.5.a) de la Directiva y la finalidad manifiesta de esta norma comunitaria de promover la concesión responsable de crédito (puesta de manifiesto en varios de sus considerandos) lleva a concluir que un resultado negativo debería implicar la negación de la concesión del crédito¹².

Sin embargo, la libertad de contratación llevaría a permitir que, pese a ese resultado negativo, pueda concederse el crédito solicitado¹³; *a priori* no parece lógico para el prestamista conceder un crédito cuando es probable que no se pueda devolver; pero, sin perjuicio de que en la transposición de la Directiva se señale expresamente la prohibición de concederse el crédito ante un resultado negativo de la evaluación de solvencia (lo que no sucede en el anteproyecto español previsto)¹⁴, realmente la Directiva no lo prohíbe expresamente.

Ahora bien, a la vista de lo sucedido en los últimos años, cabe advertir que han sido numerosos los casos en los que se han concedido préstamos y créditos obviando datos sobre la solvencia del prestatario que evidenciaban altas probabilidades de incumplimiento, apoyándose fundamentalmente en la existencia de garantías accesorias (hipotecas y fianzas especialmente); y esta actuación irresponsable no solo afectó a las entidades prestamistas sino que afectó a todo un mercado y sistema crediticio y financiero, contribuyendo a una crisis económica

grave y motivando normas como esta Directiva 2014/17/UE para poner freno a estas prácticas.

Este será un aspecto muy relevante que debe tenerse en cuenta en la norma de transposición de la Directiva y en su norma de desarrollo (esto último teniendo en cuenta que en esta materia de evaluación de solvencia el anteproyecto español lo único que prevé es la remisión a normas reglamentarias: véase su disposición final decimocuarta¹⁵). En esa norma de transposición deberían determinarse en este sentido los siguientes aspectos: a) si se prohíbe o no al prestamista la concesión del crédito en caso de que el resultado de la evaluación de solvencia sea negativo; y b) en caso de que se conceda el crédito pese al resultado negativo de la evaluación del solvencia, las consecuencias de la insolvencia efectiva del prestatario e incumplimiento del crédito (consecuencias que dependerán asimismo de si se determinó o no la prohibición de concesión en caso de resultado negativo de la evaluación), ya que la Directiva no prevé nada¹⁶.

Entiendo evidente que estas consecuencias fundamentalmente deben afectar y perjudicar al prestamista: él asumió el riesgo de conceder un crédito pese al resultado negativo de la evaluación y, por ello, él debe verse perjudicado; el consumidor tampoco debió aceptar un préstamo tan irresponsablemente, ciertamente, pero en este ámbito debe entenderse que concurre mayor responsabilidad del prestamista quien debe velar también porque sus actuaciones negligentes no repercutan en todo el mercado o sistema financiero o de crédito. Ahora bien, como señala CUENA¹⁷, esa responsabilidad del prestamista debe producirse cuando esa insolvencia e impago del prestatario se deriven de datos y circunstancias que ya existían antes de conceder el crédito, no cuando deriven de circunstancias sobrevenidas e imprevistas.

Como se ha indicado antes, en el marco de las sanciones, la Directiva en su artículo 38 se remite al régimen sancionador que los Estados miembros establezcan en general ante el incumplimiento de las disposiciones nacionales de transposición, limitándose la Directiva a señalar que esas sanciones deberán ser «efectivas, proporcionadas y disuasorias»; y en el anteproyecto de Ley español de marzo de 2017 las previsiones en materia de sanciones (arts. 37-40) se remiten al régimen sancionador acogido en la LOSSEC¹⁸.

Si en la norma nacional se contemplase una prohibición de concesión del crédito ante ese resultado negativo, el incumplimiento de esta norma debería implicar la ineficacia del contrato de crédito, al margen de sanciones administrativas contra la entidad prestamista. En caso de que no se prevea expresamente tal prohibición, dándose con ello prevalencia a la libertad de contratación, si el prestamista concede el crédito de modo irresponsable¹⁹ y finalmente esa insolvencia del prestatario se pone de manifiesto y se producen incumplimientos e impagos por este, al margen de posibles sanciones administrativas por ese comportamiento irresponsable, deberían producirse efectos civiles contractuales contra el prestamista en la medida oportuna (sin que tampoco se produzca el efecto diabólico de incentivar al consumidor a aceptar préstamos irresponsablemente pese a los resultados negativos de su evaluación de solvencia pues obtiene ventajas contractuales con ello²⁰).

