

Breve análisis sobre la Ley de Crédito al Consumo de 23 de marzo de 1995

SUMARIO: I. INTRODUCCION.—II. ÁMBITO DE APLICACIÓN OBJETIVO Y SUBJETIVO: A) INTRODUCCIÓN. B) EXCLUSIONES DE ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY. C) ELEMENTOS FORMALES: a) *Principios generales*. b) *Contenido y cláusulas del contrato*. c) *Consecuencias de la falta de forma y de las condiciones y del contenido obligatorio del contrato*. d) *Modificación del coste total del crédito*. e) *Resolución del contrato*. f) *Reembolso anticipado y cobro indebido*. g) *Coste total del crédito y Tasa Anual Equivalente*.—III. NULIDAD Y SANCIONES ADMINISTRATIVAS.—IV. LOS CONTRATOS VINCULADOS: A) INTRODUCCIÓN: EFICACIA DE LA COMPRAVENTA. B) DERECHOS EJERCITABLES EN LOS CONTRATOS VINCULADOS.—V. SITUACIONES DIVERSAS EN LA COMPRAVENTA CON PRECIO APLAZADO.—VI. OTRAS CUESTIONES EN LA LEY DE CRÉDITO AL CONSUMO.—VII. ACTUACIÓN NOTARIAL EN LA LEY.—VIII. DESARROLLO REGLAMENTARIO DE LA LEY.

I. INTRODUCCIÓN

Entre el marasmo legislativo a que nos tiene acostumbrado el legislador en los últimos tiempos, aparece un nuevo texto normativo que es la Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo, que entró en vigor el pasado 26 de mayo de 1995 y que fue publicada en el *BOE* el 25 de marzo del mismo año. El texto normativo consta de 19 artículos, una disposición transitoria, cuatro disposiciones finales y un anexo.

Esta Ley ha sido dictada en desarrollo de la Directiva 87/102/CEE, de 22 de diciembre de 1986, relativa al crédito al consumo, y a su vez modificada por otra Directiva de 22 de febrero de 1990.

Desde el punto de vista de antecedentes, la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de Entidades de Crédito, ha servido de guía conductor para que surjan un conjunto de normas que hacen referencia al

Crédito al Consumo; pero como dice la propia exposición de motivos de la Ley: «... son solamente aplicables a las Entidades de Crédito, siendo así que en la normativa comunitaria ha de ser impuesta también a empresas que no están sometidas a la legislación sobre aquellas Entidades».

De este conjunto normativo baste señalar, entre otros, la Orden de 5 de mayo de 1994 sobre Transparencia en los Préstamos Hipotecarios, modificada por otra de 27 de octubre de 1995, en la que se incluye dentro de la disciplina de la Orden de 5 de mayo, ya citada, a las Entidades aseguradoras cuando concedan préstamos hipotecarios. La Ley de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios de 30 de marzo de 1994, todo ello conexionado con la Circular del Banco de España de 7 de septiembre de 1990, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela, a su vez modificada por la Circular de 22 de junio de 1994, también del Banco de España, y la Orden de 12 de diciembre de 1989 sobre tipos de interés, comisiones, información al cliente, etc. (1).

Para completar toda esta materia aparece esta nueva Ley objeto de nuestro comentario, que además incide en la Ley 50/1965 sobre regulación de la venta a plazos de bienes muebles. Tal es su incidencia, que la propia disposición final tercera de la Ley establece que el Gobierno presentará a las Cortes Generales, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente Ley, un proyecto de Ley de Modificación de la Ley 50/1965 sobre la regulación de la venta a plazos de bienes muebles; no debemos olvidar que el contenido de la Ley de Crédito al Consumo entra de lleno en la de Venta a Plazos, ya que en el artículo primero de dicha Ley de 17 de julio de 1965 se establece en su punto número 1: «Es objeto de la presente Ley la regulación de las ventas a plazos de bienes muebles corporales no consumibles, de los préstamos destinados a facilitar su adquisición y de las garantías que se constituyan para asegurar el cumplimiento de las obligaciones nacidas de aquellos contratos (2). De todo ello se deriva que, como hemos indicado, la disposición final segunda de la Ley establezca:

(1) En cuanto a la Orden de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, ver nuestro trabajo: «Breves notas a la Orden de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios», en *Actualidad Civil*, semana del 10 al 16 de abril de 1995, núm. 15, págs. 283 y sigs. También, en el *Boletín del Colegio de Granada*, núm. 165, septiembre 1994, págs. 1997-2022.

(2) En este sentido, el artículo 1.2 establece: «Por venta a plazos se entenderá, a efectos de esta Ley, el contrato mediante el cual el vendedor entrega al comprador una cosa mueble corporal y recibe de éste en el mismo momento una parte del precio, con la obligación de pagar el resto diferido en un período de tiempo superior a tres meses y en una serie de plazos que se determinarán en la forma que dispone el artículo 20... 3. A efectos de esta Ley, tendrán la consideración de préstamos de financiación a vendedor los convenidos para facilitar la adquisición de cosas muebles a plazos

«Los contratos sujetos a la Ley 50/1965 que se encuentren incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ley de Crédito al Consumo se regirán por los preceptos de esta última y, supletoriamente, por los de aquella. A los restantes contratos sujetos a la Ley 50/1965, además de las normas de la misma, le serán de aplicación las contempladas en el apartado 2 del artículo 6 (es decir, las condiciones esenciales del contrato y contenido necesario del documento); el artículo 7, salvo el primer párrafo (incumplimiento de la forma escrita); el artículo 8 (modificación del coste total del crédito); el apartado primero del artículo 14 (la eficacia de los contratos de consumo), y los artículos 17 y 18 (relativos a la publicidad sobre ofertas de crédito y al coste Total del Crédito y Tasa Anual Equivalente).

También existen materias contenidas en esta Ley que afectan al carácter básico de Normas Civiles y Mercantiles; así en lo relativo a la nulidad, anulabilidad, resolución de contratos, garantías en el precio aplazado como la condición resolutoria, efectos de la resolución contractual, etc. En este sentido, la propia Exposición de Motivos indica: «... La Norma de Transposición tiene rango de Ley dado que en ella se establecen preceptos que afectan y modulan el régimen de perfeccionamiento, eficacia y ejecución de los contratos en materias reguladas por los Códigos Civil y de Comercio».

Por último, siempre queda en el trasfondo de todo este entramado normativo la Ley 26/1984, de 19 de julio, general para la defensa de los consumidores y usuarios.

II. ÁMBITO DE APLICACIÓN: OBJETIVO Y SUBJETIVO

A) INTRODUCCIÓN

En esta Ley, en lo relativo al conjunto de bienes que pueden ser objeto de crédito al consumo, está claro que es muy variado, así como las formas de financiación; pero no cabe la menor duda que uno de los que más nos atañe en el quehacer profesional, tanto notarial como en la conexión registral, es la venta de bienes inmuebles con precio aplazado, garantizado o no

cuando el vendedor ceda o subrogue al financiador en su crédito frente al comprador, con o sin reserva de dominio, o cuando vendedor y financiador se concierten de cualquier modo para proporcionar la adquisición de la cosa al comprador contra el pago ulterior de precio a plazos. Tendrán la consideración de préstamos de financiación al comprador aquellos en que un tercero facilite al comprador, como máximo, el importe aplazado del precio de las ventas a que se refiere esta Ley, reservándose las garantías que convengan, quedando obligado el comprador a devolver el importe del préstamo superior a tres meses, y en el número de plazos, nunca inferior a tres, que se determine conforme al artículo 20».

con condición resolutoria y realizada por una persona física o jurídica en el ejercicio de su actividad, profesión u oficio, a personas físicas que compren para satisfacer necesidades personales ajenas a su actividad empresarial o profesional, siempre que el precio que se aplace sea superior a 25.000 pesetas e inferior a 3.000.000 de pesetas (si superan los 3.000.000 de pesetas la Ley tendrá una aplicación parcial). Como luego veremos, el concepto que se da en el artículo 1 de la Ley comprende más supuestos, tanto en razón del objeto como de los medios de financiación.

