

EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA DEL PRESTATARIO CONSUMIDOR EN LA DIRECTIVA 2014/17/UE Y EN EL PROYECTO DE LEY DE SU TRANSPOSICIÓN AL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL

ASSESSMENT OF CREDITWORTHINESS OF THE BORROWER CONSUMER IN THE DIRECTIVE 2014/17/EU AND IN THE DRAFT LAW OF ITS TRANSPOSITION INTO SPANISH LEGAL SYSTEM

BEATRIZ SÁENZ DE JUBERA HIGUERO

Profesora Adjunta de Derecho Civil Doctora en Derecho. Universidad Internacional de La Rioja (UNIR) Facultad de Ciencias Jurídicas, Sociales y Humanidades

Revista Española de Derecho Europeo 65

Enero – Marzo 2018

Págs. 11 – 35

SUMARIO: I. LA OBLIGACIÓN DE EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA DEL PRESTATARIO COMO BASE DE UNA CONCESIÓN RESPONSABLE DE CRÉDITO. 1. *Regulación normativa*. 2. *Concepto y naturaleza de esta obligación de evaluación*. II. PREVISIONES DE LA DIRECTIVA 2014/17/UE Y DE SU TRANSPOSICIÓN EN NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO EN RELACIÓN CON ESA OBLIGACIÓN DE EVALUACIÓN DE SOLVENCIA. 1. *Obligación del prestamista: objetivo, momento de la evaluación y contenido*. 2. *Fuentes de información para llevar a cabo la evaluación*. 2.1. El consumidor potencial prestatario. 2.2. Bases de datos y ficheros de insolvencia. 2.3. Valor en tasación del inmueble dado en garantía. 2.4. Previsiones actuales del ordenamiento jurídico español. 3. *Efectos del incumplimiento de la obligación y del resultado de la evaluación*. III. CONCLUSIONES. IV. BIBLIOGRAFÍA.

RESUMEN: En este trabajo se analiza uno de los principales aspectos en los que incide la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014 (que debió haber sido objeto de transposición en marzo de 2016): la necesaria evaluación de la solvencia del prestatario consumidor como uno de los pasos para conseguir efectivamente el objetivo de conceder créditos responsables. En este trabajo se estudian y comentan las previsiones de la citada Directiva a este respecto y los efectos de su transposición en España a partir de las disposiciones del proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

ABSTRACT: In this work is to analyze one of the main aspects in which the impact of the Directive 2014/17/EU of the European Parliament and of the Council of 4 February 2014 (which should have been transposed in March 2016): The necessary assessment of the solvency of the consumer borrower as one of the steps to effectively achieve the objective of granting responsible credit. In this paper we analyze the rules of this Directive and the effects of its transposition in Spain from the regulation of the draft law regulating real estate credit contracts.

PALABRAS CLAVE: Solvencia - Consumidor prestatario - Directiva 2014/17/UE - Préstamo responsable

KEYWORDS: Creditworthiness - Borrower consumer - Directive 2014/17/EU - Responsible lending

Fecha de recepción: 14/12/2017

Fecha de aceptación: 29/1/2018

I. LA OBLIGACIÓN DE EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA DEL PRESTATARIO COMO BASE DE UNA CONCESIÓN RESPONSABLE DE CRÉDITO

1. REGULACIÓN NORMATIVA

Uno de los objetivos esenciales de 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, es la concesión responsable de créditos y evitar un sobreendeudamiento personal y familiar indeseable. Y entre los mecanismos para tratar de conseguir esto, además de insistir en la información y transparencia¹, esta Directiva incide en la obligación de la entidad prestamista de evaluar la solvencia del cliente consumidor con carácter previo a la contratación.

Realmente esta obligación de evaluación de la solvencia es una obligación que bien puede considerarse natural e incluso inherente al negocio jurídico crediticio para el prestamista, pues, lógicamente, si va a prestar dinero a alguien, antes deberá valorar el riesgo que asume de que no se le devuelvan esas cantidades que presta; cabe considerarla como una obligación intrínseca a una actuación profesional diligente en el marco de la actividad de concesión de créditos². Sin embargo, aunque cabría presuponer que esa evaluación de la solvencia se ha realizado en todo caso, pues, como digo, al propio prestamista le interesa llevarla a cabo, esta última crisis económica ha puesto de manifiesto que durante muchos años se ha actuado sin el debido rigor y con irresponsabilidad a la hora de conceder créditos a personas que realmente no podrían afrontar su devolución³. Y de ahí que se haya decidido prever normativamente esa obligación para el prestamista.

De hecho, esta obligación ya se encuentra prevista en nuestro ordenamiento jurídico: así, en el art. 29 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, 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 resultan-

1. 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, 2015, p. 4).
2. Así lo han advertido también Cuenca (2014b, p. 6), Mayorga (2016, p. 354) y Díaz Alabart (2015, p. 226), entre otros.
3. Véase Díaz Alabart (2015, pp. 224-225).

te 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»⁴. Es una norma aprobada en pleno período de crisis económica con la que se incidía en la necesidad de poner freno a un sobreendeudamiento grave de las familias causado por unas prácticas que se evidenciaron en ese momento como de concesión irresponsable de créditos; una concesión de créditos que, especialmente en el caso de los créditos hipotecarios, prestaba más atención al valor del inmueble dado en garantía (sobre el que existía un exceso de confianza en su revalorización; el prestamista siempre contaba con la expectativa de aumento de valor o, al menos, nunca descenso del mismo, lo que a la postre se tornó en un grave error) y no en la propia capacidad del deudor de devolver el préstamo con independencia del valor del inmueble. Y como tales prácticas se advirtieron irresponsables y causantes de un gran sobreendeudamiento de las familias (en cuanto que éstas veían cómo se conseguía crédito fácilmente en esos momentos pues los prestamistas confiaban en la devolución o al menos que el inmueble gravado permitiría recuperar lo prestado, y por ello, se solicitaban y concedían altas cantidades en préstamo con plazos amplios de amortización), nuestro legislador decidió poner coto a las mismas y así incidir en el llamado crédito responsable. Estas previsiones del art. 29 de la Ley 2/2011 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.

En la misma línea de atender al crédito responsable e incidir en la evaluación de solvencia del prestatario previa a la concesión de créditos podemos citar dentro de nuestro ordenamiento jurídico también el art. 14 de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de Contratos de Crédito al Consumo (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 art. 5.2 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

Pero, dado que estas prácticas irresponsables de concesión del crédito se evidenciaron con carácter general en todos los países europeos, en el ámbito de la Unión Europea

4. Ahora bien, con anterioridad ya 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 diciembre, y las evaluaciones de conveniencia e idoneidad previstas para clientes minoristas y profesionales de esos servicios de inversión (cfr. arts. 79 bis de la ya derogada Ley 24/1988, y, en cuanto a la actualmente vigente normativa de mercado de valores, arts. 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 y 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 y López-Frías (2013, pp. 49 y ss).

se ha querido también poner freno a las mismas. Con la Directiva 2008/48/CE sobre contratos de crédito al consumo se atendió a la necesidad de proteger al consumidor exigiendo prácticas responsables por parte de las entidades de crédito en la concesión de esos créditos. Posteriormente, en el marco de 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 esta Directiva 2014/17/UE⁵, que, aun siguiendo los pasos y ciertas pautas de la Directiva 2008/48/CE, acoge disposiciones más estrictas que ésta en relación a la evaluación de solvencia del consumidor (*vid.* considerandos 20 y 22 de la Directiva 2014/17/UE). Esta norma comunitaria 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.

2. CONCEPTO Y NATURALEZA DE ESTA OBLIGACIÓN DE EVALUACIÓN

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 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...)⁶.