En todo caso, si la decisión es la denegación del crédito solicitado, el prestamista debe informar sin demora al consumidor de tal denegación; y si tal decisión se basase en un tratamiento automático de datos, deberá asimismo indicarlo; y si se basara en el resultado de una consulta a una base de datos deberá informar del mismo y de la base de datos consultada [art. 18.5.c) de la Directiva 2014/17/UE].

VI. POSIBLES CONSECUENCIAS DE *LEGE FERENDA* EN EL MARCO DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

¿Qué tipo de sanciones se pueden articular en relación a estos supuestos de actuación irresponsable del prestamista de concesión del crédito sin evaluar oportunamente la solvencia del prestatario con carácter previo o concediendo el crédito tras un resultado negativo en la evaluación de solvencia? ¿Qué podría hacer el consumidor prestatario ante esta situación?²¹.

Determinar la nulidad del contrato automáticamente no parece la solución más efectiva pues viene a penalizarse a un consumidor que tendría que devolver inmediatamente toda la prestación recibida (y eso, dadas las circunstancias, sería difícil de soportar por ese consumidor), lo cual sería además injusto en la medida que se vería beneficiada precisamente la parte que ha sido negligente en su actuación (el prestamista, quien vería como al declararse nulo el contrato se le devolvería toda la prestación realizada sin ninguna penalización).

Acudir a la figura de la anulabilidad por vicios de consentimiento (error o dolo), tampoco parece viable. Dolo no existe *a priori* (en caso de dolo por ocultación maliciosa de datos por el consumidor, como se ha visto, las consecuencias ya están indicadas en la Directiva 2014/17/UE), pues a lo sumo es un caso de negligencia o culpa del prestamista que no realizó o realizó incorrectamente la evaluación o que decidió conceder el crédito pese al resultado negativo de la evaluación. Y en cuanto al error, para que tenga efectos anulatorios debe ser esencial e inexcusable (entre otras, SSTS de 21 de noviembre de 2012, de 29 de octubre de 2013, de 20 de enero de 2014 y de 4 de febrero de 2016), y en este caso el prestamista con una diligencia oportuna podría haber salido del «error» de considerar solvente al prestatario o directamente era consciente del resultado negativo de la evaluación; y por lo que se refiere al consumidor prestatario, este tampoco podría alegar error cuando conocía o debía conocer perfectamente sus circunstancias económicas concretas en el momento del contrato.

La resolución del contrato también tendría como efecto perverso e injusto para el consumidor prestatario el de devolver la totalidad de las prestaciones recibidas.

Si no se aprecian viables estas clásicas consecuencias civiles, deben concretarse por nuestro legislador medidas efectivas y disuasorias de estas prácticas negligentes de los prestamistas; no se trata tampoco de beneficiar injustamente al consumidor (que conocía perfectamente sus circunstancias económicas y financieras en el momento de aceptar el préstamo o crédito)²², pero sí que debe tenerse en cuenta que las previsiones de la Directiva 2014/17/UE (al igual que la Directiva 2008/48/CE, la LCCC, la LES y la Orden EHA/2899/2011) son normas prudenciales, dictadas, entre otras razones y en lo que aquí nos concierne, con el objetivo de conseguir erradicar prácticas irresponsables en la concesión de créditos que lleven a situaciones de sobreendeudamiento personal y familiar injustificados y a crisis económicas y financieras cuyos costes no han recaído solo en quienes realizaron esas prácticas sino en el conjunto de la sociedad y del sistema y mercado crediticio; solo con sanciones y consecuencias efectivamente disuasorias, que incidan directamente en los efectos del contrato celebrado negligentemente por la entidad prestamista y con respecto a esta, se podrá llegar a alcanzar de modo efectivo el objetivo del crédito responsable en nuestro país.