De esta definición, indicada anteriormente, surgen los elementos subjetivos y objetivos; en definitiva, los elementos personales y reales que se articulan a la hora de aplicar la Ley de Crédito al Consumo. Por ello, esta definición es equiparable o encajable a los casos de venta de otro tipo de bienes siempre que estén dentro de los límites subjetivos y objetivos que marca la Ley. Tampoco cabe la menor duda que el precio aplazado es una de las formas de concesión de un crédito, aunque el artículo 1, en su punto primero, establece otros medios, como es el préstamo, la apertura de crédito o cualquier medio equivalente de financiación, claro está, para satisfacer necesidades personales al margen de su actividad empresarial o profesional. En cuanto a la expresión, cualquier otro medio equivalente de financiación, se ha dicho «que se está dejando una puerta abierta a otras fórmulas o a supuestos de formalización de las operaciones mediante modos no contractuales; así, letras de cambio y pagarés» (3).

En cuanto a los elementos subjetivos o personales, el ámbito de aplicación de la Ley corre por dos ejes: uno de ellos es que el vendedor debe ser un empresario en el ejercicio de su actividad, sea persona física o jurídica. Por ello debemos dejar de lado las compraventas en el tema de inmuebles, por ejemplo, cuando se realice la venta con un particular. En cuanto al otro elemento subjetivo se halla la persona del consumidor, siendo definida en el artículo 1.2 como la persona física que en las relaciones contractuales que en ellas se regulan actúa con un propósito ajeno a su actividad empresarial o profesional.

En este sentido, la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, ya citada en el artículo 1.1.2, define a los consumidores usuarios como «las personas físicas o jurídicas que adquieren, utilizan o disfrutan como destinatarios finales bienes muebles o inmuebles, productos, servicios, actividades o funciones, cualquiera que sea la naturaleza pública o privada, la individualidad colectiva de quienes los producen, facilitan, suministran o expiden». En el mismo artículo de esta Ley el punto tercero

(3) Así, ANTONIO J. SERRA MALLOL, «Ley de Crédito al Consumo (Ley 7/1995, de 23 de marzo): un examen de su regulación», *Revista General de Derecho*, núm. 609, junio 1995, pág. 6339.

indica que «no tendrán la consideración de consumidores o usuarios quienes sin constituirse en destinatarios finales adquieran, almacenen, utilicen o consuman bienes o servicios con el fin de integrarlos en procesos de producción, transformación, comercialización o prestación a terceros». Como podemos apreciar, aunque en ambas Leyes existe una concepción básica igualitaria de lo que pueda significar el concepto de consumidor, la Ley de Crédito al Consumo nos ofrece un concepto más reducido, más estricto diríamos, ya que asume e identifica, entre otras variables, al consumidor como una persona física.

En cuanto a los elementos objetivos o reales, surgen de la propia definición que hemos dado con anterioridad; en definitiva, se centra en los contratos en que una persona física o jurídica en el ejercicio de su actividad, profesión u oficio, en adelante empresario, concede o se compromete a conceder a un consumidor crédito bajo la forma de pago aplazado, préstamo, apertura de crédito o cualquier medio equivalente de financiación para satisfacer necesidades personales al margen de su actividad empresarial o profesional.

En cuanto a la exclusión finalista de la Ley, en el sentido que para que ésta se aplique debe ser que la concesión de un crédito lo sea para satisfacer necesidades personales al margen de la actividad empresarial o profesional, o dicho de otro modo, que no se incluyen las necesidades originadas por la actividad del consumidor de tipo profesional o empresarial (4).

Con referencia a este punto, será conveniente el hacer mención expresa, cuando así sea, que la operación lo es para la actividad empresarial o profesional a fin de excluir la aplicación de la Ley. En este mismo sentido, en la práctica notarial nos encontraremos que la operación que estamos plasmando en el documento notarial, en principio está bajo la aplicación de la Ley, pero podrá ocurrir que quede fuera porque sea para una actividad profesional; en estos casos así habrá que hacerlo constar.

Dentro de las distintas fórmulas en que se puede dar el crédito, el artículo 2.2 establece que las disposiciones de los artículos 6-14 y 19 no se aplicarán a los contratos de crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria.

Estos artículos están haciendo referencia a las normas contenidas en el capítulo segundo de la Ley referente a la forma y contenido de los contratos, a la penalización por falta de forma, a la modificación del coste total del crédito, a las liquidaciones a realizar por la ineficacia por resolución del contrato de adquisición, a los reembolsos anticipados, a las excepciones oponibles en caso de cesión, a las obligaciones cambiarias, al cobro inde-

(4) En este sentido, ANTONIO J. SERRA MALLOL, «Ley de Crédito al Consumo (Ley 7/1995, de 23 de marzo): un examen de su regulación», *Revista General de Derecho*, núm. 609, junio 1995, pág. 6339.

bido y a la eficacia de los contratos vinculados a la obtención de un crédito; y el artículo 19 relativo a la información al consumidor sobre los anticipos en descubierto.

Como hemos indicado anteriormente, en cuanto a las entidades de crédito en relación a los préstamos hipotecarios la legislación aplicable, entre otras, es la Orden de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia, con los límites subjetivos y objetivos que en dicha norma se establece. En cuanto a qué debe entenderse por Entidad de Crédito, habrá que acudir a las enumeradas en el apartado 2.º del artículo 1.º del Real Decreto Legislativo 1288/1986, de 28 de julio, en relación con la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de Entidades de Crédito. En estos casos, toda esta legislación tiene ámbito de aplicación especial por las características de las Entidades Prestamistas, e incluso la disposición final primera de la Ley de Crédito al Consumo indica que el capítulo tercero de la Ley (relativo a oferta vinculante, publicidad, coste total del crédito, etc.) sólo se aplicará a las Entidades de Crédito y Establecimientos Financieros de Crédito a falta de Normativa Sectorial Especial, que en cualquier caso respetará el nivel de protección del consumidor previsto en aquélla.

B) EXCLUSIONES DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY

a) **No se aplicará dicha Ley a los contratos en los que el importe del crédito sea inferior a 25.000 pesetas ni superior a los 3.000.000 de pesetas, pero en este último caso le será de aplicación lo previsto en el capítulo tercero de la Ley, artículos 16-19, que ya adelantamos a qué materias se refería: entre otras, la oferta vinculante, la publicidad sobre ofertas de crédito, el coste total del crédito y tasa anual equivalente y la información al consumidor sobre anticipos en descubierto.**

No obstante, la Ley interpreta cuándo se debe entender como única la cuantía de un mismo crédito, indicando que efectivamente se entenderá como única, aunque aparezca distribuida en contratos diferentes celebrados entre las mismas partes para la adquisición de un mismo bien o servicio, aun cuando los créditos hayan sido concedidos por diferentes miembros de una agrupación o mantenga ésta o no personalidad jurídica. En este sentido, el punto de conexión para considerar como única la cuantía está en que, aunque haya diversidad de contratos, todos ellos se refieran a la adquisición de un mismo bien o servicio, incluso aunque sean diferentes las personas concedentes, siempre que pertenezcan a una agrupación.

b) **Aquellos en los que se pacte que el consumidor reembolse el crédito, bien dentro de un único plazo que no rebase los tres meses, bien**

en cuatro plazos como máximo, dentro de un período que no supere los doce meses.

