

# RÉGIMEN JURÍDICO DE LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU FINANCIACIÓN

## DIRECCIÓN

María Teresa Alonso Pérez  
Esther Hernández Sáinz  
Loreto Carmen Mate Satué

## AUTORES

Sergio Nasarre Aznar, Beatriz Sáenz de Jubera Higuero, M.<sup>a</sup> Eugenia Serrano Chamorro, Eloísa Gimeno Rodas, Miguel Viela Castranado, Miguel Ángel Loriente Rojo, Patricia Lacal Romero, Mario Diez Royo, Elena Bellod Fernández de Palencia, Esther Hernández Sainz, Pedro-José Bueso Guillén, Loreto Carmen Mate Satué, Araya Alicia Estancona Pérez, María Teresa Alonso Pérez, Elisa Moreu Carbonell, Andrea García Ruiz, M.<sup>a</sup> Cristina Bueno Maluenda, Miguel Díez Simón, M.<sup>a</sup> Rosa Gutiérrez Sanz



# **RÉGIMEN JURÍDICO DE LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU FINANCIACIÓN**

Directoras

**María Teresa Alonso Pérez**

**Esther Hernández Sáinz**

**Loreto Carmen Mate Satué**

COLEX 2025

# **LA OBLIGACIÓN DE ANALIZAR LA SOLVENCIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS QUE RECURRE AL CRÉDITO (AL CONSUMO)**

**Pedro-José BUESO GUILLÉN**

*Prof. Dr., LL.M. Eur.*

*Profesor Titular de Derecho Mercantil, Universidad de Zaragoza  
pbueso@unizar.es*

**Sumario:** I. PLANTEAMIENTO INTRODUCTORIO. II. MARCO CONCEPTUAL DE LA OBLIGACIÓN DE ANALIZAR LA SOLVENCIA DEL CONSUMIDOR: EL «CRÉDITO RESPONSABLE». III. MARCO REGULATORIO DE LA OBLIGACIÓN DE ANALIZAR LA SOLVENCIA DEL CONSUMIDOR. IV. COMPONENTES DE LA REGULACIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE ANALIZAR LA SOLVENCIA DEL CONSUMIDOR EN LA TERCERA DIRECTIVA DE CRÉDITO AL CONSUMO. 1. Establecimiento de la obligación de analizar la solvencia. 2. Momento en el que ha de realizarse la evaluación. 3. Intereses protegidos por la obligación de evaluar la solvencia. 4. Factores pertinentes y bases para proceder a la evaluación de la solvencia. 5. Fuentes de información crediticia. 6. Protocolos para la evaluación de la solvencia. 7. Solicitud de crédito conjunta por más de un consumidor. 8. Obligación de subordinar la puesta a disposición del crédito al resultado positivo de la evaluación de la solvencia. 9. Modificación del crédito de mutuo acuerdo. 10. Prohibición de cancelación o modificación unilateral del crédito concedido sobre la base de una evaluación de solvencia incorrecta o inexistente. 11. Derechos del consumidor cuando se recurre a tratamiento automatizado de datos personales para efectuar la evaluación de solvencia. 12. Obligaciones del concedente de crédito para el caso de denegación de la solicitud de crédito como resultado de la evaluación de solvencia efectuada. V. LA OBLIGACIÓN DE ANALIZAR LA SOLVENCIA CUANDO EL CONSUMIDOR ES UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. VI. REFLEXIONES FINALES. VII. BIBLIOGRAFÍA.

## I. PLANTEAMIENTO INTRODUCTORIO

Las comunidades de propietarios, para financiar la satisfacción de sus necesidades, especialmente para realizar obras de reparación, rehabilitación o mejora, pueden acudir al crédito, haciéndolo en tal caso, como regla general, al crédito sin garantía hipotecaria u otra garantía real, es decir, a un crédito «personal», crédito que puede considerarse crédito al consumo. En tal caso, se plantea la cuestión de si, con carácter previo a la concesión de crédito a una comunidad de propietarios, sería preciso analizar su solvencia.

Para abordar este escenario, el presente trabajo<sup>1</sup> tiene por objeto, con carácter previo a abordar a la cuestión planteada, el realizar una aproximación a la nueva regulación de la obligación de analizar la solvencia del consumidor que acude al crédito tal y como se articula en el art. 18 de la Directiva (UE) 2023/2225 del Parlamento Europeo y del Consejo de 18 de octubre de 2023 relativa a los contratos de crédito al consumo<sup>2</sup> (en adelante, DCCC 2023). Se trata de la Tercera Directiva en la materia, en vigor desde 19 de noviembre de 2023 (art. 49 DCCC 2023) y que debe ser objeto de trasposición antes del 20 de noviembre de 2025, a fin de que el correspondiente Derecho nacional entre en vigor a partir del 20 de noviembre de 2026 (art. 48.1 DCCC 2023). Este precepto viene a reemplazar al art. 8 de 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<sup>3</sup> (en adelante, DCCC 2008), Segunda Directiva en la materia, precepto que ha sido traspuesto al ordenamiento nacional español mediante el vigente art. 14

---

1. Los medios necesarios para la elaboración del presente trabajo han sido financiados por el Grupo de Investigación de Referencia del Gobierno de Aragón «Gestión jurídica de negocios, instrumentos y organizaciones innovadoras – LegMiBIO» (S12\_23R), así como por el proyecto de investigación de la convocatoria de Proyectos de Generación de Conocimiento 2022 modalidad Investigación No Orientada Tipo B, concedido en marco del Programa Estatal para Impulsar la Investigación Científico-Técnica y su Transferencia, del Plan Estatal de Investigación Científica, Técnica y de Innovación 2021-2023 del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades, titulado «Blockchain y Derecho societario (2). Bigdata, Fintech y la protección del usuario de los servicios financieros» (PID2022-137502NB-I00).

El presente trabajo constituye, en buena medida, una actualización y revisión de: BUESO GUILLÉN, P.-J., «La obligación de analizar la solvencia del consumidor en la Propuesta de Directiva de 2021 relativa a los créditos al consumo», en: ALONSO PÉREZ, M.T., HERNÁNDEZ SAINZ, E. (dir.), MATE SATUÉ, L.C. (coord.), *Mecanismos jurídicos para la contratación responsable de préstamos por consumidores*, Thomson-Reuters Aranzadi, 2022, pp. 175-206.

2. DO L 30/10/2023, p. 1; versión consolidada de 30/10/2023 accesible en ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2023/2225/2023-10-30>

3. DO L 133/66, de 22/05/2008; versión consolidada de 26/07/2019 accesible en ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2008/48/2019-07-26>

de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo<sup>4</sup> (en adelante, LCCC)<sup>5</sup>.