Esta obligación de evaluación realmente puede considerarse como una exigencia que permite proteger no sólo al consumidor sino también proteger «la propia estabilidad de la entidad de crédito»⁷, pues cabe entender que si sólo se dan créditos de forma responsable (a personas que superan esa evaluación de solvencia) la propia solvencia de la entidad y su estabilidad y pervivencia en el mercado financiero quedarán protegidas⁸.

5. En relación al ámbito de aplicación de esta Directiva, *vid.* Anderson (2016, pp. 52-55) quien advierte de que «llama la atención que el ámbito de aplicación de la Directiva 2014/17/UE no sea tan amplio como habría sido de esperar» (pág. 52 de la obra citada).

6. Mayorga (2016, pp. 359-362). Según esta autora «se trata de un análisis de aptitud crediticia o *credit worthiness*, que resulta un criterio más genérico y flexible» (p. 360). En este sentido la Directiva 2014/17/UE en su art. 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 art. 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».

7. Mayorga (2016, p. 355).

8. En este sentido, Cuenca (2014b, p. 5), señala que «hablar de préstamo responsable resulta esencial como mecanismo de prevención del sobreendeudamiento privado y garantía de la estabilidad del

En cuanto a su naturaleza cabe advertir que se trata de una obligación de medios: el prestamista debe recopilar información suficiente a partir de diversas fuentes (sobre lo que profundizaré más adelante), acerca de la situación financiera del cliente futuro-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 celebrar⁹.

II. PREVISIONES DE LA DIRECTIVA 2014/17/UE Y DE SU TRANSPOSICIÓN EN NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO EN RELACIÓN CON ESA OBLIGACIÓN DE EVALUACIÓN DE SOLVENCIA

1. OBLIGACIÓN DEL PRESTAMISTA: OBJETIVO, MOMENTO DE LA EVALUACIÓN Y CONTENIDO

En primer lugar, puede llamar la atención que las previsiones de la Directiva 2014/17/UE en relación con la evaluación de solvencia no se hayan integrado dentro del capítulo 4 rubricado «Información y prácticas previas a la celebración del contrato de crédito», dado que la obligación de evaluar la solvencia del consumidor es una práctica que debe cumplirse con anterioridad a la celebración del contrato de crédito: así lo advierten los arts. 1 y 18.1 de la Directiva, así como el considerando 55. Sin duda, el hecho de dedicarle un capítulo concreto (y varios considerandos) a esta cuestión pone de relieve la importancia que dentro de esta norma comunitaria se da a las exigencias de analizar la solvencia del consumidor para que efectivamente pueda hablarse de concesión de créditos de modo responsable y para evitar un sobreendeudamiento familiar indeseable que se ha manifestado en numerosas ocasiones los últimos años dentro del mercado del crédito hipotecario, generando múltiples ejecuciones hipotecarias¹⁰.

Por evaluación de solvencia la Directiva 2014/17/UE entiende «la evaluación de las perspectivas de cumplimiento de las obligaciones vinculadas a la deuda que se deriven del contrato de crédito» (art. 4.17); y en su art. 18 se advierte de que esa evaluación deberá realizarse «en profundidad» y «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». Esto supone que se tendrán en cuenta las circunstancias económicas y financieras del consumidor en el momento de la oferta de contratación o solicitud de concesión de crédito, pero también las circunstancias futuras previsibles dentro del

sistema financiero». Por otro lado, como señala Díaz Alabart (2015, pp. 234-235), esa evaluación de solvencia no tiene porqué ser gratuita; ahora bien, si implica costes para el consumidor, deberá informársele previamente de ello de modo claro y oportuno.

9. 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, 2015, p. 230).

10. En este caso, además, las exigencias sobre evaluación de solvencia son más estrictas que las aplicables a los contratos de crédito al consumo (a este respecto, cfr. la Directiva 2008/48/CE), tal y como se advierte en el considerando 22 de la Directiva 2014/17/UE.

período de tiempo previsto para la devolución del préstamo (edad, tiempo existente hasta la jubilación y reducción previsible de ingresos del cliente prestatario, aumentos del tipo de interés, evolución negativa del tipo de cambio... *vid.* considerando 55 de la Directiva), todo ello con el fin de determinar y valorar no tanto la capacidad de pago del consumidor sino la perspectiva de cumplimiento del contrato en sus propios términos.

En relación a cuándo se llevará a cabo esta evaluación, la Directiva 2014/17/UE no es precisa a este respecto. En su art. 18 sólo se indica que se realizará antes de celebrar el contrato de crédito. A ese momento precontractual también se refiere el art. 20 de la Directiva, cuando señala que los prestamistas deberán indicar al consumidor la información necesaria y las pruebas que debe facilitarles de cara a realizar la evaluación de solvencia¹¹. Entiendo que esa indicación sobre la información a aportar debería integrarse dentro de la información general a la que se refiere el art. 13 de la Directiva, aunque no se alude a ella en este precepto. Pero lógicamente tendrá que ubicarse ahí y en ese momento informativo pues lo que no podrá es integrarse dentro de la información personalizada prevista en el art. 14 pues en este precepto se advierte que esa información personalizada (a través de la Ficha Europea de Información Normalizada – FEIN) se entregará al consumidor una vez que éste haya facilitado la información a la que alude el art. 20 de la Directiva. Por lo tanto, se realizará esa evaluación una vez que el consumidor haya facilitado la información precisa en los términos pedidos por el prestamista (pudiendo solicitarse ampliación o aclaración de esa información aportada por el consumidor: art. 20.3 de la Directiva) y antes de celebrarse el contrato.

Cuestión distinta es si la FEIN puede o debe entregarse antes de recaer un resultado concreto en esa evaluación de solvencia o no; lo cierto es que como tal esa información personalizada no determina una oferta vinculante¹² (sí que deberá entregarse junto con una oferta vinculante o previa a ella, pero no es como tal la FEIN una oferta vinculante); y por ello, tampoco hay impedimento alguno para que se emita la FEIN antes del resultado de solvencia¹³; ahora bien, sí que, por lógica, una oferta vinculante no se debería emitir hasta que no se obtenga un resultado (en principio positivo, según indicaremos más adelante) de esa evaluación.

Como ya se ha indicado antes, el art. 20 de la Directiva señala que en la fase precontractual deberá especificarse oportunamente, de forma clara y directa, qué concreta información necesita el prestamista para llevar a cabo esa evaluación y qué documentación (pruebas) debe facilitar el consumidor a tal fin, indicando, además, el plazo que tiene para ello. Realmente esta Directiva en este aspecto se manifiesta en su art. 20 de modo algo impreciso: «la evaluación de la solvencia a que se refiere el artículo 18 se llevará a

11. En relación con la información precontractual a suministrar al consumidor prestatario en el ámbito de esta Directiva 2014/17/UE, *vid.* Sáenz de Jubera (2017, pp. 1529 y ss.).
12. *Vid.* Sáenz de Jubera (2017, pp. 1529 y ss.).
13. En la FEIN no se alude a la evaluación de solvencia pero sí que en el apartado 6, en relación con el importe de la cuota se hace referencia a una reflexión sobre considerar, en la medida que los ingresos puedan variar, «si en caso de que disminuyan sus ingresos, seguirá pudiendo hacer frente al reembolso de sus cuotas» con la periodicidad indicada (*vid.* anexo II, parte A, modelo de FEIN, de la Directiva 2014/17/UE).

cabo basándose en la necesaria información, que deberá ser *suficiente y proporcionada*, relativa a los ingresos y gastos y a otras circunstancias financieras y económicas del consumidor». Como puede observarse esos términos de «suficiente y proporcionada» son tan indeterminados y vagos que exigen atender al concreto caso, no sólo al tipo de contrato a celebrar sino también al concreto potencial prestatario, y a la finalidad de la información solicitada. Dentro de su obligación de medios y su actuación diligente y profesional en este ámbito, el prestamista deberá recabar la información que resulte necesaria para poder realizar una oportuna evaluación de solvencia, de modo suficientemente completo (art. 20.4 de la Directiva) pero sin excesos, pues también se advierte en la Directiva 2014/17/UE que la información que se solicite al prestatario debe ser una «información proporcionada y limitada a lo necesario para realizar una evaluación adecuada de la solvencia del consumidor», sin perjuicio de una posterior solicitud del prestamista de aclaración o ampliación de tal información si así resulta necesario para llevar a cabo la evaluación (art. 20.3 de la Directiva). Y relacionado con esto, cabría asimismo afirmar que incumbe al prestamista, dentro de su obligación de evaluación y actuación de buena fe, honesta, diligente y profesional, el deber de utilizar los datos obtenidos únicamente para el fin para el que se solicitaron o se obtuvieron (no para otras actividades comerciales o para su cesión a terceros)¹⁴.