En este caso el legislador ha querido utilizar las variables del número de plazos y del período de reembolso para considerar o no necesaria la inclusión dentro del ámbito de la Ley.

c) Los créditos en cuenta corriente concedidos por una entidad de crédito que no constituyan cuentas de tarjetas de crédito.

En estos supuestos quedan excluidos del ámbito de aplicación de la Ley, pero en cambio se aplicará lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley, cuyo objetivo primordial es el de información al consumidor cuando para la concesión de un crédito en cuenta corriente exista un contrato entre la Entidad de Crédito y el propio consumidor; en estos casos éste deberá ser informado, bien en el momento de la celebración del contrato o bien anteriormente de una serie de datos que son: el límite de crédito si lo hubiere, el tipo de interés anual y los gastos aplicables a partir del momento en que se celebre el contrato, así como las condiciones en las que podrán modificarse, y el procedimiento para la resolución del contrato; en todo caso, mientras dure el contrato el consumidor debe ser informado de cualquier modificación que se produzca en el tipo de interés o en los gastos.

d) Los contratos en los que el crédito concedido sea gratuito o en los que sin fijar interés el consumidor se obligue a reembolsar de una sola vez un importe determinado superior al del crédito concedido.

En relación con este punto, y más en concreto en las ventas de inmuebles realizadas por empresarios o sociedades, existen muchos casos en los que efectivamente ese aplazamiento del precio, en definitiva el crédito que concede el vendedor, es de carácter gratuito, es decir, que no tiene intereses. En este caso sería conveniente hacer constar en la escritura, en una cláusula separada, que no es de aplicación la Ley de Crédito al Consumo por no tener el precio aplazado intereses. En los demás casos de exclusión, ciertamente se encuentran dentro del texto normativo y no será necesario, en nuestra opinión, el hacer ninguna especificación; en cambio, sí parece lógico el hacerla en este supuesto para evitar malinterpretaciones de las partes contratantes, como así también lo indicábamos, a la hora de excluir de la Orden de Transparencia de 5 de mayo de 1994, para los supuestos en que se tratara de refinanciación de deudas (5). Como ya indicamos líneas arriba, existe una exclusión parcial, en cuanto a la aplicación de la Ley, a los contratos de crédito garantizado con hipoteca inmobiliaria; y ello aunque no estén destinados a la adquisición o mejora de la vivienda. En este sentido, se ha indicado que nuestra Ley sólo excluye los créditos hipotecarios, pero ampliando el ámbito de la Directiva en beneficio del consumidor al no

(5) Ver mi trabajo sobre la Orden de transparencia, ob. cit., págs. 286-287.

excluir los préstamos o créditos personales, no hipotecarios, destinados a la mejora o adquisición de la vivienda (6).

En cuanto a los contratos de arrendamiento, parece que están excluidos de la Ley, aunque podrían encajar aquellos en que se determine o prevea que el título de propiedad va a pasar al arrendatario; pero también se ha señalado, creemos que acertadamente, que en nuestro Derecho esta Ley no afectará a los contratos de *leasing*, ya que no se permiten al consumidor, sino al profesional (7).

No debemos olvidar que tampoco se aplicará la Ley, por no considerarse contrato de crédito, los que consistan en la prestación de servicios, privados o públicos, con carácter de continuidad y en los que asista al consumidor el derecho a pagar tales servicios a plazos durante el período de su duración (8).

C) ELEMENTOS FORMALES

a) *Principios generales*

El artículo 6 de la Ley establece en su punto primero que los contratos sometidos a la misma se harán constar por escrito, formalizándose en tantos ejemplares como partes intervengan, debiéndose entregar a cada una de ellas su correspondiente ejemplar debidamente firmado.

Por supuesto que pueden existir una gran amalgama de los tipos contractuales, pero teniendo en cuenta también la legislación específica, en este caso la notarial en conexión con la civil y la registral, cuando hagamos referencia a las escrituras públicas, por ejemplo, de compraventas, de bienes inmuebles con precio aplazado, y asimilando el precepto, deberá entregarse a cada una de las partes contratantes, vendedor y comprador, una copia autorizada del documento público autorizado. Por supuesto, en el caso de documentos privados deberá regirse por las Normas Generales de Contratación, con las especialidades que determina la Ley.

b) *Contenido y cláusulas del contrato*

Con independencia de las condiciones esenciales del contrato, según el tipo a que haga referencia, en cuanto a sus elementos personales, reales

(6) FRANCISCO ARROYO FIESTAS, J., «Directiva de préstamo al consumo», *Revista del Colegio de Abogados de Málaga*, Miramar, noviembre 1995, pág. 25.

(7) En este sentido, ARROYO FIESTAS, ob. cit., pág. 25.

(8) En este sentido, indica SERRA MALLOL que podrían recogerse aquí los contratos de suministros de servicios. Ob. cit., pág. 6340.

y formales, el artículo 6.2 establece que el mismo deberá contener necesariamente:

La indicación de la Tasa Anual Equivalente y de las condiciones en las que ese porcentaje podrá en su caso modificarse. La Tasa Anual Equivalente está definida en el artículo 18.b), que la define como el coste total del crédito, expresado en un porcentaje anual sobre la cuantía del crédito concedido, siendo calculada esta Tasa Anual Equivalente con la fórmula que el propio anexo de la Ley establece, con todos los parámetros que intervienen en la fórmula matemática, recordándonos las fórmulas de aplicación en las Tasas Anuales Equivalentes (TAE) a las que están sometidas las Entidades de Crédito, por ejemplo, en los préstamos hipotecarios; no olvidemos lo que ya indicábamos con respecto a la disposición final primera en el sentido de que el capítulo tercero, entre los que se encuentra el artículo 18, referente al TAE, será de aplicación supletoria, en defecto de que existan Normas Específicas de Protección al Consumidor, en relación con las Entidades de Crédito. También, dentro del TAE, en los casos en que no sea posible indicar dicha tasa, deberá hacerse constar, como mínimo, el tipo de interés nominal anual, los gastos aplicables a partir del momento en que se celebre el contrato y las condiciones en las que podrán modificarse.

Una relación del importe en número y la periodicidad o las fechas de los pagos que deba realizar el consumidor para el reembolso del crédito y el pago de los intereses y demás gastos, así como el importe total de esos pagos cuando ello sea posible.

La relación de elementos que componen el coste total del crédito, con excepción de los relativos al incumplimiento de las obligaciones contractuales, especificándose cuáles se integran en el cálculo del TAE e, igualmente, la necesidad de constitución en su caso de un seguro de amortización del crédito por fallecimiento, invalidez, enfermedad o desempleo del particular.

c) *Consecuencias de la falta de forma y de las condiciones y del contenido obligatorio del contrato*

Como principio general, el carácter escrito como forma del contrato aparece aquí como *ab solemnitate*, ya que el artículo 7.º establece con claridad que dará lugar a la nulidad del contrato.

Puede ocurrir que el contrato no contenga alguna de las cláusulas obligatorias u obligaciones que el artículo 6 ha establecido, por ello el legislador en el propio artículo 7 establece con distinta modulación y efectos cuáles son las consecuencias de esa omisión.

En definitiva, se está alterando el sistema general de libertad de forma

de los artículos 1.278, en conexión con el 1.279 y el 1.280 del Código Civil; y ello debido a que la regla del artículo 1.279 es la de la forma *ad probationem*, con lo que ello significa, y el artículo 1.280 mezcla supuestos de forma *ad solemnitatem* con supuestos de forma *ad probationem*.

Cuando lo que se haya omitido sea la indicación del TAE, el consumidor sólo estará obligado a abonar el interés legal en los plazos convenidos.