A este respecto, entre la doctrina²³, además de las ya comentadas nulidad, anulabilidad y resolución del contrato, se han indicado varios posibles efectos que estimo oportunos y viables: así, se han propuesto efectos como el de eliminar

la obligación de pago de intereses remuneratorios y/o moratorios, eliminar la posibilidad del prestamista de resolver anticipadamente el crédito por impago o perder las garantías accesorias adicionales. También se puede llegar a valorar la posibilidad, incluso, de una nulidad, anulabilidad o resolución del contrato de forma parcial reduciéndose la deuda hasta la cantidad que teniendo en cuenta la solvencia del prestatario sí debió oportunamente prestarse. Asimismo, se ha planteado la posibilidad de que el consumidor acuda a la exigencia de responsabilidad civil del prestamista por tal actuación, lo que exigiría acreditar los daños y perjuicios sufridos y además concretar criterios que permitan a los tribunales analizar y determinar la indemnización²⁴.

VII. CONCLUSIONES

I. La concesión responsable del crédito en el ámbito de la Unión Europea y del Ordenamiento jurídico español es una prioridad.

II. La importante crisis económica y financiera que se ha sufrido desde 2008 ha evidenciado unos índices de sobreendeudamiento personal y familiar y unos supuestos de concesión de crédito irresponsablemente por las entidades financieras tan elevados que se decidió poner freno; y se hizo ya desde la Directiva 2008/48/CE de contratos de crédito al consumo, y, en el ámbito de los créditos inmobiliarios, con la Directiva 2014/17/UE, que debió haberse transpuesto en España en marzo de 2016.

III. Entre otras disposiciones, esta Directiva 2014/17/UE prevé la exigencia de que con carácter previo a la concesión del crédito se proceda a la evaluación de la solvencia del consumidor a partir de diversas fuentes (el propio consumidor, bases de datos, ficheros de solvencia...). La mayoría de las previsiones básicas que en este sentido se recogen en la Directiva 2014/17/UE ya se vienen aplicando en España con la Ley 2/2011 de Economía Sostenible y la Orden EHA/2899/2011; normas que, no obstante, deberán ser objeto de la oportuna revisión.

IV. Hay varios aspectos relevantes que deben regularse de modo concreto e inmediato en la norma de transposición, ya que en la Directiva 2014/17/UE no se determinan con claridad ni de modo taxativo. Entre esos aspectos destacan: concretar los umbrales o criterios oportunos que permitan determinar cuándo se está ante un resultado positivo en esa evaluación de solvencia; y también resulta preciso determinar las consecuencias de la concesión del crédito habiéndose cumplido por el prestamista esa obligación de evaluar la solvencia o habiéndose obtenido un resultado negativo en tal evaluación.

V. Estos aspectos, sin embargo, no se concretan en el anteproyecto de Ley español de marzo de 2017 que pretende la transposición de esta Directiva 2014/17/UE al ordenamiento español, sino que simplemente se limita nuestro legislador a remitirse a un futuro desarrollo reglamentario que concrete lo oportuno en relación con la evaluación de solvencia²⁵.

VI. Resultando poco viables y eficaces la nulidad, anulabilidad y resolución totales del contrato, se proponen diversas consecuencias y sanciones civiles en el caso de incumplimiento de la obligación de evaluar la solvencia del prestatario con carácter previo a la concesión de crédito o en el caso de concesión del crédito pese al resultado negativo de tal evaluación. En concreto se propone: eliminar la obligación de pago de intereses remuneratorios y/o moratorios; eliminar la posibilidad del prestamista de resolver anticipadamente el crédito por impago; perder las garantías accesorias adicionales; una nulidad, anulabilidad o resolu-

ción del contrato de forma parcial reduciéndose la deuda hasta la cantidad que teniendo en cuenta la solvencia del prestatario sí debió oportunamente prestarse; o la posibilidad de que el consumidor acuda a la exigencia de responsabilidad civil del prestamista.