Por su parte, en varios considerandos de la Directiva 2014/17/UE se viene a indicar también a qué se atenderá para esa evaluación de solvencia: «la evaluación de la solvencia debe basarse en la información sobre la situación financiera y económica del consumidor, incluidos sus ingresos y gastos» (considerando 58); «debe tomar en consideración la totalidad de los factores necesarios y pertinentes que puedan influir en la capacidad del consumidor para reembolsar el crédito durante el período de vigencia de éste» (considerando 55).

Como puede observarse son indicaciones un tanto indeterminadas y genéricas las que contiene la Directiva; pero en los considerandos 55 y 56 se concretan algunos criterios y factores a tener en cuenta de modo particular. Así, además de lógicamente los ingresos, ahorros y activos que tiene actualmente el consumidor, cabe atender también a la previsible reducción de ingresos como consecuencia de su jubilación (en el caso de créditos con plazos de reembolso que se amplían hasta ese momento), futuros pagos que se precisen en caso de amortización negativa, pagos diferidos de capital o intereses, deudas o pagos periódicos u otros compromisos financieros que tenga, eventual aumento del tipo de interés o evolución negativa del tipo de cambio, e incluso podría llegar a atenderse a los futuros ingresos por alquiler del inmueble para cuya adquisición se concedió el crédito (pero sería en aquel contrato de crédito para adquirir un inmueble en que ya se indique que tiene por objeto para el consumidor no residir en él sino arrendarlo: *vid.* considerando 56 de la Directiva 2014/17/UE).

En todo caso, se faculta a los Estados miembros para señalar orientaciones o criterios adicionales en el marco de esta evaluación de solvencia, pudiendo atender a ciertos tipos de contrato o a la propia tradición práctica crediticia del concreto Estado.

14. *Vid.* Díaz Alabart (2015, p. 261).

Vista esta indeterminación de la Directiva, corresponderá a nuestro legislador especificar más el contenido de esta obligación de evaluación y el tipo de información a recabar por el prestamista, o si no, serán los tribunales quienes puntualmente en caso de litigio (particularmente en relación al cumplimiento efectivo de esta obligación por el prestamista) deban resolver sobre si se concretó oportunamente en el caso esa indeterminación y si la información recabada, solicitada y utilizada para la evaluación de la solvencia fue «suficiente, proporcionada y limitada a lo necesario». Atendiendo al proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOCG de 17 de noviembre de 2017), en su art. 9 se advierte que la evaluación de solvencia tendrá en cuenta «los factores pertinentes para verificar la capacidad del cliente para cumplir con las obligaciones derivadas del préstamo»; pero se deja sin concretar esos factores; de hecho, la propia Directiva es más precisa a este respecto, haciendo referencia a ingresos, gastos y otras circunstancias económicas y financieras del consumidor (art. 20 de la Directiva), y aún más específica se muestra en sus considerandos 55 y 56.

Ni siquiera en el art. 10 del proyecto, rubricado «información relativa a la solvencia del potencial prestatario», se concreta algo más sobre ello. Simplemente viene a reiterar, con literalidad casi idéntica, lo señalado en los dos primeros incisos del apartado tercero del art. 20 de la Directiva, advirtiendo que: i) los prestamistas deberán especificar de forma clara y directa en la fase precontractual la información necesaria y las pruebas, comprobables independientemente, que el potencial prestatario deberá facilitar, así como el marco temporal en que debe facilitar la información en cuestión, y ii) que la información solicitada por el prestamista será proporcionada y limitada a lo necesario para la realización de una evaluación adecuada de la solvencia.

Como podemos ver desafortunadamente nuestro proyecto de Ley no va más allá de reiterar las generalidades marcadas por la Directiva 2014/17/UE y deja sin concretar estos aspectos y factores a tener en cuenta para la evaluación de solvencia, remitiendo a un futuro desarrollo reglamentario de la Ley por Real Decreto con 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» (disposición final undécima del citado proyecto de Ley).

Dentro de la obligación del prestamista de evaluar la solvencia del consumidor, además de recabar la información oportuna y necesaria, debe incluirse también el deber de verificar la información obtenida de las diversas fuentes, especialmente la obtenida del propio cliente consumidor; para ello podrá exigir al prestatario que facilite pruebas comprobables independientemente o, en general, realizar el prestamista una comprobación adecuada a través de pruebas documentales o de otro tipo comprobables independientemente (art. 20 de la Directiva 2014/17/UE). Con el mismo propósito de lograr una adecuada evaluación de la solvencia y cumplir con esa obligación que legalmente se le

impone, el prestamista podrá pedir aclaraciones al prestatario sobre la información que le haya aportado (art. 20.3 de la Directiva)¹⁵.

Por otro lado, cabe señalar que esta evaluación también debe tener lugar en caso de que, ya celebrado el contrato, se pretenda una modificación aumentando significativamente el importe total del mismo; en tal supuesto deberá reevaluarse la solvencia del consumidor atendiendo a información actualizada (salvo que el crédito adicional hubiera estado ya considerado o incluido en la inicial evaluación de solvencia): art. 18.6 de la Directiva 2014/17/UE y art. 9.7 del proyecto de Ley español¹⁶. Asimismo, atendiendo al ya referido proyecto de Ley reguladora de contratos de crédito inmobiliario, la evaluación de solvencia también se efectuará, además de en casos generales de novación modificativa del contrato de préstamo, en los supuestos de subrogación del deudor en el crédito con ocasión de la transmisión del bien hipotecado (disposición adicional sexta del proyecto de Ley). Medidas éstas que se estiman lógicas por cuanto el principio de concesión de crédito responsable, tan importante actualmente tras las evidencias surgidas con la crisis económica, se vería defraudado de no preverse las mismas, pues en ese caso bastaría con que originariamente se celebrase un préstamo de bajo importe, que atendidas las circunstancias del deudor permitiera superar una evaluación de solvencia fácilmente, para después de un tiempo celebrar una novación ampliando el crédito concedido sin atender a las posibilidades reales de cumplimiento, o celebrar el contrato con una persona intermedia que no sea el cliente finalmente pretendido, que supere la evaluación de solvencia, y después celebrar una subrogación sin más, sin atender a la obligación de evaluación; para evitar estas prácticas resultan lógicas estas previsiones indicadas de la Directiva y del proyecto español.