Cuando lo que se haya omitido sea la relación del importe, el número, la periodicidad o las fechas de los pagos que deba realizar el consumidor para el reembolso del crédito, su obligación se reducirá a pagar el precio al contado o el nominal del crédito en los plazos convenidos. Siempre, claro está, que no se omita o se establezca con inexactitud el plazo; si esto ocurriera, no podrá ser exigido al consumidor el pago antes de la finalización del contrato.

En el caso de omitirse los elementos que componen el coste total del crédito no podrá exigirse al consumidor el abono de gastos ni la constitución o renovación de garantía alguna. Como principio general establece la Norma que aunque figuren todos estos indicativos del artículo 6, si fuesen inexactos se tendrá en cuenta los efectos de esa inexactitud en función del perjuicio que sufra el consumidor.

Como vemos, la Norma siempre tiende a la protección de la parte más débil, en este caso el consumidor, la persona de la que se presume un menor conocimiento de las operaciones que firma; y en vez de producir una nulidad del contrato, modula e incluso establece reglas de interpretación contractual a los efectos de determinar cuáles son las obligaciones de las partes y en concreto las del consumidor. No olvidemos que la Ley de 19 de julio de 1984, para la Defensa de los Consumidores, en su artículo 10 determina con carácter general el contenido de las cláusulas, condiciones y estipulaciones en los supuestos de ofertas, promociones o ventas de productos o de servicios; y en este sentido el artículo 10.1 indica: «las cláusulas, condiciones y estipulaciones que con carácter general se apliquen a la oferta, promoción o venta de productos o servicios, incluidos los que faciliten las Administraciones Públicas y las entidades y empresas de ellas dependientes, deberán cumplir los siguientes requisitos: ... c) buena fe y justo equilibrio de las contraprestaciones, lo que, entre otras cosas, excluye: 1.º La omisión, en casos de pago diferido en contratos de compraventa, de la cantidad aplazada, tipo de interés anual sobre saldos pendientes de amortización y las cláusulas que de cualquier forma faculden al vendedor a incrementar en precio aplazado del bien durante la vigencia del contrato. 2.º Las cláusulas que otorguen a una de las partes la facultad de resolver discrecionalmente el contrato, excepto, en su caso, las reconocidas al comprador en las modalidades de venta por correo, a domicilio y por muestrario... 4.º Condiciones abusivas de crédito».

d) *Modificación del coste total del crédito*

El artículo 18 define que el coste total del crédito comprende los intereses y todos los demás gastos y cargas que el consumidor esté obligado a pagar para el crédito, incluidos los de seguros de amortización del crédito por fallecimiento, invalidez, enfermedad o desempleo del titular que sean exigidos por el empresario para la concesión del mismo. Como ya vimos, uno de los contenidos esenciales del contrato es el hacer constar los elementos del coste total del crédito, pero puede ocurrir que haya una modificación de dicho coste. El artículo 8 de la Ley sienta como principio general que este coste no podrá ser modificado en perjuicio del prestatario salvo que se haya previsto por ambas partes y por escrito, pero teniendo en cuenta que esta modificación deberá estar sometida a una serie de parámetros y de limitaciones. Así, la variación del coste deberá ajustarse al alza o a la baja, a la de un índice de referencia objetivo, y en el acuerdo que se formalice por las partes deberá al menos regularse los derechos que contractualmente correspondan a las partes para la modificación del coste inicial y el procedimiento a que ésta deba ajustarse; también deberá constar el diferencial que se aplicará en su caso al índice de referencia utilizado para determinar el nuevo coste, así como la identificación del índice utilizado o una definición del mismo y del procedimiento para su cálculo, que siempre deberá ser de carácter objetivo.

Como consecuencia de lo anterior, cuando las partes utilicen un tipo de referencia publicado oficialmente por el Ministerio de Economía o por el Banco de España, las modificaciones en el coste del crédito no deberán ser notificadas por el prestamista al prestatario de forma individualizada, pero si no es un tipo de referencia publicado oficialmente, sí que deberá ser notificada de forma individualizada.

En lo relativo a esta circunstancia de las notificaciones, nos recuerda la Orden de Transparencia sobre las condiciones financieras en los préstamos hipotecarios, así como la utilización de los tipos de referencia que ya están establecidos con carácter general (9).

e) *Resolución del contrato*

El artículo 9 de la Ley prevé, para el supuesto de créditos concedidos para la adquisición de bienes determinados, cuando el prestamista recupere el bien como consecuencia de la nulidad o la resolución de los contratos y adquisición o financiación de dichos bienes, las partes deberán restituirse

(9) Ver nuestro trabajo sobre la Orden de transparencia, ob. cit.

recíprocamente las prestaciones realizadas, estableciendo que, en todo, el empresario o el prestamista al que no sea imputable la nulidad del contrato tendrá derecho a deducir determinadas cantidades.

El 10 por 100 del importe de los plazos pagados en concepto de indemnización por la tenencia de las cosas por el comprador.

Este primer apartado del artículo ha sido objeto de interpretación en cuanto a la expresión plazos pagados (10).

Una cantidad igual al desembolso inicial por la depreciación comercial del objeto, pero cuando esta cantidad sea superior a la quinta parte del precio de venta la deducción se reducirá a esta última. También por el deterioro de la cosa vendida, si lo hubiere, podrá exigir el vendedor además la indemnización que en derecho proceda.

Este artículo 9, en nuestra opinión, es una de las piezas clave de esta Ley, ya que acepta de una manera clara a normas de carácter civil y mercantil, pero sobre todo a las básicas civiles en materia contractual. En concreto en una materia muy específica en nuestro quehacer notarial en las ventas de bienes inmuebles con precio aplazado, que entran de lleno en el contenido de esta Ley, siempre, claro está, que el supuesto de hecho de las mismas encaje dentro de los límites objetivos y subjetivos que marca la Ley.

En este caso de los inmuebles habrá que tener en cuenta el artículo 1.124 del Código Civil, relativo a la Resolución de las Obligaciones Recíprocas, en conexión con el artículo 1.504 del Código Civil.

También teniendo en cuenta los artículos 1.300-1.314 del mismo Cuerpo legal referentes a la nulidad de los contratos, así como también de los artículos 1.152-1.155 del mismo Cuerpo legal referentes a las obligaciones con cláusula penal.

Como se ha puesto de relieve, se intenta no dejar al arbitrio del Juez la facultad moderadora que para las cláusulas penales establece el artículo 1.154 del Código Civil, sino que sea una previsión ya pactada al momento de formalizar el contrato con respecto a las normas de la buena fe (11).

Y, ciertamente, en los contratos de venta de inmuebles con precio aplazado se utilizan una serie de cláusulas, sobre todo cuando se garantiza este precio aplazado con condición resolutoria.

Como indica la Circular de la Junta de Decanos relativa a esta Ley, como consecuencia de este artículo 9 no será válida la cláusula habitual en las compraventas de precio aplazado garantizadas con condición resolutoria

(10) Así, SERRA MALLOL indica que no se puede incluir a la entrega a cuenta, por lo que sólo incluiríamos el primer pago aplazado; pero se plantearían dos cuestiones: si el plazo no se pagó, ¿se debe incluir?, pues el texto legal dice plazos pagados y no los vencidos. Esto debe corregirse. También hace referencia este autor a la inclusión o no de la carga financiera. Ob. cit., pág. 6346.

(11) ARROYO FIESTAS, ob. cit., pág. 26.

en las que se estipula que en caso de resolución el vendedor hará suyas las cantidades ya recibidas por precio aplazado sin intereses, sino que sólo podrá retirar las cantidades que permite la Ley.

Como consecuencia de lo anterior, si se llegaran a poner este tipo de cláusulas se tendrían por no puestas y no serían válidas; pero, en nuestra opinión, no dará lugar a la nulidad del contrato, sino que el consumidor en base al artículo 9 tendría la posibilidad de tener en límite a dichas cantidades conforme al artículo 9.