ÍNDICE DE RESOLUCIONES

- STS de 21 de noviembre de 2012.
- STS de 9 de mayo de 2013.
- STS de 29 de octubre de 2013.
- STS de 20 de enero de 2014.
- STS de 7 de julio de 2014.
- STS de 25 de marzo de 2015.
- STS de 17 de abril de 2015.
- STS de 15 de septiembre de 2015.
- STS de 30 de diciembre de 2015.
- STS de 4 de febrero de 2016.
- STS de 13 de julio de 2016.
- STS de 3 de julio de 2016.
- STS de 30 de julio de 2016.
- STS de 24 de octubre de 2016.
- STS de 13 de enero de 2017.
- STS de 20 de abril de 2017.
- STS de 4 de mayo de 2017.
- STS de 11 de mayo de 2017.
- STS de 14 de junio de 2017.
- STS de 4 de julio de 2017.
- STS de 20 de julio de 2017.
- STJUE de 21 de diciembre de 2016.

BIBLIOGRAFÍA

- ANDERSON, M. (2016). La Directiva 2014/17/UE, sobre créditos hipotecarios, y su previsible impacto en el Derecho español. En: E. Arroyo Amayuelas y A. Serrano de Nicolás (dirs.), *La europeización del Derecho privado: cuestiones actuales*, Madrid: Marcial Pons (pp. 45-64).
- ARROYO AMAYUELAS, E. (2017). La Directiva 2014/17/UE sobre los contratos de crédito con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, *InDret. Revista para el Análisis del Derecho*, núm. 2, 2017, disponible en <http://www.indret.com/pdf/1304.pdf>.
- CUENA CASAS, M. (2014). El sobreendeudamiento privado como causa de la crisis financiera y su necesario enfoque multidisciplinar. En: L. Prats Albentosa y M. Cuena Casas (coords.), *Préstamo Responsable y Ficheros de Solvencia*, Madrid: Aranzadi, 27-89.
- (2014). Préstamo responsable, información crediticia y protección de datos personales, *Revista de Derecho Concursal y Paraconcursal: análisis de doctrina, praxis, jurisprudencia y legislación*, núm. 20, 2014 (161-185), disponible en http://www.elnotario.es/images/pdf/Préstamo_RESPONSABLE.pdf.

- DE LA PEÑA L. y LÓPEZ-FRÍAS, J. (2013). Crédito responsable: un nuevo concepto en nuestro ordenamiento, *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, núm. 130, abril-junio, 2013 (47-78).
- DÍAZ ALABART, S. (2015). Evaluación de la solvencia del consumidor, tasación de inmuebles y consultas en ficheros de solvencia. En: S. Díaz Alabart (dir.), *La protección del consumidor en los créditos hipotecarios (Directiva 2014/17/UE)*, Madrid, edit. Reus (223-276).
- GALLEGOSÁNCHEZ, E. (2014). La obligación de evaluar la solvencia del deudor. Consecuencias derivadas de su incumplimiento. En: L. Prats Albentosa y M. Cuena Casas (coords.), *Préstamo Responsable y Ficheros de Solvencia*, Madrid: Aranzadi (pp. 207-242).
- MAYORGA TOLEDANO, M.^a. C. (2016). Obligaciones de la entidad de crédito en la concesión de crédito adecuado a la solvencia y capacidad de endeudamiento del cliente. En: M.^a de la S. Flores Doña y J. T. Raga Gil (dirs.), *El préstamo hipotecario y el mercado del crédito en la Unión Europea*, Madrid: Dykinson (353-377).
- SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B. (2017). Información precontractual al prestatario: algunas notas sobre las exigencias de la Directiva 2014/17/UE en este ámbito, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 761, mayo-junio, 2017 (1528-1544).
- SERRA RODRÍGUEZ, A. (2016). La Directiva 2014/17/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y su incidencia en las normas españolas sobre protección del consumidor de crédito hipotecario, en especial, la obligación de evaluar su solvencia, *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, IDIBE, núm. 5, agosto, 2016, 311-330.
- ZUNZUNEGUI, F. (2015). Evaluación de la solvencia en la concesión de créditos hipotecarios, *Revista de Derecho del Mercado Financiero*, núm. 2, junio, 2015, disponible en http://www.rdmf.es/wp-content/uploads/2016/09/zunzunegui-wp-2_2015-evaluacion-de-la-solvencia-en-la-concesion-de-creditos-hipotecarios.pdf.