No obstante, esta exigencia aparece recogida en nuestro ordenamiento nacional poco antes de la promulgación de la LCCC, concretamente, en el art. 29 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible<sup>6</sup> (en adelante, LES), precepto que sigue en buena medida las previsiones contenidas en la DCCC 2008 al respecto de la obligación de analizar la solvencia del deudor, previsiones que poco después serían objeto de trasposición también en la LCCC<sup>7</sup>. A su vez, el art. 29 LES contenía una habilitación en favor del Ministerio de Economía y Hacienda para su desarrollo, lo que se tradujo en la publicación de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios<sup>8</sup> (en adelante, Orden EHA/2899/2011), disposición que dedica su art. 18 a la «Evaluación de la solvencia en el préstamo responsable», y que ha sido desarrollada por la norma 12.<sup>a</sup> de 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<sup>9</sup> (en adelante, CirBdE 5/2012), que lleva por título «Políticas y procedimientos de préstamo responsable», norma a la que deben sumarse su anexo 6, donde se recogen los «Principios generales aplicables para la concesión de préstamos responsables».

- 
4. BOE núm. 151, de 25/06/2011; accesible en ELI: <https://www.boe.es/eli/es/l/2011/06/24/16/con>
  5. La evaluación de la solvencia del deudor previa a la concesión del crédito fue una de las novedades introducidas por la DCCC 2008 en la regulación del crédito al consumo, pues esta obligación no se establecía en la primera norma del Derecho de la UE sobre esta materia, esto es, en la Directiva 87/102/CEE del Consejo de 22 de diciembre de 1986 relativa a la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados Miembros en materia de crédito al consumo (DO L 42/48, de 12/02/1987; versión consolidada de 15/05/2010 accesible en ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/1987/102/2010-05-12>), Primera Directiva en la materia que vino a ser derogada por la DCCC 2008. Pese a ser la Primera una Directiva de mínimos, el legislador español, al trasponerla, tampoco estableció *motu proprio* esta obligación del empresario concedente de crédito en la Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo (BOE núm. 72, de 25/03/1995; accesible en ELI: <https://www.boe.es/eli/es/l/1995/03/23/7/con>), norma que fue derogada por la LCCC.
  6. BOE núm. 55, de 05/03/2011; versión consolidada accesible en ELI: <https://www.boe.es/eli/es/l/2011/03/04/2/con>
  7. De hecho, y pese a una aparente vocación de generalidad, el art. 29 LES toma como paradigma de referencia la concesión de crédito al consumo, con una especial referencia al crédito hipotecario, que, no obstante, quedó fuera del ámbito de aplicación de la LCCC (véase art. 3.a) LCCC).
  8. BOE núm. 261, de 29/10/2011; versión consolidada accesible en ELI: <https://www.boe.es/eli/es/o/2011/10/28/eha2899/con>
  9. BOE núm. 161, de 06/07/2012; versión consolidada accesible en ELI: <https://www.boe.es/eli/es/cir/2012/06/27/5/con>

Ha de advertirse que, en la actualidad, que tanto la Orden EHA/2899/2011 como la CirBdE 5/2012 deben entenderse dictadas en desarrollo de lo establecido en el art. 5.2 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito<sup>10</sup> (en adelante, LOSSEC), que vino a derogar el apdo. 2 del art. 29 LES para trasladar el contenido de dicho apartado a su art. 5.2. Y si bien en dicho traslado se perdió la mención expresa a las «normas de desarrollo dirigidas a promover las prácticas de concesión responsable de préstamos o créditos» contenida en el art. 29.2.a) LES, para pasar a ser etiquetadas, simplemente, como normas de desarrollo «en la comercialización de préstamos o créditos» (art. 5.2 LOSSEC), tanto el art. 18 Orden EHA/2899/2011 como la norma 12.<sup>a</sup> y el anexo 6 CirBdE 5/2012 han mantenido, tras sus sucesivas modificaciones, la referencia al «préstamo responsable». Finalmente, debe llamarse aquí la atención sobre la significativa modificación del art. 18 Orden EHA/2899/2011 por el art. 3.3 de la Orden ETD/699/2020, de 24 de julio, de regulación del crédito revolvente y por la que se modifica la Orden ECO/697/2004, de 11 de marzo, sobre la Central de Información de Riesgos, la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios y la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios<sup>11</sup> (en adelante, Orden ETD/699/2020). Por lo que aquí nos interesa, el principal impacto de dicha modificación consiste en la introducción de una nueva letra e) en el apdo. 2 del art. 18 Orden EHA/2899/2011, al objeto de precisar el comportamiento que debe observar la entidad acreedora respecto de la obligación de analizar la solvencia del deudor previamente a la concesión de crédito revolvente, cuestión que será objeto de atención *infra*<sup>12</sup>.

- 
10. BOE núm. 156, de 27/06/2014; versión consolidada accesible en ELI:  
<https://www.boe.es/eli/es/l/2014/06/26/10/con>
  11. BOE núm. 203, de 27/07/2020; accesible en ELI: <https://www.boe.es/eli/es/o/2020/07/24/etd699>. A ello debe sumarse la modificación del núm. 2º de la letra a) del apdo. 2, para actualizar la remisión a la normativa de protección de datos respecto de los sistemas de información crediticia, así como la rectificación de la omisión a la referencia a la letra a) en la letra c) de este apdo. 2. Para una visión general de la incidencia de la Orden ETD/699/2020 en materia de crédito revolvente, puede verse, entre otros, BUESO GUILLÉN, P.J. (2021), «Primeras medidas regulatorias para la tutela del consumidor frente a los riesgos del crédito revolvente», *Revista de Derecho del Sistema Financiero*, núm. 1, marzo 2021, pp. 115-134.
  12. Aquí también se podría traer a colación las previsiones contenidas en el Anejo 9 sobre análisis y cobertura del riesgo de crédito de la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros (BOE núm. 296, de 6/12/2017; accesible en ELI: <https://www.boe.es/eli/es/cir/2017/11/27/4>); así, MARÍN LÓPEZ, M.J. (2019), «La obligación del prestamista de evaluar la solvencia del prestatario», en: CARRASCO PERERA, A. (dir.), *Comentario a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario*, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019, p. RB-4.1 (ed. digital), epg. 2; no obstante, se trata de normas principalmente dirigidas a la supervisión de la valoración del riesgo empresarial que asumen las entidades de crédito en el contexto del sistema financiero.