También en lo referente a la nulidad de los contratos, pensamos que, con independencia de lo que establece el tenor de la Norma, habrá que tener en cuenta si estamos hablando de una nulidad absoluta o radical o de una anulabilidad o nulidad parcial, con los efectos que se determinan en los ya citados artículos 1.300-1.314 del Código Civil en relación a ambas partes contratantes y teniendo en cuenta que el legislador modula y modera las posibles cláusulas penales que hayan establecido las partes contratantes.

En relación a los bienes muebles, habrá que tener en cuenta el artículo 1.505 del Código Civil.

f) *Reembolso anticipado y cobro indebido*

El artículo 10 de la Ley establece la posibilidad de que el consumidor pueda reembolsar anticipadamente de forma total o parcial, en cualquier momento de vigencia del contrato, el préstamo concedido; en el caso de ventas con precio aplazado, el precio aplazado.

Prevé el artículo 10 que el consumidor sólo quedará obligado a pagar por razón de ese reembolso anticipado la compensación que se haya pactado previamente en el contrato, que en ningún caso podrá exceder cuando se trate de contratos con modificación del coste del crédito del 1,5 por 100 del capital reembolsado anticipadamente y del 3 por 100 en el caso de que no se haya contemplado esta modificación, quedando claro que no se le podrá exigir al consumidor intereses no devengados por el préstamo. Nos recuerda este artículo 10 lo que ya se vislumbraba en la Ley de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios en lo referente a los préstamos con interés variable, en la no posibilidad de establecer una comisión por cancelación anticipada superior al 1 por 100; opinión que en su momento dimos a la hora de estudiar esa Ley de Subrogación y que después vino confirmada de una manera clara en la Circular de 22 de julio de 1994 sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela, que modifica a otra de 1990.

En este sentido, se ha indicado que en materia de consumo, pues, se parte de la premisa de que los plazos se establecen en beneficio del consumidor, siendo éste, por tanto, libre de renunciarlos, a diferencia de la

regla general contenida en el artículo 1.277 del Código Civil relativa a la fijación del término de las obligaciones (12).

Por su parte el artículo 13 establece también lo referente al cobro indebido, con criterio general para los cobros indebidos derivados de un crédito, producirán inmediatamente el interés legal, pero si el interés contractual fuese superior al legal devengará el contractual. Si ha existido en este cobro indebido malicia o negligencia del empresario, el consumidor, comprador si se trata de una venta, tendrá derecho a la indemnización de daños y perjuicios causados, que no será inferior al interés legal incrementado en cinco puntos o bien al interés del contrato si es superior al legal, incrementándose también en cinco puntos.

En este caso el legislador modula con carácter legal cláusulas indemnizatorias mínimas de daños y perjuicios, que en el caso de venta de bienes inmuebles pueden tener aplicación en muchos supuestos.

g) *Coste total del crédito y Tasa Anual Equivalente*

Como ya indicamos en su momento, la Ley en el artículo 18 establece el concepto de coste total del crédito y el de Tasa Anual Equivalente, conceptos éstos que no nos son extraños en razón de haber sido utilizados y manejados en todas o en muchas de las disposiciones sobre Entidades de Crédito, en relación con las Normas de Protección a los Consumidores, y en concreto a la clientela.

Para el cálculo de esta Tasa Anual Equivalente, la propia Ley en un anexo establece cuál es la fórmula matemática para su cálculo, siendo interesante la definición que se da en el artículo 18 del TAE, que será: «el coste total del crédito, expresado en un porcentaje anual sobre la cuantía del crédito concedido»; estableciéndose por el legislador que la Tasa Anual Equivalente igualará sobre una base anual el valor actual de todos los compromisos (créditos, reembolsos y gastos) existentes o futuros asumidos por el empresarios y por el consumidor.

III. NULIDAD Y SANCIONES ADMINISTRATIVAS

El artículo 3 indica que no serán válidos y se tendrán por no puestos los pactos, cláusulas y condiciones establecidos por el concedente del crédito y el consumidor contrarios a lo dispuesto en la presente Ley, salvo que sean más beneficiosos para éste.

(12) ARROYO FIESTAS, ob. cit., pág. 26.

Como ya indicamos anteriormente, se utiliza la técnica de la nulidad parcial en aquellas cláusulas contrarias a lo establecido en la Ley, dejando a salvo la validez del contrato, con excepción de esas cláusulas, y utilizando un criterio de interpretación de los contratos siempre en beneficio del consumidor, del que considera la Ley la parte más débil.

En este sentido, la Ley General de Consumidores en su artículo 10, también reseñado con anterioridad, hace referencia a que las cláusulas de los contratos deben basarse en la buena fe del justo equilibrio de las contraprestaciones, y ello según este artículo excluye las llamadas cláusulas abusivas, que son las que perjudican de manera desproporcionada o no equitativa al consumidor, o comporten en el contrato una posición de desequilibrio entre los derechos y las obligaciones de las partes en perjuicio de los consumidores o usuarios. En este sentido véase la Directiva 93/13 CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.

También este artículo 10 considera que no hay buena fe en las contraprestaciones, como ya hemos reseñado líneas arriba, cuando se omite en los casos de pago diferidos en contratos de compraventa, de la cantidad aplazada, del tipo de interés anual sobre saldos pendientes de amortización y de las cláusulas que de cualquier forma facultan al vendedor a incrementar el precio aplazado.

El artículo 5 de la Ley hace referencia a las sanciones administrativas, estableciendo que el incumplimiento de las disposiciones de esta Ley será sancionado como infracción en materia de consumo, aplicándose la Legislación de Protección al Consumidor; y en el caso de Entidades de Crédito y establecimientos financieros de crédito, las disposiciones contenidas en la Ley constituirán normas de ordenación y de disciplina. Pero teniendo en cuenta que en este expediente sancionador, de carácter administrativo como es lógico, no podrán examinarse cuestiones civiles o mercantiles, que deben dejarse en la jurisdicción ordinaria competente.

En el caso de las infracciones en materia de consumo, la Ley General para Defensa de los Consumidores y Usuarios, de 19 de julio de 1984, dedica el capítulo IX de la Ley a las infracciones y sanciones, definiendo lo que son infracciones en materia de defensa de los consumidores y usuarios en su artículo 34, y clasificándolas en leves, graves y muy graves en su artículo 35, atendiendo a los criterios de riesgo..., grado de intencionalidad..., generalización de la infracción y la reincidencia. En congruencia con ello el artículo 32.1 establece que las infracciones en materia de consumo serán objeto de las sanciones administrativas correspondientes, previa instrucción del oportuno expediente, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o de otro orden que puedan concurrir. En cuanto al Juez

competente, establece el artículo 4 que será competente para el conocimiento de las acciones derivadas de la presente Ley y de los contratos sujetos a ella el Juez del domicilio del consumidor. En relación con este artículo, algún autor ha señalado que, por la propia dicción del artículo, parece deba aplicarse, incluso, por las acciones de tipo civil y criminal que se originen, quedando también afectada la Ley de Enjuiciamiento Civil (13).

IV. LOS CONTRATOS VINCULADOS

A) INTRODUCCIÓN: EFICACIA DE LA COMPRAVENTA

El artículo 14 de la Ley establece la regulación específica y, diríamos nosotros, novedosa de los que denominan eficacia de los contratos vinculados a la obtención de un crédito, que puede ser aplicado a todos los contratos de consumo siempre que reúnan los elementos subjetivos y objetivos de carácter general que ya indicamos líneas arriba. En definitiva, entrarían dentro de este concepto, que la Ley establece como contratos vinculados, a aquellos contratos de adquisición de bienes o prestación de servicios cuya efectividad se condicione a la concesión de un crédito que financie el pago de la adquisición o de la prestación (14).