NOTAS

¹ En relación con la información precontractual a suministrar al consumidor prestatario en el ámbito de esta Directiva 2014/17/UE, vid. SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B. (2017). Información precontractual al prestatario: algunas notas sobre las exigencias de la Directiva 2014/17/UE en este ámbito, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 761, mayo-junio, 2017, 1529 y sigs.

² Como señala ZUNZUNEGUI: «la crisis ha servido para constatar que el remedio habitual de la transparencia de las condiciones económicas en que se contrataban los créditos no sirve para prevenir el sobreendeudamiento. Se hacían necesarias medidas adicionales más efectivas. Surge así el principio de crédito responsable según el cuál es el profesional concedente del crédito quien debe verificar la adecuación del crédito a la solvencia del cliente» [ZUNZUNEGUI, F. (2015), Evaluación de la solvencia en la concesión de créditos hipotecarios, *Revista de Derecho del Mercado Financiero*, núm. 2, junio, 2015, disponible en http://www.rdmf.es/wp-content/uploads/2016/09/zunzunegui-wp-2_2015-evaluacion-de-la-solvencia-en-la-concesion-de-creditos-hipotecarios.pdf, 4 del pdf].

³ MAYORGA TOLEDANO, M.^a. C. (2016). Obligaciones de la entidad de crédito en la concesión de crédito adecuado a la solvencia y capacidad de endeudamiento del cliente. En: M.^a de la S. Flores Doña y J. T. Raga Gil (dirs.), *El préstamo hipotecario y el mercado*

del crédito en la Unión Europea, Madrid: Dykinson, 359-362. Según esta autora «se trata de un análisis de aptitud crediticia o *credit worthiness*, que resulta un criterio más genérico y flexible» (360). En este sentido la Directiva 2014/17/UE en su artículo 4.17 define evaluación de la solvencia como «la evaluación de las perspectivas de cumplimiento de las obligaciones vinculadas a la deuda que se deriven del contrato de crédito»; y en su artículo 18 se advierte que «dicha evaluación tendrá debidamente en cuenta los factores pertinentes para verificar las *perspectivas de cumplimiento* por el consumidor de sus obligaciones en virtud del contrato de crédito».

⁴ DÍAZ ALABART, por el contrario, entiende que debe considerarse como una obligación de resultado: «la norma no pide al prestamista el simple desarrollo de una actividad, en este caso profesional, sino que precisamente por esa profesionalidad del obligado ha de alcanzar un resultado adecuado, esto es, una evaluación de solvencia bien hecha» (DÍAZ ALABART, S. (2015). Evaluación de la solvencia del consumidor, tasación de inmuebles y consultas en ficheros de solvencia. En: S. Díaz Alabart (dir.), *La protección del consumidor en los créditos hipotecarios (Directiva 2014/17/UE)*, Madrid: edit. Reus, 230).

⁵ Así lo han advertido también CUENA CASAS, M. (2014). Préstamo responsable, información crediticia y protección de datos personales, *Revista de Derecho Concursal y Paraconcursal: análisis de doctrina, praxis, jurisprudencia y legislación*, núm. 20, 2014, disponible en http://www.elnotario.es/images/pdf/Préstamo_RESPONSABLE.pdf. (6 del pdf), MAYORGA TOLEDANO (2016). Obligaciones de la entidad de crédito..., *op. cit.*, 354; y DÍAZ ALABART, S. (2015). Evaluación de solvencia..., *op. cit.*, 226, entre otros.

⁶ Cfr. artículos 79 bis de la ya derogada Ley 24/1988, y, en cuanto a la actualmente vigente normativa de mercado de valores, artículos 213 y 214 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores; como la Circular 3/2013, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores que desarrolla esas obligaciones de evaluación. *Vid.*, a este respecto, DE LA PEÑA L. y LÓPEZ-FRIAS, J. (2013). Crédito responsable: un nuevo concepto en nuestro ordenamiento, *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, núm. 130, abril-junio, 2013, 49 y sigs.).

⁷ Tras la entrega de este trabajo para su publicación se aprobó el proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOCG de 17 de noviembre de 2017). De cara a la publicación de este trabajo, en el momento de su revisión, con ánimo de completar lo en él indicado, se hacen diversas referencias a este proyecto de Ley en notas al pie. En el proyecto, a diferencia de en el anteproyecto, sí que se regula como tal ya expresamente la obligación de evaluación de la solvencia del futuro prestatario con carácter previo a la contratación (arts. 9 y 10 del proyecto de Ley).