Por último, en relación con esta obligación de evaluación y atendiendo a la forma de llevarla a cabo cabe advertir que la Directiva 2014/17/UE exige que «se establezcan, documenten y actualicen los procedimientos y la información en que se base la evaluación» (art. 18.2), de modo que se aporte cierta seguridad, diligencia y rasgos de competencia efectiva en el cumplimiento de esta obligación que se perfila tan relevante para el futuro del mercado del crédito inmobiliario y la propia sostenibilidad de las entidades prestamistas. Además, ya en el considerando 55 de esta Directiva se advierte de que los Estados miembros deben poder formular orientaciones adicionales sobre los métodos aplicables

15. Sobre esta posible solicitud de ampliación, cabe señalar que, conforme indicó el TJUE en su sentencia de 18 de diciembre de 2014 (TJCE 2014, 401) (asunto C-449/13, *CA Consumer Finance vs. Bakkaus y Bonato*), si bien en relación con la Directiva 2008/48/CE relativa a los contratos de crédito al consumo, la suficiencia de la información debe apreciarse en cada caso atendiendo a las circunstancias específicas del mismo, siendo por ello el prestamista la persona que debe apreciar y valorar su suficiencia y la necesidad o no de una ampliación, aclaración, e incluso de la verificación de la información aportada por el consumidor; a este último respecto, cabe señalar que en el segundo apartado del fallo de esta STJUE citada se declara que «el artículo 8, apartado 1, de la Directiva 2008/48 debe interpretarse en el sentido de que [...] no exige al prestamista comprobar sistemáticamente la información facilitada por el consumidor».

16. Díaz Alabart (2015, p. 244) señala que en casos de renegociación de la deuda, igualmente debería realizarse una previa evaluación de solvencia del deudor «para constatar que la renegociación proyectada es viable para la situación financiera del consumidor en ese preciso momento».

a la hora de evaluar la solvencia de un consumidor, fijando, por ejemplo, límites al ratio préstamo-valor (que atiende al valor del inmueble gravado) o al ratio préstamo-ingreso¹⁷.

A este respecto, en el art. 9 del proyecto español de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario se insiste en que los prestamistas deberán contar con «procedimientos internos específicamente desarrollados para llevar a cabo la evaluación de solvencia»; el diseño y determinación de esos concretos procedimientos cabe entender, a falta de mayor precisión, y salvo previsiones reglamentarias de desarrollo de esta futura Ley, que se deja en manos de las propias entidades bancarias, si bien cabe esperar una normativa precisa a nivel bancario y bajo la supervisión del Banco de España que dote de cierta uniformidad a las previsiones de las entidades bancarias y de seguridad en el cumplimiento de las exigencias de una eficaz y oportuna evaluación de solvencia del prestatario en aras de una efectiva concesión de un crédito responsable. Estos procedimientos, además, según advierte el art. 9.2 del proyecto de Ley, se revisarán periódicamente por los prestamistas, quienes, asimismo, deberán mantener registros actualizados de las revisiones.

Y en relación con esto, también considero esencial destacar cómo esta Directiva exige, dentro de la regulación de las normas de conducta en la concesión de los créditos, en su art. 7.3, que respecto a las personas responsables de la evaluación de solvencia la política de su remuneración no dependa de la cantidad o proporción de solicitudes de concesión de crédito aceptadas ni se ofrezcan incentivos para asumir riesgos que rebasen el nivel de riesgo tolerado del prestamista¹⁸; en similar sentido se recogen las previsiones del art. 16 del proyecto español de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Se trata con ello de evitar conflictos de intereses entre consumidores y profesionales que les ofrecen, asesoran y celebran con ellos este tipo de contratos; que los profesionales no tengan conflictos de intereses que de alguna forma puedan entorpecer su deber de actuación profesional, leal, honesta, imparcial y transparente, atendiendo a los derechos e intereses del consumidor con el que realiza el contrato¹⁹.

2. FUENTES DE INFORMACIÓN PARA LLEVAR A CABO LA EVALUACIÓN

Para obtener la información a la que se acaba de hacer referencia de cara a realizar oportunamente y «en profundidad» (art. 18 de la Directiva 2014/17/UE) esa evaluación

17. *Vid.* al respecto, Anderson (2016, p. 59).

18. La Directiva 2014/17/UE persigue el cumplimiento, como principios rectores en el ámbito de la remuneración del personal encargado de la evaluación de solvencia, de que su política remunerativa sea compatible con una gestión sana y eficaz del riesgo, estando en consonancia con la estrategia empresarial, los objetivos, los valores y los intereses a largo plazo del prestamista e incorporando medidas para evitar los conflictos de interés (art. 7.3).

Además, cabe destacar también en relación con el personal de prestamistas, intermediarios y representantes designados así como personal directivo, que se les exige unos requisitos mínimos de conocimiento y competencia y, concretamente en este caso, «un conocimiento adecuado del proceso de evaluación de la solvencia del consumidor o, si ha lugar, competencia en la evaluación de la solvencia de los consumidores» (anexo III, apartado 1.h), de la Directiva).

19. *Vid.* Díaz Alabart (2015, pp. 229 y 230).

de solvencia se puede acudir a fuentes internas o externas (art. 20 de la Directiva). A este respecto cabe destacar cómo lamentablemente el proyecto de Ley español no concreta nada, ni siquiera alude a la distinción entre fuentes internas y externas y la posibilidad, conveniencia u obligación de acudir a ambas; y mucho menos alude, siquiera ejemplificativamente, a fuentes de información a las que acudir, ni referencia a acceso a bases de datos o ficheros de solvencia salvo para remitirse en su disposición final undécima, apartado 1.g), a una eventual y posterior norma reglamentaria de desarrollo sobre ello.

Atendiendo a lo previsto en la Directiva, no sólo se podrá acudir al consumidor para que éste aporte información, sino que también se podrá acudir a otras fuentes, de modo que esa evaluación de solvencia y su resultado tenga mayor base y fundamento y sea más efectiva, pues atenderá más oportunamente a la realidad y se cumplirá mejor el propósito tendente a conseguir un crédito responsable si se atiende a distintos aspectos de la solvencia y a más de una fuente de información (y, concretamente, no sólo a lo que indique el consumidor)²⁰.

2.1. *El consumidor potencial prestatario*²¹

Una fuente relevante será el propio consumidor: de hecho, a la vista del art 20 de la Directiva cabe apreciar que se configura como la principal fuente de información, dando por seguro el que se acuda a la misma por los prestamistas. Éstos podrán pedir al consumidor que aporte información documentada sobre su situación económica y financiera (como nóminas, certificados de concesión de pensiones o prestaciones, declaraciones de IRPF, certificaciones bancarias como inversor...), que será objeto de su oportuna comprobación y verificación; si han intervenido intermediarios de crédito o representantes designados, éstos deberán presentar al prestamista toda la información

20. Ahora bien, como señala Arroyo, la consulta adicional de fuentes distintas al propio consumidor y, más concretamente, a ficheros de solvencia patrimonial, no es obligatorio y, además, puede costarle dinero al prestamista (Arroyo, 2017, p. 25).

21. Hacemos referencia fundamentalmente al prestatario como sujeto afectado por estas disposiciones normativas. Ahora bien, atendiendo al art. 2.2. del proyecto español de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, estas normas de protección al prestatario que se prevén en esta futura Ley se extenderán a toda persona física que sea fiador o garante del préstamo. Por otro lado, cabe aludir también a lo indicado en el apartado III, segundo párrafo, de la exposición de motivos de este proyecto de Ley: «Aunque la normativa europea limita su ámbito subjetivo de aplicación a los consumidores, entendiéndose por tales las personas físicas que no actúan en el ámbito de su actividad profesional o empresarial, se considera necesario que la legislación nacional vaya más allá de esta previsión y extender su régimen jurídico a todas las personas físicas, con independencia de que sean o no consumidores. Esta ampliación de la esfera subjetiva de protección de la Ley frente a la Directiva sigue la línea tradicional de nuestro ordenamiento jurídico de ampliar el ámbito de protección a colectivos como los trabajadores autónomos. Así se configura el ámbito de aplicación de la vigente normativa de transparencia en materia de créditos hipotecarios que se regula en el capítulo II del Título III de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios». En relación con la extensión de la obligación de evaluación de solvencia a los avalistas del consumidor, *vid.* Díaz Alabart (2015, pp. 233 y 234).