El artículo 14.1 establece: «La eficacia de los contratos de consumo en los que se establezca expresamente que la operación incluye la obtención de un crédito de financiación quedará condicionada a la efectiva obtención de ese crédito; será nulo el pacto incluido en el contrato por el que se obligue al consumidor a un pago al contado u a otras fórmulas de pago para el caso de que no se obtenga el crédito de financiación previsto» (15).

En nuestra actividad profesional el caso más típico, referente a este artículo, es el relativo a las compraventas vinculadas con la obtención de un préstamo siempre que el vendedor sea empresario, el comprador sea una persona física al margen de su actuación empresarial o profesional y la cuantía del préstamo superior a 25.000 pesetas e inferior a 3.000.000 de pesetas. Como indica la Circular de la Junta de Decanos, la compraventa,

(13) En este sentido, SERRA MALLOL. También indica que el artículo 1.439 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que prescribe que la demanda ejecutiva se presentará ante el Juzgado de Primera Instancia del lugar del cumplimiento, en el domicilio del demandado o demandados, o del lugar donde estén los inmuebles hipotecados, ha quedado modificado al reducir en el caso de las operaciones sometidas a esta Ley a solo un lugar donde presentar la demanda. Ob. cit., pág. 6341.

(14) En este sentido, SERRA MALLOL, ob. cit., pág. 6351,

(15) En este sentido, también desplegaría sus efectos lo establecido en el artículo 9 de la propia Ley.

o mejor dicho su eficacia, en los casos en que se establezca expresamente que la operación incluye la obtención de un préstamo de financiación, quedará condicionada a la efectiva obtención de ese préstamo.

Como vimos anteriormente, el artículo 14 declara la nulidad de los pactos que puedan incluirse en la compraventa por el que se obliga al consumidor a un pago al contado o a otras fórmulas de pago para el caso de que no se obtenga el préstamo previsto. Como hemos tenido ocasión de analizar, según lo que establece el artículo 2.2 de la Ley, las disposiciones de los artículos 6-14 y 19 no se aplicarán a los contratos de crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria; y como bien sabemos, el artículo 14 está haciendo referencia a la eficacia de los contratos vinculados a la obtención de un crédito (16).

El artículo 14.2 aplicado a estas compraventas de inmuebles determinaría que la ineficacia de la compraventa va a dar lugar también a la ineficacia del préstamo que expresamente va destinado a su financiación, siempre y cuando concurran las circunstancias previstas en los párrafos a), b) y c) del apartado 1 del artículo 15, con los efectos previstos en el artículo 9, referentes a las liquidaciones a realizar por la ineficacia o resolución del contrato de adquisición.

También conforme al artículo 14.3, el consumidor, en nuestro supuesto el comprador, tiene la posibilidad de disponer de la opción de no concertar el contrato de préstamo, realizando el pago en la forma que acuerde con el vendedor. Pero como vemos, se trata de un derecho ejercitable únicamente por el consumidor o comprador, que se considera la parte más necesitada de protección de ayuda. El artículo 14.3 determina que debe quedar perfectamente acreditada la identidad del proveedor de los bienes, en nuestro caso el vendedor, y la del concedente en el contrato de crédito, en este caso el prestamista del préstamo, de forma que cada uno de ellos aparezca ante el consumidor como sujeto de las operaciones relacionadas en los respectivos contratos. Ello quiere decir que para que efectivamente tenga ese carácter de contratos vinculados no valdrá la fórmula que indique que el comprador como parte del precio lo satisfará con cargo a un préstamo que va a solicitar, sino que, por el contrario, debe hacer una concreción identificativa clara y rotunda para que efectivamente entre en juego el artículo 14 y el artículo 15 de la Ley de Crédito.

(16) En sentido contrario parece orientarse la Circular de la Junta de Decanos, ya que al analizar el artículo 14 de la Ley hace referencia a las compraventas de inmuebles y préstamos hipotecarios vinculados a ellas.

B) DERECHOS EJERCITABLES EN LOS CONTRATOS VINCULADOS

El artículo 15 regula los derechos ejercitables en los contratos vinculados con carácter general, también aplicables en las compraventas de inmuebles vinculadas con préstamos hipotecarios, ya que en este caso no existe la inclusión que se realiza en el artículo 2.2, ya mencionado. Centrándonos en estas últimas, se establece que el comprador, además de poder ejercitar los derechos que le correspondan frente al vendedor de los bienes adquiridos mediante un préstamo, podrá ejercitar esos mismos derechos frente a la entidad que le hubiere concedido el préstamo, pero para que ello sea así es necesario que concurran conjuntamente todos los requisitos que establece la propia Ley y que son:

Que el comprador para la adquisición del bien inmueble haya concertado un contrato de préstamo con un empresario distinto del vendedor.

Que entre la entidad concedente del préstamo y el vendedor exista un acuerdo previo concertado en exclusiva en virtud del cual aquélla ofrecerá préstamos a los clientes del vendedor para la adquisición de los inmuebles que éste venda.

El comprador tendrá la opción de concertar el contrato de préstamo con otra entidad distinta a la que esté vinculado el vendedor en virtud de acuerdo previo. Nos podríamos plantear si este punto es encajable en aquellos préstamos que concede una Entidad de Crédito al promotor para la construcción del edificio, y que después a la hora de realizar la compraventa se produzca una subrogación o, en sentido más técnico, una asunción de deuda.

Que el comprador haya obtenido el préstamo en aplicación del acuerdo previo mencionado anteriormente.

Que el inmueble objeto del contrato no haya sido entregado en todo o en parte o no sea conforme a lo pactado en el contrato.

Que el comprador haya reclamado judicial o extrajudicialmente, por cualquier medio acreditado en Derecho, contra el vendedor y no haya obtenido la satisfacción a la que tiene derecho. Como se ha indicado, parece más cómodo acudir a una reclamación extrajudicial (17).

Conforme al artículo 15.2, todo lo anteriormente indicado no se aplicará cuando en la operación individual de que se trate se dé una cantidad inferior a la fijada reglamentariamente. En el sentido de este último párrafo, se ha criticado el mismo por dejar de lado a los pequeños consumidores (18).

(17) En este sentido, SERRA MALLOL, ob. cit., pág. 6353.

(18) Así, indica SERRA MALLOL que este derecho del artículo 15 de la Ley «se esfumará para los pequeños consumidores, los más humildes y los que se suelen dejar más aparte, muchas veces por culpa de ellos mismos, pues la ignorancia tiene un efecto expansivo, y en este sentido me parece injusta la norma». Ob. cit., pág. 6353.

V. SITUACIONES DIVERSAS EN LA COMPRAVENTA CON PRECIO APLAZADO

Como hemos indicado anteriormente, será distinto la situación en el supuesto de la venta del bien inmueble en cuanto el precio aplazado sea superior a 3.000.000 de pesetas o inferior a esa cantidad, ya que si es superior a 3.000.000 de pesetas, conforme a lo establecido en el artículo 2.1.a), sólo le será de aplicación lo dispuesto en el capítulo 3.º, que en lo referente a las escrituras públicas tendrá que hacerse referencia al coste total del crédito y a la tasa anual equivalente.

En cambio, si es inferior o igual la cantidad aplazada a 3.000.000 de pesetas, y hasta 25.000, entra de lleno la aplicación de la Ley siempre que, y volvemos a insistir, se den los requisitos subjetivos y objetivos; en concreto, entre otros puntos, se aplicará la limitación del artículo 9, referente a las liquidaciones a realizar por la ineficacia o resolución del contrato de adquisición, que ya hemos analizado.