⁸ Tras la entrega de este trabajo para su publicación se aprobó el proyecto de Ley de contratos de crédito inmobiliario (BOCG de 17 de noviembre de 2017), que acoge el régimen sancionador en sus artículos 44 a 47, de contenido muy similar al previsto en los artículos 37 a 40 del anteproyecto, manteniéndose el carácter fundamentalmente administrativo de las sanciones previstas.

⁹ En este caso, como se ha indicado, se prevé en ese artículo 18.4 de la Directiva que no se aplicará tal prohibición de rescisión o modificación si se demuestra que el consumidor ocultó o falsificó conscientemente información.

¹⁰ A este respecto, *vid.*, entre otros, MAYORGA TOLEDANO (2016). Obligaciones de la entidad de crédito..., *op. cit.*, 364; CUENA CASAS, M. (2014). El sobreendeudamiento privado como causa de la crisis financiera y su necesario enfoque multidisciplinar. En: L. Prats Albertosa y M. Cuena Casas (coords.), *Préstamo Responsable y Ficheros de Solvencia*, Madrid: Aranzadi, 79 y sigs.) y GALLEGOS SÁNCHEZ, E. (2014). La obligación de evaluar la solvencia del deudor. Consecuencias derivadas de su incumplimiento. En: L. Prats Albertosa y M. Cuena Casas (coords.), *Préstamo Responsable y Ficheros de Solvencia*, Madrid: Aranzadi (219-220).

¹¹ MAYORGA TOLEDANO (2016). Obligaciones de la entidad de crédito, *op. cit.*, 361.

¹² En este mismo sentido, SERRA RODRÍGUEZ, A. (2016). La Directiva 2014/17/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y su incidencia en las normas españolas sobre protección del consumidor de crédito hipotecario, en especial,

la obligación de evaluar su solvencia», *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, IDIBE, núm. 5, agosto, 2016, 326-327), además de los autores por ella citados. En contra, considerando que el prestamista puede conceder el crédito pese a ese resultado negativo de la evaluación de solvencia, siendo responsable de ese riesgo el propio prestamista, CUENA CASAS, M. (2014). Préstamo responsable, información crediticia y protección de datos personales..., *op. cit.*, 4 del pdf). En el proyecto de Ley se mantiene la remisión a un desarrollo reglamentario posterior sobre estos aspectos, pero ya no se recoge en una disposición final decimocuarta, sino en su disposición final undécima.

¹³ *Vid.* a este respecto, CUENA CASAS, M. (2014). El sobreendeudamiento privado como causa de la crisis financiera..., *op. cit.*, 76-77.

¹⁴ En el proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, sin embargo, sí que se advierte expresamente en su artículo 9.5 que «el prestamista solo pondrá el préstamo a disposición del prestatario si el resultado de la evaluación de la solvencia indica que es probable que las obligaciones derivadas del contrato de préstamo se cumplan según lo establecido en dicho contrato».

¹⁵ Conforme señala esta disposición final decimocuarta del anteproyecto español de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario de marzo de 2017, nuestro legislador se limita a dejar para un futuro desarrollo reglamentario de la Ley por Real Decreto disposiciones relativas a: «e) La adecuada atención a los ingresos de los clientes en relación con los compromisos que adquieran al recibir un préstamo. f) La adecuada e independiente valoración de las garantías inmobiliarias que aseguren los préstamos de forma que se contemplen mecanismos que eviten las influencias indebidas de la propia entidad o de sus filiales en la valoración. g) La obtención y documentación apropiada de datos relevantes del potencial prestatario, así como el acceso a bases de datos, garantizándose que se haga en condiciones de no discriminación. h) Las condiciones y efectos de la evaluación de la solvencia del potencial prestatario». En el proyecto de Ley se mantiene la remisión a un desarrollo reglamentario posterior sobre estos aspectos, pero ya no se recogen en una disposición final decimocuarta, sino en su disposición final undécima.