que el consumidor les haya aportado. A este respecto, deberá informarse oportunamente al consumidor en la fase precontractual, de forma clara y directa, qué concreta información necesita el prestamista para llevar a cabo esa evaluación y qué documentación debe facilitar el consumidor a tal fin, indicando, además, el plazo que tiene para ello (art. 20 de la Directiva 2014/17/UE; en similar sentido, art. 10 del proyecto de Ley español). En relación con esta información aportada por el consumidor cabe aludir a tres cuestiones a tener en cuenta en el marco del proceso de contratación de estos créditos a los que resulta aplicable esta Directiva 2014/17/UE (según su art. 3) y la normativa nacional que la transponga:

- i. El art. 20.4 de esta Directiva obliga a prestamistas, intermediarios de crédito o representantes designados a advertir al consumidor de que si no pudiera evaluarse la solvencia por el hecho de que el consumidor no hubiera facilitado la información pedida o la verificación oportuna de esa información para poder llevar a cabo la evaluación, el crédito no podrá concederse (en términos similares se recoge tal previsión en el art. 10.3 del proyecto español). Estas advertencias, según indica este apartado de la Directiva, podrán facilitarse en un formato normalizado: cabe entender, lógicamente, que dicha advertencia se hará precontractualmente, y en este sentido considero que nada obsta a que esa advertencia se haga junto con el resto de información general precontractual indicada en el art. 13 de la Directiva, o incluso como documento anexo a la FEIN (ya que en la propia FEIN no se hace referencia a ello).
- ii. Por otro lado, 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, éste podrá rescindir²² 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 en esta Directiva a información «pertinente», expresión que es más indeterminada e imprecisa²³: puede entenderse que simplemente hace referencia en general a la información que se le requiriera precontractualmente por el prestamista como necesaria, suficiente y proporcionada (en los términos indicados en el párrafo primero de ese apartado 3 del art. 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

22. En opinión de Álvarez (2017, pp. 775-777), esa facultad rescisoria prevista en este caso a favor del prestamista debería configurarse en nuestro Derecho al transponer la Directiva 2014/17/UE como una «facultad resolutoria» por incumplimiento de la obligación del consumidor de suministrar datos correctos sobre su situación y circunstancias económico-financieras.

23. Este calificativo «pertinente», sin embargo, no se recoge en el art. 9.4 del proyecto de Ley español: «La incorrecta evaluación de la solvencia no otorgará al prestamista la facultad de rescindir o modificar ulteriormente el contrato de préstamo en detrimento del prestatario, salvo que se demuestre que el prestatario ha ocultado o falsificado conscientemente la información».

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.

- iii. No cabría rescisión contractual, sin embargo, 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; y en similares términos, art. 9.4 del proyecto de Ley español); 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 art. 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 correctamente²⁴. 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; 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 art. 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. Es más, como se señala a continuación, para completar esa información el prestamista no sólo 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 diligente²⁵.

24. En este caso también se prevé en ese art. 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.

25. A este respecto, *vid.* entre otros, Mayorga (2016, p. 364), Cuenca (2014a, pp. 79 y ss.) y Gallego (2014, pp. 219-220). Cfr., por otro lado, la STJUE de 18 de diciembre de 2014 (TJCE 2014,

2.2. Bases de datos y ficheros de insolvencia

Además de esa información proporcionada por el consumidor el prestamista en su evaluación también podrá atender a informes de solvencia bancaria de las entidades con las que ese consumidor haya celebrado contratos, ficheros automatizados de información sobre la solvencia patrimonial (como RAI o ASNEF) u otro tipo de base de datos pertinente, pudiendo ser de naturaleza pública (como la CIRBE)²⁶, o privada. Los prestamistas²⁷ (sean o no entidades de crédito) podrán acceder a estas bases de datos en condiciones no discriminatorias y con pleno respeto a la normativa sobre protección de datos personales (arts. 21, 18.7 y 20.5 y considerando 60 de la Directiva 2014/17/UE) y siempre informando al consumidor de antemano de la intención de consultar una concreta base de datos²⁸ (art. 18.5.b) y considerando 59 de la Directiva)²⁹.

Los sistemas de información crediticia como puede verse resultan por ello sumamente relevantes en este ámbito. Como se indicó antes, dejar la información sobre la solvencia del deudor únicamente en las manos de éste no resulta ni eficaz ni eficiente y además no denota cumplimiento diligente de tal obligación. Ahora bien, si se ponen trabas al acceso de esa información por parte de las entidades de crédito, no puede ser

401) (asunto C-449/13, *CA Consumer Finance vs. Bakkaus y Bonato*), en el marco de la Directiva 2008/48/CE sobre los contratos de crédito al consumo, que señala en el segundo apartado de su fallo que «el artículo 8, apartado 1, de la Directiva 2008/48 debe interpretarse en el sentido de que no se opone a que la evaluación de la solvencia del consumidor se realice a partir exclusivamente de la información presentada por éste, siempre que esa información sea suficiente y que las simples declaraciones del consumidor se acompañen de documentos acreditativos, por una parte, y de que no exige al prestamista comprobar sistemáticamente la información facilitada por el consumidor, por otra parte».

26. La CIR o CIRBE (Central de Información de Riesgos del Banco de España) es una base de datos pública, de carácter confidencial, en la que se recogen los riesgos que las entidades de crédito tienen con sus clientes; en ella constan, prácticamente, todos los préstamos, créditos, avales, y riesgos en general que las entidades financieras tienen con sus clientes, siendo por ello una fuente relevante de información en el marco de la solvencia de clientes pues ahí constará, por ejemplo, el saldo vivo total del préstamo o préstamos que tenga el consumidor potencial prestatario a su nombre. Sobre esta entidad y su funcionamiento puede consultarse: http://www.bde.es/clientebanca/es/areas/Central_de_riesgo/; y, asimismo, Graciano (2017, pp. 417-480).
27. Permitir el acceso a esas bases de datos por los intermediarios de crédito se deja a criterio de cada Estado miembro (considerando 60 de la Directiva 2014/17/UE).
28. Esa advertencia previa de consulta de bases de datos concretas se realiza con el fin de que el consumidor tenga conocimiento de ello y pueda acceder a la información sobre él que contenga dicha base de datos, al objeto, en su caso, de rectificar o suprimir los datos personales tratados en la misma y que le conciernan o de bloquear el acceso a tales datos, si estos son inexactos o han sido tratados ilícitamente (considerando 59 de la Directiva 2014/17/UE).
29. A este respecto, deberá respetarse y atenderse a lo previsto en la Directiva 95/46/CE en relación con la protección de datos personales, al igual que, en el caso de España a lo previsto en el art. 29 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y los arts. 37 a 44 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de esta Ley Orgánica. En relación al tratamiento de los datos sobre solvencia patrimonial, *vid.* Prats (2014, pp. 365 y ss.).

la falta de acceso de esos datos causa que determine responsabilidad del prestamista en el cumplimiento de su obligación: se debe procurar que el prestamista pueda acceder a esa información en condiciones oportunas y asimismo obligar no sólo a que se comparta información financiera por las entidades de crédito a través de ficheros o bases de datos públicos o privados, sino también obligarles a acudir a ellos³⁰.

En caso de que finalmente se rechace la concesión del crédito y tal decisión se base en el resultado de la consulta a una base de datos, el prestamista deberá informar al consumidor del resultado de esa consulta y de los pormenores de la base de datos consultada (art. 18.5.c) de la Directiva). De esta forma, con tal información, el consumidor podrá actuar en relación con los datos existentes en ese fichero o base de datos consultada y ejercitar, conforme a la legislación sobre protección de datos personales, sus derechos de acceso, oposición, rectificación, etc., en relación con esos datos personales contenidos en ese fichero; además de, en su caso, interesar la revisión de la decisión del prestamista y la reevaluación de su solvencia, con base en la inexactitud o error de los datos contenidos en el fichero consultado.