Sin perjuicio de lo anterior, a la hora de analizar la solvencia de los futuros deudores, también han de tomarse en consideración las Directrices de la Autoridad Bancaria Europea sobre concesión y seguimiento de préstamos de 29 de mayo de 2020 (EBA/GL/2020/06)<sup>13</sup> (en adelante, Directrices ABE 2020) aplicables desde el 30 de junio de 2021 (véase apdo. 2 Directrices ABE 2020), y que fueron adoptadas como propias por la Comisión Ejecutiva del Banco de España el 23 de julio de 2020<sup>14</sup>. La sección 5 Directrices ABE 2020 especifica los requisitos referentes a la evaluación de la solvencia del consumidor, contemplados en el cap. 6 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<sup>15</sup> (en adelante, DCCI) y en el art. 8 DCCC 2008.

Efectivamente, para el abordar adecuadamente el objeto de estudio, también ha de ser tenido en consideración lo dispuesto en los arts. 18 a 20 DCCI, así como en su trasposición al Derecho español mediante los artículos 11 y 12 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario<sup>16</sup> (en adelante, LCCI). Además, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 2.1-3.º Orden EHA/2899/2011, su art. 18 también es aplicable a los contratos de crédito inmobiliario sometidos a la LCCI, al igual que, consecuentemente, lo son la norma 12.<sup>a</sup> y el anexo 6 de la CirBdE 5/2012.

Todo este elenco de normas, de distinta fuente de producción normativa, diversa naturaleza jurídica y convergente pero no coincidente ámbito de aplicación, van a constituir el marco regulatorio de referencia al que se va a recurrir para realizar la aproximación al objeto de estudio *supra* indicado. A este respecto, finalmente, debe ponerse de manifiesto que no se va a aten-

---

13. Directrices accesibles en: [https://www.eba.europa.eu/sites/default/documents/files/document\\_library/Publications/Guidelines/2020/Guidelines%20on%20loan%20origination%20and%20monitoring/Translations/886679/Final%20Report%20on%20GL%20on%20loan%20origination%20and%20monitoring\\_COR\\_ES.pdf](https://www.eba.europa.eu/sites/default/documents/files/document_library/Publications/Guidelines/2020/Guidelines%20on%20loan%20origination%20and%20monitoring/Translations/886679/Final%20Report%20on%20GL%20on%20loan%20origination%20and%20monitoring_COR_ES.pdf)

Estas Directrices han venido a reemplazar a las anteriormente vigentes, las Directrices de la Autoridad Bancaria Europea sobre evaluación de solvencia de 18 de agosto de 2015 (EBA/GL/2015/11), publicadas el 19 de agosto de 2015, de aplicación desde el 16 de marzo de 2016, salvo los requisitos de información referidos en su apdo. 7, que fueron de aplicación desde el día siguiente a la mencionada fecha de publicación; accesibles en: [https://www.eba.europa.eu/sites/default/documents/files/documents/10180/1162894/517a79f5-0d1d-4e4d-a3da-dbe50ea1d83f/EBA-GL-2015-11\\_EN\\_GL%20on%20creditworthiness.pdf?retry=1](https://www.eba.europa.eu/sites/default/documents/files/documents/10180/1162894/517a79f5-0d1d-4e4d-a3da-dbe50ea1d83f/EBA-GL-2015-11_EN_GL%20on%20creditworthiness.pdf?retry=1)

14. Véase Banco de España, *Memoria de Reclamaciones 2020*, Madrid, 2021, p. 119, nota 1, y pág. 154, recuadro 7.3; accesible en: <https://www.bde.es/bde/es/secciones/informes/informes-y-memorias-anuales/memoria-de-reclamaciones/>

15. DO L 60/34, de 28/02/2014; versión consolidada accesible en ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2014/17/2018-01-01>

16. BOE núm. 65, de 16/03/2019; accesible en ELI: <https://www.boe.es/eli/es/l/2019/03/15/5/con>

der a la normativa autonómica<sup>17</sup> y que, a salvo de alguna referencia puntual, no se va a abordar la regulación del acceso a bases de datos (art. 19 DCCC 2023), esto es, del acceso a los ficheros de solvencia patrimonial o sistemas de información crediticia, y su problemática específica<sup>18</sup>.

Así, y tras aludir al marco conceptual de la obligación de analizar la solvencia del consumidor y hacer algunas consideraciones sobre el marco regulatorio *supra* aludido, en el presente trabajo se procederá a abordar el estudio de los componentes que integran esta obligación tal y como se diseña en la DCCC 2023, para, posteriormente, considerar la obligación de analizar la solvencia de la comunidad de propietarios que recurre al crédito (al consumo) y realizar unas reflexiones finales<sup>19</sup>.

## **II. MARCO CONCEPTUAL DE LA OBLIGACIÓN DE ANALIZAR LA SOLVENCIA DEL CONSUMIDOR: EL «CRÉDITO RESPONSABLE»**

La obligación de proceder al análisis de la solvencia del consumidor, futuro concesionario de crédito, por parte del concedente del mismo con carácter

- 
17. Al respecto, puede verse ÁLVAREZ OLALLA, M.P. (2017), «La obligación de evaluar la solvencia y su incumplimiento», en: CUENA CASAS, M. (dir.), *La prevención del sobreendeudamiento privado: Hacia un préstamo y consumo responsables*, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2017, pp. 768-773; y MAS BADIA, M.D. (2021), *Sistemas privados de información crediticia. Nueva regulación entre la protección de datos y el crédito responsable*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2021, pp. 39-40, n. 14.
  18. Al respecto, puede verse CASTILLO OLANO, A. (2022), «La Central de Información de Riesgos del Banco de España y los sistemas privados de información crediticia», en: ALONSO PÉREZ, M.T., HERNÁNDEZ SAINZ, E. (dir.), MATE SATUÉ, L.C. (coord.), *Mecanismos jurídicos para la contratación responsable de préstamos por consumidores*, Thomson-Reuters Aranzadi, 2022, pp. 207-246; y ORDUÑA MORENO, F.J. (dir.), GUILLÉN CATALÁN, R. (coord.) (2024), *Crédito responsable y ficheros de solvencia patrimonial (Tratamiento normativo y jurisprudencial)*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2024.
  19. No se va a volver sobre la controvertida cuestión de los efectos jurídico-privados que se derivan y/o que deberían derivarse del cumplimiento, defectuoso cumplimiento o incumplimiento de la obligación de analizar la solvencia del consumidor, cuestión que ya fue abordada en el trabajo que es objeto de revisión (nota a pie 1; véase pp. 183 y 197-204), ya que, a fecha de hoy, no cabe aportar nuevos datos, pues el art. 44 DCCC 2023 no presenta cambios sustanciales respecto de su redacción en la PDCC 2021, a excepción de la supresión de la previsión del techo de la multa por infracción de las normas de la Directiva, y la publicación de la sentencia del TJUE de 11 de enero de 2024 en el as. C-755/22 *Nárokuj s.r.o vs. EC Financial Services, a.s.* (ECLI:EU:C:2024:10), que viene a reforzar la validez de la opción del legislador nacional por las sanciones civiles: en este asunto, el Tribunal afirma que es conforme a Derecho de la UE el establecimiento de una sanción civil por incumplir obligación de análisis previo de solvencia establecido en la DCCC 2008 (en este asunto, en el caso de la legislación checa, consistente en la pérdida de intereses remuneratorios); que incluso cabe que se haga efectiva cuando el contrato de crédito ha sido ejecutado en su totalidad por las partes y el consumidor no ha sufrido consecuencias perjudiciales por dicho incumplimiento.

previo a su concesión se configura como una pieza clave de lo que, tras la crisis financiera del año 2008, se ha venido a denominar como concesión de «crédito responsable» o concesión de préstamos responsables<sup>20</sup>.