¹⁶ Como se ha indicado anteriormente, en el proyecto de Ley ya se advierte expresamente en su artículo 9.5 que «el prestamista solo pondrá el préstamo a disposición del prestatario si el resultado de la evaluación de la solvencia indica que es probable que las obligaciones derivadas del contrato de préstamo se cumplan según lo establecido en dicho contrato».

¹⁷ CUENA CASAS, M. (2014). El sobreendeudamiento privado como causa de la crisis financiera..., *op. cit.*, 76.

¹⁸ Como se advirtió anteriormente, el proyecto de Ley de contratos de crédito inmobiliario acoge el régimen sancionador en sus artículos 44 a 47, de contenido muy similar al previsto en los artículos 37 a 40 del anteproyecto, manteniendo la naturaleza administrativa de las sanciones, sin alusión a consecuencias, sanciones o efectos de naturaleza contractual.

¹⁹ Así es como debe calificarse esa actitud del prestamista ante el resultado negativo de la evaluación de solvencia, atendiendo a la situación del prestatario; sin perjuicio de que lo más probable es que esa concesión de crédito se base en la existencia de garantías adicionales exigidas por el prestamista, tales como fianza solidaria, además de contar con una hipoteca (dado el tipo de crédito a que se refiere la Directiva 2014/17/UE) sobre un inmueble propiedad del prestatario o de un tercero. Con respecto al fiador, entiendo que debiera exigirse también una evaluación previa de su solvencia.

²⁰ *Vid.*, en este sentido, GALLEGOS SÁNCHEZ, E. (2014). La obligación de evaluar la solvencia del deudor..., *op. cit.*, 238-240.

²¹ Respecto a las consecuencias y sanciones en el marco de la evaluación de solvencia, cfr., entre otros, ANDERSON, M. (2016). La Directiva 2014/17/UE, sobre créditos hipotecarios, y su previsible impacto en el Derecho español. En: E. Arroyo Amayuelas y Á. Serrano de Nicolás (dirs.), *La europeización del Derecho privado: cuestiones actuales*, Madrid: Marcial Pons, 56-58; MAYORGA TOLEDANO (2016). Obligaciones de la entidad de crédito, *op. cit.*, 369-373); ARROYO AMAYUELAS, E. (2017). La Directiva 2014/17/UE sobre los contratos de crédito con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, *InDret. Revista para el Análisis del Derecho*, núm. 2, 2017, disponible en <http://www.indret.com/pdf/1304.pdf>, 26-28

del pdf; DÍAZ ALABART, S. (2015). Evaluación de solvencia..., *op. cit.*, 253-257); CUENA CASAS, M. (2014). El sobreendeudamiento privado como causa de la crisis financiera..., *op. cit.*, 75-79); y GALLEGOS SÁNCHEZ, E. (2014). La obligación de evaluar la solvencia del deudor..., *op. cit.*, 220-222 y 229-240).

²² Cfr. GALLEGOS SÁNCHEZ, E. (2014). La obligación de evaluar la solvencia del deudor..., *op. cit.*, 239.

²³ Cfr., entre otros, ARROYO AMAYUELAS, E. (2017). La Directiva 2014/17/UE sobre los contratos de crédito con consumidores..., *op. cit.*, 26-28 del pdf; ANDERSON, M. (2016). La Directiva 2014/17/UE, sobre créditos hipotecarios..., *op. cit.*, 56-58; MAYORGA TOLEDANO (2016). Obligaciones de la entidad de crédito, *op. cit.*, 369-373); CUENA CASAS, M. (2014). El sobreendeudamiento privado como causa de la crisis financiera..., *op. cit.*, 75-79); GALLEGOS SÁNCHEZ, E. (2014). La obligación de evaluar la solvencia del deudor..., *op. cit.*, 220-222 y 229-240); y DÍAZ ALABART, S. (2015). Evaluación de solvencia..., *op. cit.*, 254-257).

²⁴ Vid. ARROYO AMAYUELAS, E. (2017). La directiva 2014/17/UE sobre los contratos de crédito con consumidores..., *op. cit.*, 28 del pdf.

²⁵ Estos aspectos tampoco se concretan con claridad en el proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.