Esto es importante debido a que en las escrituras de compraventa con precio aplazado, garantizado con condición resolutoria, opera el artículo 1.504 del Código Civil, en conexión con el artículo 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento, que podrá seguir operando, pero sin ese automatismo, en cuanto a las cantidades que se pierden o recuperan, en virtud del cual se establecía que en caso de resolución el vendedor recuperaría el bien transmitido y que el comprador perdería las cantidades entregadas. Por ello es necesario, siempre que estemos dentro de los supuestos de la Ley de Crédito al Consumo, utilizar unas fórmulas adaptadas a la Ley en relación con las compraventas con precio aplazado.

La Junta de Decanos en la Circular citada ha utilizado unas fórmulas en cuanto al precio y en cuanto a la condición resolutoria, así también en cuanto a las menciones obligatorias que la Ley de Crédito al Consumo establece cuando el precio aplazado sea inferior o igual a 3.000.000 de pesetas y hasta 25.000 (19). Cuando el precio aplazado sea superior a

(19) Dicha Circular de la Junta de Decanos establece como cláusulas orientativas las siguientes: *Precio*. El precio de esta compraventa es la suma de ... pesetas, del que la parte vendedora confiesa haber recibido antes de este acto ... pesetas. El resto del precio, que asciende a ... pesetas, en unión de los intereses del mismo por aplazamiento al ... % nominal anual, será abonado (solidariamente) por la parte compradora en ... plazos mensuales (bimensuales, trimestrales, anuales, etc.) de ... pesetas, cada uno de ellos comprensivos del principal e intereses (del que corresponden ... pesetas al principal y ... a los intereses) (cuando se utilice el sistema francés de amortización en el que la imputación de los plazos a capital va creciendo y decreciendo la de intereses, hay que incorporar al contrato privado y a la escritura pública el cuadro de amortización correspondiente), del modo que figura en el cuadro de amortización formado por las partes que se incorpora a esta escritura, siendo el primer vencimiento el día ... y los siguientes el

3.000.000 de pesetas, como ya hemos indicado, tendrá aplicación el capítulo III de la Ley, y en concreto la determinación de los elementos que componen el coste total del crédito y que supone el aplazamiento del pago del precio, así como también la especificación de la tasa anual equivalente, expresada en tantos por cientos; en definitiva, habrá que transcribir en estos

mismo día de los meses, cada dos meses, trimestres, semestres y años consecutivos hasta el último, que tendrá lugar el día ... Para mayor facilidad en el pago y sin que ello suponga duplicidad de deuda, cada uno de los plazos está representado por ... letras de cambio libradas por la parte vendedora y aceptadas por la parte compradora de la clase ..., serie ..., números ... (este párrafo que se introduce en el formulario de la Junta de Decanos será únicamente aplicable en el caso de que el precio aplazado esté representado por letras de cambio).

Condición resolutoria. En garantía del precio aplazado y sus intereses ordinarios (no los de demora, si los hubiere), la transmisión del dominio de la finca (o cuota indivisa de finca) vendida se sujeta, conforme a los artículos 1.504 del Código Civil, 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento, a condición resolutoria explícita, de modo que la falta de pago a su vencimiento de uno cualesquiera de los plazos (o letras de cambio reseñadas) facultará a la parte vendedora para resolver de pleno derecho la compraventa, requiriendo, incluso a terceros, el dominio de la finca con sus mejoras, que no serán indemnizables a dicha parte vendedora, fijándose como domicilio de la compradora a efectos de la preceptiva notificación notarial o judicial de la resolución la propia finca vendida (si fuera una plaza de garaje, poner otro domicilio).

La resolución provocará el desalojo inmediato de la finca por la parte compradora o por quienes de ella deriven su derecho, ya sea éste real o personal, incluido el de arrendamiento.

En caso de resolución por impago del precio aplazado, ambas partes deberán restituirse recíprocamente las prestaciones ya realizadas, salvo que la parte vendedora retendrá las siguientes sumas que tiene derecho a deducir: a) El 10 por 100 del importe de los plazos pagados en concepto de indemnización por la tenencia de las cosas por el comprador; b) Una cantidad igual al desembolso inicial por la depreciación comercial del inmueble vendido con el límite máximo de la quinta parte del precio de venta. Por el deterioro de la cosa vendida, si lo hubiere, podrá exigir el vendedor, además, la indemnización que en Derecho proceda.

La parte vendedora consiente formalmente, desde ahora y para entonces, que la condición resolutoria podrá cancelarse mediante instrumento público que el Notario de fe de que las letras reseñadas se encuentran en poder de la parte compradora o de sus causahabientes.

CUARTA.—Menciones obligatorias. En cumplimiento de la Ley de 23 de marzo de 1995 sobre crédito al consumo, la parte vendedora hace constar:

A) Que los elementos que componen el coste total del crédito que supone el aplazamiento de pago del precio, con excepción de los gastos de incumplimiento contractual, son: el interés nominal del ... % anual, que no se modificará durante toda la vida del contrato; los honorarios de Notaría y Registro por la constitución y, en su día, cancelación de la condición resolutoria, y el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados a pagar a la Hacienda Pública por tal constitución y cancelación, que en la actualidad es el 0,5 por 100 sobre el precio aplazado, e intereses garantizados en cada uno de dichos actos.

B) Que la tasa anual equivalente definida en el artículo 18 de la citada Ley es el ... % anual, para cuyo cálculo sólo se ha considerado el tipo de interés, plazos y periodicidad de los mismos.

casos la cláusula cuarta, relativa a las menciones obligatorias, que la Circular de la Junta de Decanos ha establecido y que hemos reseñado en la nota número 19; en cambio, en el caso de la ejecución de la condición resolutoria la cantidad que puede retener el vededor, o en caso de impago del precio aplazado, no estará sujeta a las limitaciones del artículo 9 de la Ley, de modo que el vendedor en caso de resolución podrá retener la totalidad del precio recibido y de sus intereses, siempre, claro está, que el precio aplazado sea superior a 3.000.000 de pesetas.

VI. OTRAS CUESTIONES EN LA LEY DE CRÉDITO AL CONSUMO

El artículo 11 relativo a las excepciones oponibles en caso de cesión establece que cuando el concedente de un crédito ceda sus derechos a un tercero el consumidor tendrá derecho a oponer contra el tercero las mismas excepciones que le hubieren correspondido contra el acreedor originario, incluida en su caso la de compensación, conforme al artículo 1.198 del Código Civil. Efectivamente, el artículo 1.198 del Código Civil se encuentra en sede de la compensación, estableciendo: «El deudor que hubiere consentido en la cesión de derechos hecha por un acreedor a favor de un tercero no podrá oponer al cesionario la compensación que le correspondería contra el tenente. Si el acreedor le hizo saber la cesión y el deudor no la consintió, puede oponer la compensación de las deudas anteriores a ella, pero no la de las posteriores. Si la cesión se realiza sin conocimiento del deudor, podrá éste oponer la compensación de los créditos anteriores a ella y de los posteriores hasta que hubiese tenido conocimiento de la cesión». Al remitirse el artículo 11 de la Ley de Consumo al artículo 1.198 del Código Civil, entendemos que se aplicará el fenómeno de la compensación en el caso de cesión en las mismas circunstancias y condiciones que establece el propio artículo 1.198 del Código Civil y reguladas en cada uno de sus tres párrafos. También habrá que tener en cuenta los artículos 1.526 y siguientes del Código Civil en materia de la transmisión de créditos y demás derechos incorporales.

Indica la misma Circular que en los supuestos en que el precio aplazado sea superior a los 3.000.000 de pesetas, además de las menciones obligatorias ya transcritas, como no hay la limitación que sí se establece en los casos en que el precio aplazado es inferior a esa cantidad, se podría poner la siguiente cláusula: «En caso de resolución la parte vendedora retendrá, sin obligación de devolver, como indemnización y cláusula penal por el incumplimiento, la totalidad de las cantidades ya percibidas a cuenta del precio e intereses, sin perjuicio de que los Tribunales puedan moderar equitativamente la pena, conforme al artículo 1.154 del Código Civil».