Desde una perspectiva de política legislativa, la noción de «crédito responsable» surge como reacción a la concesión irresponsable de crédito, pudiendo entenderse por «crédito irresponsable o irrazonable» aquel que es «inadecuado en consideración de los intereses y situación financiera del prestatario»<sup>21</sup> o aquel que se concede por el prestamista «sin hacer un adecuado estudio de la solvencia del deudor, concedido sin atender a las circunstancias e intereses personales del prestatario»<sup>22</sup>. En todo caso, la DCCC 2023 equipara la concesión de préstamos de forma irresponsable a la ausencia de evaluación previa a su concesión de la solvencia del deudor (véase cdo. 53 DCCC 2023). Y es que, como es conocido, fue precisamente esta inadecuación a la situación financiera del consumidor, potenciada por el traslado del alto riesgo de insolvencia de los prestatarios, especialmente de créditos hipotecarios, por parte de los prestamistas a terceros inversores mediante la titulización de dichos créditos y su colocación en los mercados de capitales, una de las causas principales de la mencionada crisis. Es por ello que la noción de crédito responsable, más allá de responder a los intereses particulares de los prestatarios y los prestamistas, se asocia con el interés general, concurrente con el de las partes implicadas, en la consecución de un sector crediticio saneado, caracterizado por la estabilidad y seguridad de las transacciones<sup>23</sup>, además de como mecanismo para la prevención del sobreendeudamiento privado<sup>24</sup>.

Desde una perspectiva obligacional, y en el marco de las normas de conducta que deben observarse en la concesión de créditos al consumo (véase

- 
20. Para una aproximación desde una perspectiva más amplia, con el foco puesto en el Derecho de obligaciones y contratos, puede verse ORDUÑA MORENO, F.J. (2024), «El crédito responsable en el espacio europeo de la contratación bajo condiciones generales: su configuración contractual», en: ORDUÑA MORENO, F.J. (dir.), GUILLÉN CATALÁN, R. (coord.), *Crédito responsable y ficheros de solvencia patrimonial (Tratamiento normativo y jurisprudencial)*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2024, pp. 21-42.
  21. Véase GALLEGOS SÁNCHEZ, E. (2014), «La obligación de evaluar la solvencia del deudor. Consecuencias derivadas de su incumplimiento», en: PRATS ALBENTOSA, L., y CUENA CASAS, M. (coord.), *Préstamo Responsable y Ficheros de Solvencia*, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2014, p. 209.
  22. Véase CUENA CASAS, M. (2014), «El sobreendeudamiento privado como causa de la crisis financiera y su necesario enfoque multidisciplinar», en: PRATS ALBENTOSA, L., y CUENA CASAS, M. (coord.), *Préstamo Responsable y Ficheros de Solvencia*, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2014, p. 64.
  23. Véase MAS BADIA (2021), *ob. cit.*, p. 91.
  24. Véase CUENA CASAS (2014), *ob. cit.*, p. 63. En este mismo sentido, véase Comisión Europea, Factsheet «Consumer Protection. Revision of the Consumer Credit Directive», 30 June 2021, accesible en: [https://ec.europa.eu/info/files/consumer-credit-review-factsheet\\_en](https://ec.europa.eu/info/files/consumer-credit-review-factsheet_en) (consultado el 6 de diciembre de 2021).

art. 32.1 DCCC 2023; en este mismo sentido, el art. 7.1 DCCI y el art. 5.1 y 2 LCCI), la concesión responsable de crédito se traduce en la exigencia de un determinado nivel de diligencia por el que los prestamistas han de actuar de manera honesta, imparcial, transparente y profesional, respetando los derechos y los intereses de los prestatarios, lo que implica, por lo que ahora interesa, que su actividad ha de basarse en la información sobre las circunstancias del prestatario y en cualquier requisito específico que éste les haya dado a conocer, así como en hipótesis razonables sobre los riesgos para con su situación durante la vigencia del contrato de préstamo. En definitiva, han de ofrecer al consumidor préstamos adaptados a sus necesidades y a su capacidad de reembolso, por lo que la obligación de analizar la solvencia del consumidor, configurada como obligación precontractual y como obligación de medios<sup>25</sup>, junto con las obligaciones de información precontractual, se integra en el núcleo obligacional de la noción de crédito responsable. No hay crédito responsable sin un análisis diligente de la capacidad del consumidor para hacer frente a las obligaciones de pago que va a asumir<sup>26</sup>.

En este sentido, la Comisión Europea considera que una de las novedades más destacadas de la DCCC 2023 (haciendo referencia a la Propuesta de Directiva de la UE relativa a los créditos al consumo de junio de 2021<sup>27</sup>; en adelante, PDCC 2021), frente a la DCCC 2008 es, precisamente, la de mejorar las normas destinadas a regular la obligación de analizar la solvencia del consumidor, solvencia que se entiende en términos de capacidad de reembolso de crédito por parte del consumidor «en una forma sostenible» (*in a sustainable way*)<sup>28</sup>; este último inciso introduciría un interesante matiz respecto de la definición contenida en la DCCI, que la entiende como «la evaluación de las perspectivas de cumplimiento de las obligaciones vinculadas a la deuda que se deriven del contrato de préstamo» (art. 4.17 DCCI y art. 4.16 LCCI), sin atender a la nota de la sostenibilidad. Sin embargo, en el