Este acceso a bases de datos no sólo se prevé en esta fase precontractual para cumplir con esa obligación de evaluación de solvencia, sino que se prevé también durante la vigencia del contrato con el fin exclusivo de verificar que el prestatario cumple con sus obligaciones crediticias y para la determinación y resolución tempranas de las crisis de crédito en beneficio del consumidor (art. 21 y considerando 59 de la Directiva).

En el marco de los ficheros de solvencia resulta relevante distinguir entre los ficheros de solvencia positivos y los negativos³¹. Mientras que estos últimos se centran en datos negativos de morosidad e impagos del sujeto a que se refieren, en los primeros se atiende a datos sobre la conducta y perfil crediticio del cliente, su historial de obligaciones contraídas, cumplimientos, deudas existentes... Como puede observarse estos últimos, los ficheros positivos, aportan mayor información de cara a evaluar la solvencia de un potencial cliente prestatario. En cualquier caso, la utilización de ambos tipos de ficheros, en la medida que permita obtener información sobre distintos aspectos de la solvencia del consumidor, siempre será oportuna: a cuantas más fuentes se acuda y cuanta más información y datos se obtengan, mejor y más completa visión de la solvencia del consumidor se tendrá³².

2.3. Valor en tasación del inmueble dado en garantía

Mención especial merece la tasación del inmueble que se grava en garantía del cumplimiento de la obligación de reembolso del préstamo.

30. Cfr. Cuenca (2014a, pp. 79 y ss.). Esta autora afirma la necesidad de «reformas en la legislación de protección de datos personales que favorezcan la circulación de la información financiera de los particulares, debiéndose compartir su información económica estableciendo mecanismos de control del uso de la información por las entidades privadas al estilo de la normativa que para la CIRBE se contiene en los arts. 59 y ss. Ley 44/2002» (p. 87, de la obra citada).

31. Para un estudio más profundo en relación con los ficheros de solvencia negativos y positivos vid. Ferrando (2017, pp. 253-280) y Cuenca (2017, pp. 281-416).

32. Cfr. a este respecto, Mayorga (2016, pp. 366-367).

En España el valor del inmueble hipotecado siempre ha tenido un gran peso para las entidades prestamistas a la hora de decidir la concesión del préstamo y evaluar las posibilidades de recuperación del mismo.

Pero en esta Directiva ya se advierte de que ese no será el criterio principal y predominante a la hora de evaluar la solvencia del consumidor (considerando 55 y art. 18.3 de la Directiva 2014/17/UE); puede ser un elemento importante de cara a concretar la cuantía del crédito a conceder³³ pero la evaluación de la solvencia «debe centrarse en la capacidad del consumidor para atender a sus obligaciones en virtud del contrato de crédito» (considerando 55), no pudiendo constituir condición suficiente para la concesión del crédito la posibilidad de que el valor del bien supere el importe del crédito o de que ese valor inmobiliario se incremente en el futuro (salvo que se trate de un contrato de crédito concedido para la construcción o renovación del bien inmueble de uso residencial, en cuyo caso sí es un factor que debe tenerse en cuenta: art. 18.3 de la Directiva 2014/17/UE; en parecidos términos, el art. 9.3 del proyecto de Ley español). Hay que tener en cuenta que, aunque suele ser habitual, no siempre el bien dado en garantía es propiedad del prestatario (en estos casos entraría en juego la figura del hipotecante o garante no deudor), de modo que en estos casos menos aún puede centrarse la evaluación de solvencia en un bien que ni siquiera es del prestatario; como tampoco puede centrarse la evaluación de solvencia del prestatario en la existencia de fiadores o avalistas del préstamo³⁴.

Muy probablemente la asunción de este criterio limitador de los efectos de la tasación del inmueble en la concesión del crédito y evaluación de la solvencia del consumidor haya tenido en cuenta las prácticas anteriores de sobrevaloración de inmuebles y sus consecuencias tras la caída de precios con la crisis económica y financiera. Como señala Anderson, estas previsiones de la Directiva son muy positivas, pero lo difícil será fiscalizar su efectivo cumplimiento³⁵.

Por otro lado, al margen del peso que tenga esa tasación del inmueble en la evaluación de solvencia en los términos que acabamos de indicar, resulta relevante advertir que en la Directiva 2014/17/UE se hace hincapié asimismo en el modo de realizar esa tasa-

33. De hecho en la práctica cabe afirmar que seguirá siendo un dato de especial interés para el prestamista pues, si durante la vida del préstamo cambian las circunstancias de solvencia del consumidor prestatario (en relación con las existentes en el momento de esa evaluación previa realizada de cara a la concesión del préstamo) al menos podrá acudir a un bien inmueble con un valor que le permita recuperar lo prestado. De ahí también la importancia de realizar una tasación correcta de ese valor.

34. Aunque también respecto a estos fiadores o garantes quepa establecer una oportuna protección, especialmente cuando merezcan la calificación de consumidores (como se prevé en el art. 2.2. del proyecto español de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario), las previsiones de la Directiva 2014/17/UE en relación a la evaluación de solvencia vienen referidas al prestatario y a su situación económica y financiera, sin que pueda basarse la solvencia del prestatario (contraparte de la entidad prestamista en el préstamo) en la situación económica y financiera de personas distintas al solicitante del crédito.

35. Anderson (2016, p. 59).

ción (otro de los problemas ligados a este tipo de créditos que se ha puesto de manifiesto en los últimos años). Y de ahí que en el art. 19 de la citada Directiva se ordene adoptar normas fiables de tasación y las medidas oportunas para que dichas normas sean aplicadas³⁶, velando porque los que realicen las tasaciones sean profesionales competentes y suficientemente independientes respecto al proceso de suscripción de créditos, buscando con ello tasaciones imparciales y objetivas, que se documentaran oportunamente³⁷.

2.4. Previsiones actuales del ordenamiento jurídico español

En similares términos y exigencias de la Directiva 2014/17/UE se manifiesta la Ley 2/2011 de Economía Sostenible, que en su art. 29 alude precisamente a la concesión responsable de créditos y a la evaluación de solvencia del prestatario consumidor «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».

En esta Ley 2/2011 también se advierte de que «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».

En desarrollo de esta norma, el art. 18 de la Orden EHA/2899/2011 prevé determinados aspectos que deberán tenerse en cuenta en los procesos de evaluación de solvencia del consumidor. Así, entre otros: evaluación de la situación de empleo, patrimonial y financiera del cliente (exigiéndose documentación al cliente, así como consultando historial crediticio a través por ejemplo de ficheros automatizados sobre solvencia, y atendiendo también al nivel previsible de ingresos a percibir tras la jubilación); ingresos, sus activos en propiedad, sus ahorros, sus obligaciones derivadas de otras deudas o compromisos, sus gastos fijos y la existencia de otras posibles garantías; o la valoración prudente de garantías.

En relación con la tasación del inmueble dado en garantía cabe reseñar que con la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios se fueron introduciendo en nuestro ordenamiento normas tendentes

36. El art. 11 del proyecto de Ley español, acerca de la tasación de bienes inmuebles, señala: «Los inmuebles utilizados como garantía habrán de ser objeto de una tasación adecuada antes de la celebración del contrato de préstamo. La tasación se realizará por una sociedad de tasación, o un servicio de tasación de una entidad de crédito regulados por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, utilizando normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente, de conformidad con lo establecido por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras».

37. A este respecto, *vid.* Díaz Alabart (2015, pp. 249-253).

precisamente a conseguir una mayor independencia de las sociedades de tasación respecto de las entidades de crédito e imparcialidad en el marco de las tasaciones inmobiliarias vinculadas a la concesión de préstamos hipotecarios; por lo que a nivel normativo en esta materia podemos afirmar que esas exigencias de normas fiables de tasación a que se refiere el art. 19 de la Directiva 2014/17/UE las tenemos cumplidas, aunque podrían revisarse de cara a asegurarse de su efectivo cumplimiento.