El artículo 12 de la Ley hace referencia a las obligaciones cambiarias, en concreto a las excepciones cambiarias reguladas en la Ley 19/1985, de 16 de julio, Cambiaria y del Cheque.

Establece este artículo 12 que cuando en la adquisición de bienes o servicios concurren las circunstancias previstas en las letras a), b) y c) del apartado 1 del artículo 15 (que ya tuvimos ocasión de examinar al hablar de los derechos ejercitables en los contratos vinculados, en los supuestos en que el consumidor o comprador pueda ejercitar sus derechos frente al prestamista, derechos que le correspondía ejercitar frente al vendedor o proveedor de los bienes), si el consumidor y su garante (comprador y avalista en las ventas) se hubieran obligado cambiariamente, mediante la firma en letras de cambio o pagarés, podrán oponer al tenedor, al que afecten las mencionadas circunstancias del artículo 15, las excepciones que se basen en sus relaciones con el proveedor de los bienes o servicios (con el vendedor en el caso de venta de bienes) (20).

Ello es consecuencia del propio artículo 15, ya que si se dan las circunstancias contenidas en el apartado 1.º de ese artículo es lógico que, si se han emitido unas letras de cambio, el consumidor o comprador pueda oponer las excepciones que se basen en sus relaciones con el vendedor o proveedor de los bienes aunque el tenedor sea otra tercera persona, en este caso el empresario que hubiere concedido el crédito; en definitiva, el tenedor de la letra, siempre que le afecten las circunstancias mencionadas en el artículo 15, tratándose de contratos vinculados, con todas las particularidades establecidas en ese artículo.

El artículo 16 hace referencia a la oferta vinculante dirigida al empresario que ofrezca un crédito al consumidor, y si el consumidor así lo solicita, deberá entregarle antes de la celebración del contrato un documento con todas las condiciones del crédito como oferta vinculante y que deberá mantener durante un plazo mínimo de diecinueve días hábiles desde su entrega, salvo que medien circunstancias extraordinarias o no imputables a él.

Esta oferta vinculante nos recuerda a la que ya estudiamos en su momento (21) en relación con la Ley de Subrogación y Modificación de

(20) Como indica SERRA MALLOL, si se dan todas las circunstancias de este artículo 12 de la Ley, el consumidor, de esta forma, puede evitar el perjuicio que se le ocasiona si debe atender los pagos del crédito al consumo cuando el bien o servicio no ha sido entregado o realizado en condiciones, lo que en otra forma exigiría al cliente reclamar al proveedor, exigir y justificar sus gastos financieros y otros, lo que significaría no sólo los gastos económicos, sino también molestias personales y desasosiego muchas veces. Ob. cit., pág. 6350.

(21) Ver nuestros trabajos sobre la Ley de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, así como la Orden de Transparencia, en el trabajo ya citado. En cuanto al primero, en *RCDI*, núm. 624, septiembre-octubre 1994, págs. 1947-1965; también, en el *Boletín del Colegio de Granada*, núm. 160, abril 1994, págs. 877-898.

Préstamos Hipotecarios, así como en la Orden de Transparencia, en donde esta oferta vinculante era siempre y en todo caso obligatoria para la entidad de crédito, lo solicitara o no el prestatario o consumidor, a diferencia de lo que ocurre aquí, en donde parece que si el consumidor no lo solicita no se está obligado a entregarle ese documento acreditativo de la oferta. Como ya hemos dicho en otros momentos de este trabajo, todo el tema de la oferta vinculante, de su contenido, de su eficacia y de su naturaleza, habrá que remitirse a la legislación específica a la que están sometidas las Entidades de Crédito, que casi en un 100 por 100 realizan los préstamos; en materia de préstamos hipotecarios, y en lo dispuesto en este artículo 16, para las Entidades de Crédito habrá que estar a su legislación específica, y únicamente lo dispuesto en el capítulo III de la Ley de Crédito al Consumo, entre los que se encuentra este artículo 16, será aplicable a falta de normativa sectorial específica y que, como sabemos, existe de forma variada, todo ello conforme a la disposición final primera de la Ley.

Lo mismo en relación al artículo 17 en cuanto a la Publicidad sobre Ofertas de Crédito, a los efectos de informar al consumidor, cuando reciba el impacto publicitario de ofertas, establece los requisitos mínimos que debe contener esta publicidad sobre las mismas.

VII ACTUACIÓN NOTARIAL EN LA LEY

La intervención o actuación notarial en esta Ley de Crédito al Consumo no difiere de la función general asesora establecida en la legislación notarial. A diferencia de otras normas, como, por ejemplo, la Ley de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, pero sobre todo en la Orden de Transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, donde se hacen una serie de menciones específicas al Notario y de comprobaciones que debe realizar, así como advertencias específicas consignadas en el propio documento público.

Por ello, el Notario deberá advertir y asesorar a las partes sobre esta Ley de Crédito al Consumo, indicándoles si efectivamente se encuentran en su ámbito de aplicación; las menciones que la Ley exige deben quedar plasmadas en el documento público, pero no se le exige al Notario una especial comprobación sobre algunos de sus elementos, como es, por ejemplo, el cálculo de la tasa anual equivalente, a diferencia de lo que sí ocurre en la Orden de Transparencia.

En este sentido, entre otros, el artículo 147 del Reglamento Notarial, en conexión con el artículo 1, entran de lleno en la labor asesora, así como en la de las reservas y advertencias legales, en este caso en especial la de la Ley de Crédito al Consumo, indicándoles cuál debe ser el contenido

de estos contratos y las consecuencias por su omisión; y una vez advertidos de todo ello, las partes contratantes podrán utilizar una u otra vía.

Especial consideración debe tener el Notario en la compraventa de inmuebles con precio aplazado, conformando y perfilando los efectos de la condición resolutoria, punto crucial en este tipo de contratos con precio aplazado, sobre todo en lo referente al artículo 9, relativo a las liquidaciones a realizar por la ineficacia o por la resolución del contrato de adquisición.

En resumen, la actividad notarial debe ser la misma que en la aplicación de cualquier otra Ley en las funciones de asesoramiento, de información y de asistencia especial al otorgante necesitado de ella, pero no con el carácter específico de comprobaciones y advertencias consignadas de forma especial, como ocurre en la Orden de Transparencia ya citada.

VIII. DESARROLLO REGLAMENTARIO DE LA LEY

La disposición final tercera, dentro del apartado mandatos y autorizaciones al Gobierno, hace algunas a éste para modificar por Real Decreto las cuantías mencionadas en la presente Ley, así como para desarrollar por medio del Real Decreto lo dispuesto en la misma en el plazo máximo de seis meses desde su publicación en el *BOE*.

También la disposición transitoria única determina que mientras no se desarrolle reglamentariamente el artículo 18 de la Ley se aplicará a los créditos regulados en ella lo dispuesto en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 12 de diciembre de 1989 sobre Tipos de Interés y Comisiones y Normas Complementarias, la cual mantendrá su actual rango normativo.

Así pues, esperaremos el desarrollo reglamentario de esta Ley que intenta controlar el tráfico de bienes y servicios en relación con la financiación de los mismos, teniendo como principal protagonista al consumidor, que, poco a poco, va siendo protegido en los diversos ámbitos de su actuación, muchas veces por necesidades de las Directivas Comunitarias.

FRANCISCO JAVIER GARCÍA MAS
Notario de Rincón de la Victoria (Málaga)
Profesor Asociado de Derecho Civil
Facultad de Derecho de la Universidad de Málaga