- 
25. Véanse MELERO BOSCH, L.V. (2021), «Carga de la prueba y cumplimiento de la obligación de evaluar la solvencia en la concesión de préstamos hipotecarios y al consumo», *La Ley Mercantil*, núm. 82, julio-agosto 2021, p. 4/22; y CUENA CASAS (2014), *ob. cit.* p. 64.
  26. Véase DE LA PEÑA, L., y LÓPEZ-FRIAS, J. (2013), «Crédito responsable: un nuevo concepto en nuestro ordenamiento», *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, núm. 13, abril-junio 2013, pp. 7/33.
  27. Propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a los créditos al consumo {SEC(2021) 281 final} - {SWD(2021) 170 final} - {SWD(2021) 171 final}, Bruselas, 30.6.2021, COM(2021) 347 final - 2021/0171 (COD); accesible en: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/ALL/?uri=CELEX:52021PC0347>
  28. Véase Comisión Europea, Facsheet «Consumer Protection..., *ob. cit.*; es más, se ha afirmado que «la directiva convierte el análisis de solvencia en un aspecto clave», así MARTÍN PÉREZ, J.A. (2024), «Directiva (UE) 2023/2225, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de octubre de 2023, relativa a los contratos de crédito al consumo y por la que se deroga la Directiva 2008/48/ce [DOUE L 2225, de 30-10-2023]», *Ars Iuris Salmanticensis*, vol. 12, junio 2024, p. 225.

texto de la DCCC 2023 no aparece recogida esta idea de «reembolso sostenible», que puede entenderse en el sentido de que las nuevas obligaciones de pago no vayan a impedir poder seguir haciendo frente a las deudas y pagos corrientes, habituales y al de las obligaciones previamente contraídas; es más, curiosamente, la DCCC 2023 no establece una definición de lo deba entenderse por evaluación de la solvencia, aunque quepa deducirse, con el mismo alcance de la definición dada por la DCCI, de lo exigido por el art. 18.6 DCCC 2023, al establecer la obligación de subordinar la puesta a disposición del crédito al resultado positivo, formulándose como el análisis, en términos de probabilidad, del debido cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de crédito al consumo, como se verá *infra*.

### **III. MARCO REGULATORIO DE LA OBLIGACIÓN DE ANALIZAR LA SOLVENCIA DEL CONSUMIDOR**

Del listado de disposiciones recogidas en el epígrafe introductorio, pese a versar todas ellas sobre la obligación de analizar la solvencia del consumidor, no tienen el mismo ámbito de aplicación subjetivo ni objetivo, como tampoco la misma naturaleza jurídica.

Comenzando por esta última cuestión, ha de advertirse que las normas de supervisión bancaria dictadas, en el momento presente, en desarrollo del art. 5 LOSSEC (aunque inicialmente lo fueran en desarrollo del art. 29 LES), esto es, el art. 18 Orden EHA/2899/2011, y la norma 12.<sup>a</sup> y el anexo 6 CirBdE 5/2012, tienen naturaleza administrativa. Esta misma naturaleza puede predicarse de las Directrices ABE 2020. Por el contrario, tanto la LCCC como la LCCI presentan una naturaleza jurídica mixta o doble, pues sus previsiones conjugan el ser normas de Derecho privado, en concreto, normas de Derecho de obligaciones y contratos, y ser normas de Derecho administrativo (véase art. 34 LCCC y arts. 44 y sigs. LCCI).

En cuanto a los diversos ámbitos de aplicación, procede tomar el de la DCCC 2023 como eje sobre el que sintetizar la situación *de lege lata* en el Derecho español, con el alcance de determinar bien qué disposiciones serían de aplicación a la par que la disposición sobre la obligación de analizar la solvencia del consumidor en la futura nueva Ley que resultará de la trasposición de la DCCC 2023, en buena medida, porque ya lo son a la hora de aplicar el art. 14 LCCC, bien qué disposiciones podrían servir como referencia interpretativa de la futura regulación.

Conviene comenzar poniendo de relieve que la DCCC 2023 se concibe como una Directiva de máximos (véase art. 42 DCCC 2023), si bien, por una parte, hay disposiciones que ofrecen opciones de trasposición a los Estados miembros (que no es el caso de su art. 18) y, por otra parte, las disposiciones armonizadas no abarcan todos los supuestos de crédito al consumo y se limitan a armonizar «determinados aspectos» de la regulación de los Estados

miembros (art. 1 DCCC 2023); es decir, que se trata de una armonización de máximos, en el sentido de que «los Estados miembros no deben poder mantener o adoptar disposiciones nacionales que diverjan de las previstas en la presente Directiva, salvo que en ella se disponga otra cosa modo» (cdo. 13 DCCC 2023), pero no hay armonización completa ni exhaustiva de la regulación aplicable a la totalidad del crédito al consumo. Además, caben disposiciones que desarrolleen, sin discrepar, las previsiones contenidas en la DCCC 2023, como puede suceder con el art. 18 DCCC 2023. Posibilidad en la que cabe englobar las normas de supervisión bancaria que nos interesan, siempre que su ámbito de aplicación dé lugar a ello. No va a ser este el caso de las previsiones contenidas en la LCCI, si bien que cabría acudir a ellas en aplicación analógica siempre que se aprecie la identidad de razón o, lo que va a ser más útil en nuestro caso, recurrir a los criterios de interpretación que se apliquen a las mismas cuando se ponga de relieve la similitud entre las previsiones contenidas en la LCCI y las establecidas en la norma que trasponga la DCCC 2023, como vamos a poder ver que es el caso. Es por ello que también aquí nos interesa, con dicho alcance, tener presente el ámbito de aplicación de la LCCI.

Por lo que al ámbito subjetivo de la DCCC 2023 se refiere, se aprecia una sustancial identidad con la DCCC 2008 y la LCCC, al margen de la aquilarat la definición de intermediario de crédito siguiendo la pauta marcada por el art. 4.5 DCCI (véase art. 3.12 DCCC 2023)<sup>29</sup>.

En cuanto al ámbito de aplicación subjetivo de las disposiciones que integran el marco regulatorio *supra* delimitado, y comenzando por la DCCI, esta coincide con la DCCC 2023 en su ámbito subjetivo, con la matización de la presencia de otros sujetos contraparte del consumidor, pues la DCCI se distingue entre intermediario de crédito inmobiliario (art. 4.5 DCCI y art. 4.5 LCCI), intermediario de crédito vinculado (art. 4.7 DCCI y art. 4.7 LCCI) y representante designado (art. 4.8 DCCI y art. 4.8 LCCI). Al trasponer la DCCI, la LCCI ha ampliado el ámbito de aplicación subjetivo de la DCCI<sup>30</sup>, si bien