Como se puede observar, contamos ya en España con normas en la línea que se pretende por la Directiva 2014/17/UE; no obstante serán objeto de revisión, y probablemente ello tenga lugar con el desarrollo reglamentario de la futura Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario en los términos indicados en la disposición final undécima, disposición final octava (apartado 2) y disposición transitoria cuarta del proyecto de dicha Ley.

En relación a las previsiones del proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario de noviembre de 2017, a las que se ha ido aludiendo a lo largo del trabajo, como se ha señalado ya, realmente el proyecto fundamentalmente se limita a recoger las líneas generales de la Directiva 2014/17/UE en esta materia, sin que desafortunadamente se precise nada concreto de lo que esta norma comunitaria deja en manos y a criterio del legislador nacional, remitiéndose a un futuro desarrollo reglamentario de la Ley por Real Decreto disposiciones concretas en relación con el análisis o evaluación de la solvencia del prestatario: «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» (disposición final undécima del citado proyecto de Ley). Tal vez la existencia de previas normas nacionales como las que acabamos de señalar que acogen disposiciones sobre esta materia han llevado a que la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario no acoja más que generalidades, pero podía aprovecharse la ocasión de esta transposición de la Directiva 2014/17/UE para centrar en una única norma la regulación clara y uniforme de la evaluación de solvencia del prestatario y el crédito responsable sin remisiones normativas sobre aspectos relevantes y así dar respuesta definitiva a una situación que genera conflictos y tensiones por la inseguridad y desconfianza en el mercado. Quizás la tramitación parlamentaria del proyecto de Ley lleve a incluir en la Ley aspectos más precisos y relevantes para llevar a cabo con eficiencia esa evaluación de solvencia del prestatario.

3. EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN Y DEL RESULTADO DE LA EVALUACIÓN

Una última cuestión que quisiera abordar, aun brevemente, en el marco de esta evaluación de solvencia es concretar las consecuencias del resultado de esa evaluación,

e incluso las propias consecuencias del incumplimiento de la obligación de hacer esa evaluación. Al respecto podemos atender a diversas situaciones³⁸:

A. ¿Qué sucede si se celebra un contrato de crédito a los que se refiere esta norma comunitaria sin que se haya realizado esa evaluación previa de solvencia del consumidor? En la Directiva no se señala nada (tampoco en el proyecto de Ley español). Configurándose como una obligación del prestamista debe entenderse que su incumplimiento debe tener consecuencias y en el momento de la transposición de la Directiva deben 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 art. 18 de la Directiva 2014/17/UE. Como punto de partida, debe tenerse en cuenta que en el apartado 4 de este art. 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 (en similares términos, art. 9.4 del proyecto de Ley español); 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 sólo 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 deberían preverse sanciones que, además de castigar, desincentiven estas prácticas negligentes e irresponsables.

En el marco de las sanciones, la Directiva en su art. 38 se remite al régimen sancionador que los Estados miembros establezcan en general ante el incumplimiento de las disposiciones nacionales que transpongan esta norma comunitaria, debiendo tratarse de sanciones «efectivas, proporcionadas y disuasorias». En el proyecto de ley español las previsiones en materia de sanciones (arts. 44 a 47) se remiten al régimen sancionador acogido en la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, 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.

B. 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

38. Respecto a las consecuencias y sanciones en el marco de la evaluación de solvencia, cfr., entre otros, Cuenca (2014a, pp. 75-79), Gallego (2014, pp. 220-222 y 229-240), Díaz Alabart (2015, pp. 253-257), Anderson (2016, pp. 56-58), Mayorga (2016, pp. 369-373), Arroyo (2017, pp. 26-28) y Álvarez (2017, pp. 773 y ss.).

evaluación se hizo incorrectamente (y cabe entender que se pecará 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. 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 art. 20 de la Directiva para que pudiera realizarse esa evaluación de solvencia (*vid.*, art. 9.4 del proyecto de Ley español). Sobre esta situación ya se apuntó anteriormente en este trabajo que, a mi juicio, debería atenderse a la pertinencia y relevancia de esa información oculta o falsa, de modo que no sería suficiente con la ocultación o falsificación de cualquier dato sino que debería tratarse de datos relevantes que afectasen al resultado de la evaluación de solvencia y a la concesión del crédito con base en ella; aunque también es cierto y debe tenerse en cuenta 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.

C. Ante un resultado positivo de la evaluación efectuada, lo más habitual es que se conceda el crédito, pero ya se advierte en el considerando 57, in fine, de la Directiva 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 éste 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»³⁹. Estos umbrales o criterios concretos en relación a cuándo cabe considerar o entender que nos encontramos ante un resultado positivo en la evaluación de solvencia lamentablemente no se especifican en el proyecto de Ley.

D. Mayor controversia genera el determinar las consecuencias de un resultado negativo en esa evaluación de solvencia. En el art. 18.5.a) de la Directiva se advierte que debe velarse porque el prestamista sólo 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

39. Mayorga (2016, p. 361).

concesión del crédito. Ciertamente es que la Directiva expresamente no indica tal efecto para el hecho de que esa evaluación advierta de que no sea probable el cumplimiento oportuno de las obligaciones por el consumidor; pero ese art. 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 crédito⁴⁰. Sin embargo, la libertad de contratación llevaría a permitir que, pese a ese resultado negativo, pueda concederse el crédito solicitado⁴¹; *a priori* no parece lógico para el prestamista conceder un crédito cuando es probable que no se pueda devolver, pero, 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 sólo 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.

Sin duda esto último se ha tenido muy en cuenta en España y, por ello, en el proyecto de Ley en su art. 9.5 se advierte que el prestamista sólo concederá el crédito si el resultado de la evaluación de solvencia «indica que es probable que las obligaciones derivadas del contrato de préstamo se cumplan según lo establecido en dicho contrato»; por lo que, *sensu contrario*, cabe afirmar que el prestamista no debería conceder el crédito solicitado cuando el resultado de la evaluación del eventual prestatario es negativo; y en este punto, cabe insistir en lo indicado anteriormente sobre la importancia de concretar de alguna forma ciertos criterios que permitan fijar unos umbrales o parámetros de evaluación positiva.

Esto es lo que señala el proyecto de Ley, pero lo que no se concreta son las consecuencias que se derivarán en caso de que se conceda el crédito irresponsablemente⁴² pese al resultado negativo de la evaluación de solvencia, cuando se evidencia la insolvencia efectiva del prestatario y el incumplimiento del crédito. La Directiva 2014/17/UE no prevé nada, y el proyecto de Ley tampoco concreta nada, salvo la remisión al régimen

40. En este mismo sentido, Serra (2016, pp. 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, Cuenca (2014b, p. 4).

41. *Vid.* a este respecto, Cuenca (2014a, pp. 76-77).

42. 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.

sancionador de la Ley 10/2014 (arts. 44 a 47 del proyecto de Ley) y a un futuro desarrollo reglamentario que aborde los efectos de la evaluación de solvencia del potencial prestatario (disposición final undécima, apartado 1.h) del proyecto de Ley).

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 Cuenca⁴³, 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 art. 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 proyecto de ley español las previsiones en materia de sanciones (arts. 44 a 47) se remiten al régimen sancionador acogido en la Ley 10/2014.

Si en la norma nacional se contempla una prohibición de concesión del crédito ante ese resultado negativo, el incumplimiento de esta norma debería implicar la ineficacia del contrato de crédito (bajo la forma de nulidad, anulabilidad o resolución contractual), al margen de sanciones administrativas contra la entidad prestamista. Pero, si atendemos al hecho de que la ineficacia directa y total del contrato implicaría la obligación de restituirse las prestaciones realizadas y con ello la obligación del consumidor prestatario de devolver todo el préstamo en ese momento, no cabe duda de que el prestatario puede encontrarse en una difícil situación; salvo que se planteara una ineficacia parcial, reduciéndose la deuda hasta la cantidad que, teniendo en cuenta la solvencia del prestatario, sí debió oportunamente prestarse. De ahí que, al margen de la ineficacia del contrato y buscando la conservación del mismo en términos oportunos para ambas partes, pero castigando la irresponsabilidad del prestamista, cabe plantear otras soluciones o consecuencias en estos casos.