- 
29. En la PDCC 2021 (art. 3.23), la principal novedad respecto de la DCCC 2008 y la LCCC radicaba en que se incluía dentro del elenco de las contrapartes del consumidor a las plataformas de financiación participativa, tal y como se definen art. 2.1.d) del Reglamento (UE) 2020/1503 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de octubre de 2020, relativo a los proveedores europeos de servicios de financiación participativa para empresas (DO L 347/1, de 20/10/2020; accesible en ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2020/1503/oj>). Al respecto, véase HERNÁNDEZ SAINZ, E., «Instrumentos para la garantía de un periodo de reflexión y comparación: oferta vinculante y derecho de desistimiento», en: ALONSO PÉREZ, M.T., HERNÁNDEZ SAINZ, E. (dir.), MATE SATUÉ, L.C. (coord.), *Mecanismos jurídicos para la contratación responsable de préstamos por consumidores*, Thomson-Reuters Aranzadi, 2022, pp. 328-331.
  30. En efecto, si descendemos al plano del Derecho estatal español, la LCCI presenta además, con respecto a la DCCI y a la DCCC 2023, una diferencia, pues el legislador español ha optado por ampliar la protección que brinda la LCCI a toda persona física «que sea deudor de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca sobre bienes [...] cuya finalidad

dicha ampliación no impide el recurso en los términos *supra* expuestos a las normas sobre análisis de la solvencia del prestatario contenidas en la LCCI.

En el caso de la normativa de supervisión bancaria, el ámbito de aplicación subjetivo viene determinado cumulativamente, en primer lugar, por la calificación del prestamista como entidad de crédito o establecimiento financiero de crédito, por lo que las normas de supervisión bancaria no van a ser aplicables a los contratos de crédito cuando prestamistas que no tengan la condición de entidad de crédito o establecimiento financiero de crédito, o entidad asimilada, como pueden ser las entidades de pago (véase art. 34 Orden EHA/2899/2011). En segundo lugar, por la condición de cliente persona física del concesionario de crédito, sin que sea precisa su calificación como consumidor (art. 2.1 Orden EHA/2899/2011). Ello implica que un cliente empresario individual queda, en principio, bajo el paraguas protector de la normativa bancaria; si bien, esta protección puede ser retirada por acuerdo entre las partes, lo que será habitualmente el caso vía condiciones generales de la contratación, salvo las normas contenidas en el cap. II del tít. III relativas a los créditos y préstamos inmobiliarios regulados por la LCCI (véase art. 2.4 Orden EHA/2899/2011)<sup>31</sup>. No obstante, yendo más allá del ámbito de aplicación establecido en la Orden, la norma 2.º 2 CirBdE 5/12 establece que su ámbito subjetivo de aplicación abarca también a los clientes que sean «comunidades de bienes, como es el caso de las comunidades de propietarios, comunidades de herederos, herencias yacentes y similares, siempre que estén mayoritariamente constituidas por personas físicas»; ahora bien, si «las personas físicas que integren la comunidad de bienes actúen en el ámbito de su actividad profesional o empresarial», entonces serán tratadas como un empresario individual conforme a lo *supra* expuesto.

---

sea la adquisición o conservación de terrenos o inmuebles construidos o por construir» (art. 4.1 LCCI), sin que se exija que tal adquisición o conservación se realice con un propósito ajeno a la actividad comercial, empresarial, oficio o profesión de dicha persona física. Ahora bien, sí que se exige que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor (art. 2.1.b) LCCI). Aunque pueda afirmarse que, de facto, esta diferencia en el ámbito de aplicación no resulta significativa, con todo, efectivamente, cabría pensar en supuestos de préstamos hipotecarios ligado a la adquisición por parte de un empresario individual de un terreno por construir que cuenta además con el aval de un consumidor. En cuanto a la «persona física que sea deudor de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial» (lo que incluye trasteros, garajes y cualesquiera otros elementos que, sin constituir vivienda como tal, cumplen una función doméstica, conforme al art. 2.1.a) LCCI), aquí sí que parece que no se da una ampliación del ámbito subjetivo de aplicación, pues, en realidad, estamos hablando de un consumidor, por el propósito ajeno a la actividad comercial, empresarial, oficio o profesión a la que va destinado el bien inmueble.

31. Lo que resulta consecuente con la posibilidad expuesta *supra* de que un empresario individual quede amparado por la aplicación de la LCCI, como se explica en la anterior nota a pie. Al respecto, véanse GALLEGOSÁNCHEZ (2014), *ob. cit.*, pp. 212-214, con la matización de que el art. 33 Orden EHA/2899/2011 se refiere, únicamente, a la coordinación con LCCC en relación con las normas de transparencia, sin que deba entenderse aplicable la regla ahí establecida a la obligación de analizar la solvencia del deudor; y ÁLVAREZ OLALLA (2017), *ob. cit.*, pp. 733-738.

Por lo que se refiere al ámbito objetivo de aplicación de la DCCC 2023 (art. 2), si bien se mantienen algunas de las exenciones permitidas por el art. 2 DCCC 2008, se procede a una reducción de la exención del ámbito de aplicación objetivo altamente significativa<sup>32</sup>, que se corresponde con diversos contratos de crédito al consumo que quedan fuera del ámbito de aplicación de la DCCC 2008 y la LCCC, y que se ha constatado que «pueden ser perjudiciales para los consumidores, incluidos los préstamos de alto coste a corto plazo, cuyo importe suele ser inferior al umbral mínimo de 200 EUR establecido por la [DCCC 2008]» (cdo. 15 DCCC 2023). Pues bien, finalmente, estos contratos se han incluido en el ámbito de aplicación objetivo de la DCCC 2023, así como todos los contratos de crédito de hasta 100.000 EUR (art. 2.2.c) DCCC 2023); e incluso cuando el importe sea superior, entran en el ámbito de aplicación de la DCCC 2023 los contratos de crédito que tengan por objeto la renovación de un bien inmueble de uso residencial, siempre que el crédito no esté garantizado por hipoteca o por cualquier otra garantía equivalente sobre bienes inmuebles habitualmente utilizada en un Estado miembro, ni con un derecho relativo a un bien inmueble (véase art. 2.3 DCCC 2023), situación que cabe pensar que puede darse en el caso de una comunidad de propietarios que recurre al crédito. Igualmente, se han incluido en el ámbito de aplicación «los contratos de alquiler o arrendamiento financiero con opción de compra, los contratos de crédito en forma de posibilidad de descubierto y en los que el crédito deba reembolsarse en el plazo de un mes, los contratos de crédito en los que el crédito se conceda sin intereses y sin ningún otro coste, y los contratos de crédito según cuyas condiciones el crédito deba ser reembolsado en un plazo de tres meses y por los que solo se deban pagar unos gastos mínimos» (cdo. 15 DCCC 2023), lo que lleva a someter a la DCCC 20023 a «los sistemas «Compre ahora, pague después», [...] los cuales constituyen nuevos instrumentos financieros digitales que permiten a los consumidores realizar compras y pagarlas a lo largo del tiempo, a menudo se conceden sin intereses y sin ningún otro coste» (cdo. 16 DCCC 2023)<sup>33</sup>. En definitiva, la DCCC 2023 amplía notable de su ámbito objetivo de aplicación respecto de la DCCC 2008 y la LCCC, pues se ensancha la franja relevante de la

---

32. En este mismo sentido, véase MARÍN LÓPEZ, M.J. (2023), «Una primera aproximación a la Directiva 202/2225, de 18 de octubre, de contratos de crédito al consumo», *Revista CESCO de Derecho del Consumo*, núm. 48/2023, p. 14.

33. La PDCC 2021 incluía los servicios de crédito de financiación participativa destinados a los consumidores (art. 1 PDCC 2021), que se definían como aquellos «servicios prestados por una plataforma de financiación participativa para facilitar la concesión de créditos al consumo» (art. 3.4 PDCC 2021). No obstante, cuando los servicios de crédito de financiación participativa no fueran proporcionados por un prestamista o un intermediario de crédito se establecía una aplicación parcial de la PDCC 2021 (véase art. 1.2-2º PDCC 2021). Finalmente, este componente de la reducción de la exención del ámbito objetivo de aplicación de la PDCC 2021 no ha pasado a integrar el de la DCCC 2023.

cantidad financiada (se pasa de una franja de 200 a 75.000 euros a una franja de 0 a 100.000 euros), y se reduce a la mínima expresión la exigencia de aplazamiento, ya que basta con que se dé un plazo de un mes de aplazamiento del reembolso sin necesidad de que exista fraccionamiento del reembolso, y se incluye el crédito gratuito.

Esta reducción de la exención va a hacer que ciertos operadores que hasta ahora generalmente no quedaban sujetos a esta regulación, por ejemplo, ciertas entidades de pago (es decir, proveedores de servicios de pago que no sean entidades de crédito o establecimientos financieros de crédito) que ofrecen el servicio de pago consistente en la ejecución de operaciones de pago cuando los fondos estén cubiertos por una línea de crédito abierta para un usuario de servicios de pago, normalmente, mediante la emisión de una tarjeta de crédito (art. 1.2.d) del Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y otras medidas urgentes en materia financiera<sup>34</sup>; en adelante RD-I 19/2018), ciertos prestadores de servicios de la sociedad de la información que, en el marco de su actividad comercial de venta de bienes o de prestación de servicios a través de Internet conceden aplazamientos de pago gratuitos, así como los proveedores de micropréstamos o microcréditos cuando su importe es inferior a 200 EUR<sup>35</sup>, vayan a verse atrapados por la aplicación de la DCCC 2023 y deberán cumplir con la obligación de analizar la solvencia del consumidor en los términos que se verán *infra*. En el caso de las entidades de pago, completado por las previsiones de la normativa de supervisión bancaria, en virtud de lo dispuesto en el art. 34 Orden EHA/2899/2011, habida cuenta que la Orden ECE/1263/2019, de 26 de diciembre, sobre transparencia de las condiciones y requisitos de información aplicables a los servicios de pago<sup>36</sup>, no contiene previsión alguna en relación con el cumplimiento de esta obligación<sup>37</sup>. No así en el caso de los otros operadores aludidos, lo que puede dar lugar a establecer distintas condiciones de mercado (*level playing field*) para unos y otros operadores, y, posiblemente, desencadenar la ampliación del ámbito subjetivo de aplicación de las normas aplicables a los operadores del mer-

- 
34. BOE núm. 284, de 24/11/2018; versión consolidada accesible en ELI: <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2018/11/23/19/con>
  35. Al respecto, puede verse BUESO GUILLEN, P.-J. (2025), «Microcréditos: delimitación, marco normativo, tratamiento jurisprudencial y perspectivas», en: ALBIEZ DOHRMANN, K.J. (dir.), *La protección del cliente en los contratos bancarios activos*, Atelier, pp. 263-289.
  36. BOE núm. 313, de 30/12/2019; accesible en ELI: <https://www.boe.es/eli/es/o/2019/12/26/ece1263/con>
  37. En relación con el régimen aplicable a los prestadores de servicios de pago, véase BUESO GUILLÉN, P.J. (2020), «Transparencia y contratación de servicios de pago: una aproximación crítica», en: ALONSO PÉREZ, M. T., HERNÁNDEZ SAINZ, E. (dir.), *Servicios digitales, condiciones generales y transparencia*, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2020, pp. 230-244.

cado financiero a estos otros operadores, para así nivelar las condiciones de mercado, o dotarlos de una regulación *ad hoc*, a mitad de camino entre las previsiones de la DCCC 2023 y la normativa de supervisión bancaria. Ello no deja de ser un episodio más del gran dilema que plantea el denominado «sistema bancario paralelo» (*shadow banking*)<sup>38</sup>. De otra parte, la escasa cuantía de estos créditos va a suscitar, a buen seguro, la discusión sobre el alcance del principio de proporcionalidad en la ejecución de la obligación de evaluación de la solvencia, dato que habría que ponderar, no obstante, con el de su alto riesgo en el contexto del de sobreendeudamiento del consumidor.

Por lo que se refiere al ámbito de aplicación objetivo de las disposiciones que integran el marco regulatorio, en el caso de la DCCI y la LCCI, en relación con la DCCC 2023, nos encontramos ante ámbitos excluyentes, pues los préstamos hipotecarios y aquellos créditos cuya finalidad es adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir, que son los que integran el ámbito de aplicación de la DCCI (art. 3.1.a.) y b) DCII) y la LCCI (art. 2.1 LCCI), están expresamente excluidos de la DCCC 2023 (véase art. 2.2.a) y b) DCCC 2023). Ello haría que, en principio, algunas de las previsiones contenidas en la DCCI y la LCCI, como la relativa a la consideración del bien inmueble que garantiza el crédito en la evaluación de la solvencia (art. 18.3 DCCI y art. 11.3 LCCI), no vayan a ser de principal aplicación en el caso de los préstamos personales, aunque siempre puede darse el supuesto de un préstamo personal con garantía real, en cuyo caso también esta previsión puede ser objeto de consideración.

Por el contrario, en el caso de la normativa de supervisión bancaria se da la intersección de los ámbitos de aplicación, pues entre las operaciones que se someten a esta normativa se encuentran los préstamos personales, incluidos los préstamos para el consumo, tal y como resulta del art. 2.1-4.º Orden EHA/2899/2011<sup>39</sup>.