Si el prestamista concede el crédito de modo irresponsable y finalmente esa insolvencia del prestatario se pone de manifiesto y se producen incumplimientos e impagos por éste, 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 ello⁴⁴). A este res-

43. Cuenca (2014a, p. 76).

44. *Vid.*, en este sentido, Gallego (2014, pp. 238-240).

pecto, entre la doctrina⁴⁵ se han indicado varios posibles 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, perder las garantías accesorias adicionales, o, incluso, la nulidad o la anulabilidad o resolución del contrato (si bien como se ha indicado, dado que estas últimas afectan de modo decisivo al consumidor que tendría que devolver todo lo prestado, cabría atender a que fuera parcial, reduciéndose la deuda hasta la cantidad que teniendo en cuenta la solvencia del prestatario sí debió oportunamente prestarse); también 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 indemnización⁴⁶. Todas estas posibilidades deberían analizarse y sopesarse oportunamente por nuestro legislador y tratar de especificar en la Ley española reguladora de los contratos de crédito inmobiliario la o las sanciones civiles concretas a imponer cuando se produzcan estas actuaciones irresponsables en la concesión del crédito.

E. 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 informar del mismo y de la base de datos consultada (art. 18.5.c) de la Directiva 2014/17/UE y art. 9.6 del proyecto de Ley español).

III. CONCLUSIONES

La concesión responsable del crédito en el ámbito de la Unión Europea es desde 2014 una prioridad. 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 en el ámbito de los créditos inmobiliarios con la Directiva 2014/17/UE, que debió haberse transpuesto en España en marzo de 2016. Entre otras disposiciones, esta Directiva 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, de 28 de octubre; normas que, no obstante, deberán ser objeto de la oportuna revisión.

Ahora bien, hay varios aspectos relevantes que deben regularse de modo concreto e inmediato en la norma de transposición, ya que en la Directiva no se determinan

45. Cfr., entre otros, Anderson (2016, pp. 56-58), Mayorga (2016, pp. 369-373), Arroyo (2017, pp. 26-28), Díaz Alabart (2015, pp. 254-257), Cuenca (2014a, pp. 75-79), Gallego (2014, pp. 220-222 y 229-240) y Álvarez (2017, pp. 777-783).

46. Vid. Arroyo (2017, p. 28).

con claridad ni de modo taxativo. Entre esos aspectos destacan: la necesidad de regular oportunamente el acceso a bases de datos, ficheros de solvencia y en general información pertinente para llevar a cabo esa evaluación de solvencia; 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 incumplido por el prestamista esa obligación de evaluar la solvencia o habiéndose obtenido un resultado negativo en tal evaluación. Estos aspectos desafortunadamente no se concretan en el proyecto de ley de noviembre de 2017 que pretende la transposición de esta Directiva 2014/17/UE al ordenamiento jurídico español, sino que simplemente en esta norma se limita nuestro legislador a acoger las previsiones generales de la Directiva y remitirse a un futuro desarrollo reglamentario que concrete lo oportuno en relación con la evaluación de solvencia. Si se llegasen a mantener así estas previsiones cuando alcancen el rango de Ley, habrá que esperar entonces a otra norma de menor rango para que concrete esos aspectos pendientes y, entre tanto, seguiremos con las mismas normas que hasta ahora, con pequeñas revisiones, pero lamentablemente sin una norma completa, unitaria y clara que regule aspectos tan relevantes para el mercado del crédito como la concesión responsable de préstamos.

IV. BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ OLALLA, Pilar (2017), «La obligación de evaluar la solvencia y su incumplimiento», en Matilde CUENA CASAS (dir.), *La prevención del sobreendeudamiento privado. Hacia un préstamo y consumo responsables*, Aranzadi, Madrid, págs. 725-810.
- ANDERSON, Miriam (2016), «La Directiva 2014/17/UE, sobre créditos hipotecarios, y su previsible impacto en el Derecho español», en Esther ARROYO AMAYUELAS y Ángel SERRANO DE NICOLÁS (dirs.), *La europeización del Derecho privado: cuestiones actuales*, Marcial Pons, Madrid, págs. 45-64.
- ARROYO AMAYUELAS, Esther (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, Matilde (2014a), «El sobreendeudamiento privado como causa de la crisis financiera y su necesario enfoque multidisciplinar», en LORENZO PRATS ALBENTOSA y MATILDE CUENA CASAS (coords.), *Préstamo Responsable y Ficheros de Solvencia*, Aranzadi, Madrid, págs. 27-89.
- CUENA CASAS, Matilde (2014b), «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, págs. 161-185. Disponible en http://www.elnotario.es/images/pdf/PRESTAMO_RESPONSABLE.pdf.
- CUENA CASAS, Matilde (2017), «Ficheros positivos de solvencia, privacidad y mercado de crédito», en MATILDE CUENA CASAS (dir.), *La prevención del sobreendeudamiento privado. Hacia un préstamo y consumo responsables*, Aranzadi, Madrid, págs. 281-416.

- DE LA PEÑA, Luis y LÓPEZ-FRÍAS, Juan (2013), «Crédito responsable: un nuevo concepto en nuestro ordenamiento», *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, núm. 130, abril-junio, 2013, págs. 47-78.
- DÍAZ ALABART, Silvia (2015), «Evaluación de la solvencia del consumidor, tasación de inmuebles y consultas en ficheros de solvencia», en SILVIA DÍAZ ALABART (dir.), *La protección del consumidor en los créditos hipotecarios (Directiva 2014/17/UE)*, edit. Reus, Madrid, págs. 223-276.
- FERRANDO VILLALBA, M.^a de Lourdes (2017), «Los ficheros de solvencia negativos», en MATILDE CUENA CASAS (dir.), *La prevención del sobreendeudamiento privado. Hacia un préstamo y consumo responsables*, Aranzadi, Madrid, págs. 253-280.
- GALLEGO SÁNCHEZ, Esperanza (2014), «La obligación de evaluar la solvencia del deudor. Consecuencias derivadas de su incumplimiento», en LORENZO PRATS ALBENTOSA y MATILDE CUENA CASAS (coords.), *Préstamo Responsable y Ficheros de Solvencia*, Aranzadi, Madrid, págs. 207-242.
- GRACIANO REGALADO, Juan Carlos (2017), «La Central de Información de Riesgos de Banco de España (CIRBE): régimen jurídico, funcionamiento y acceso a la información», en MATILDE CUENA CASAS (dir.), *La prevención del sobreendeudamiento privado. Hacia un préstamo y consumo responsables*, Aranzadi, Madrid, págs. 417-480.
- MAYORGA TOLEDANO, María Cruz (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 Sierra FLORES DOÑA y José Tomás RAGA GIL (dirs.), *El préstamo hipotecario y el mercado del crédito en la Unión Europea*, Dykinson, Madrid, págs. 353-377.
- PRATS ALBENTOSA, Lorenzo (2014), «Régimen jurídico de los ficheros de solvencia», en LORENZO PRATS ALBENTOSA y MATILDE CUENA CASAS (coords.), *Préstamo Responsable y Ficheros de Solvencia*, Aranzadi, Madrid, págs. 363-406.
- SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, Beatriz (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, págs. 1528-1544.
- SERRA RODRÍGUEZ, Adela (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, pp. 311-330.
- ZUNZUNEGUI, Fernando (2015), «Evaluación de la solvencia en la concesión de créditos hipotecarios», *Revista de Derecho del Mercado Financiero*, 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.