En conclusión, y con las matizaciones expuestas, las normas incluidas en el marco regulatorio pueden ser consideradas las reglas que, junto con la regulación pendiente de trasposición, marquen las pautas del futuro análisis previo de la solvencia en los créditos al consumo. Pasemos, pues, a estudiar los componentes de la regulación de esta obligación en la DCCC 2023 tomando, a su vez, en consideración el marco normativo descrito.

---

38. Para un planteamiento de la cuestión, por todos, véase MARIMÓN DURÁ, R. (2018), «Cambios en el mercado de crédito: nuevos operadores y nuevos modelos de negocio», en: MARIMÓN DURÁ, R., MARTÍ MIRAVALLS, J. (dir.), O'FLYNN, A. (coord.), *Problemas actuales y recurrentes en los mercados financieros: Financiación alternativa, gestión de la información y protección del cliente*, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2018, pp. 39-104.

39. Al respecto, véase GALLEGOS SÁNCHEZ (2014), *ob. cit.*, p. 214.

## IV. COMPONENTES DE LA REGULACIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE ANALIZAR LA SOLVENCIA DEL CONSUMIDOR EN LA TERCERA DIRECTIVA DE CREDITO AL CONSUMO

Siguiendo la pauta marcada por la estructura del art. 18 DCCC 2023, se va a proceder a reseñar los componentes que integran la regulación de la obligación de analizar la solvencia del consumidor en la DCCC 2023. Si bien ya puede ponerse de relieve que este precepto abandona la parquedad del art. 8 DCCC 2008 y se aproxima al nivel de regulación que marcan los arts. 18 y 20 DCCI, a los que supera en algunos aspectos.

### 1. Establecimiento de la obligación de analizar la solvencia

El apdo. 1 del art. 18 DCCC 2023 establece que «los Estados miembros *exigirán* que [...] el prestamista realice una evaluación *en profundidad* (en la PDCC 2021 se exigía que fuera *exhaustiva*) de la solvencia del consumidor» (énfasis del autor). Frente al tenor literal anterior, el art. 18.1 de la DCCI dice que los Estados miembros «velarán» por la realización de una evaluación «en profundidad», de lo que, no obstante y en principio, no cabe deducir diferencias sustanciales. Sí que se incrementa el nivel de exigencia respecto del art. 8 DCCC, donde no se velaba por una evaluación «en profundidad» de la solvencia del consumidor, omisión que se trasladó al art. 14 LCCC<sup>40</sup>.

### 2. Momento en el que ha de realizarse la evaluación

En el mismo apdo. 1 del art. 18 DCCC 2023 se establece que la evaluación debe realizarse antes de celebrar el contrato de crédito, tal y como también exigen el art. 8.1 DCCC 2008 y el art. 18.1 DCCI.

### 3. Intereses protegidos por la obligación de evaluar la solvencia

Merece destacarse que el inciso 2.º del apdo. 1 del art. 18 DCCC 2023 introduce un componente significativo del crédito responsable, componente que no recogen ni el art. 8 DCCC 2008 ni el art. 18 DCCI. Expresamente se

---

40. Sobre la trasposición del art. 8 DCCC 2008 en el art. 14 LCCC, puede verse ÁLVAREZ LATA, N. (2014), «Artículo 14», en: AA.VV., MARÍN LÓPEZ, M. J. (dir.), *Comentarios a la Ley de Contratos de Crédito al Consumo*, Thomson Reuters-Aranzadi, 2014, pp. 584-586.

establece que «[d]icha evaluación se realizará en interés del consumidor, a fin de prevenir las prácticas de préstamo irresponsables y el endeudamiento excesivo», con lo que dichas finalidades toman carta de naturaleza legal como criterios de interpretación teleológica de la regulación de esta obligación. La relevancia de estos criterios hace que entren en conflicto el adecuado cumplimiento de la obligación y una gestión de la rentabilidad de la operación de crédito basada en el riesgo de la misma (*risk-based pricing*), lo que debería desembocar en que el concedente, en primer lugar, haya de analizar la viabilidad de la operación y fijar su precio, para después analizar la solvencia del deudor, y no a la inversa<sup>41</sup>.

#### **4. Factores pertinentes y bases para proceder a la evaluación de la solvencia**

El art. 8.1 DCCC 2008 establecía que la evaluación de la solvencia debía realizarse sobre la base de una información suficiente, facilitada en su caso por el consumidor y, cuando proceda, basándose en la consulta de la base de datos pertinente. En el caso de las entidades de crédito, se añade la obligación de aplicar las normas específicas sobre gestión de riesgos y control interno que les son aplicables según su legislación específica, esto es, el art. 18 Orden EHA/2899/2011 y la norma 12.<sup>a</sup> y el anejo 6 CirBdE 2/2012, además de las Directrices ABE 2020, donde se proporcionan orientaciones sobre las categorías de datos que pueden utilizarse para el análisis de solvencia: en síntesis, la situación de empleo, ingresos, patrimonial y financiera, el historial crediticio del cliente, sus activos en propiedad, sus ahorros, sus obligaciones derivadas de otras deudas o compromisos, sus gastos fijos y la existencia de otras posibles garantías<sup>42</sup>.

Pues bien, el art. 18.1 DCCC 2023 es mucho más preciso la hora de determinar información que ha de tenerse debidamente en cuenta, es decir, con carácter necesario, en el momento de proceder a la evaluación de la solvencia. En la línea marcada por el art. 18.1 DCCI, se establece que el concedente de crédito habrá de considerar «los factores pertinentes para verificar las perspectivas de cumplimiento por parte del consumidor de sus obligaciones

- 
41. Véase COLLADO-RODRÍGUEZ, N. (2021), «El impacto de la introducción de la obligación de evaluar la solvencia del consumidor en los procesos de gestión del riesgo de crédito», en: ÁLVAREZ LATA, N., PEÑA LÓPEZ, F. (ed.), *Mecanismos de protección del consumidor de productos y servicios financieros. (Actas del Congreso Internacional sobre la protección del consumidor en el mercado financiero postcrisis, celebrado en la Universidad de A Coruña, 16 diciembre de 2020)*, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2021, pp. 260-261.
  42. A este respecto, puede verse, por todos, HIDALGO GARCIA, S. (2021), *Los préstamos de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y sus garantías*, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2021, pp. 150-170.

en virtud del contrato de crédito». Esta exigencia se completa con lo dispuesto en el art. 18.3 DCCC 2023, donde se dispone que «la evaluación de solvencia se llevará a cabo sobre la base de información *pertinente* y *exacta* (en lugar de «necesaria», como se dice en el art. 20.1 DCCI) sobre los ingresos y gastos del consumidor y otras circunstancias financieras y económicas que sean necesarias y proporcionadas», aclarándose, en la versión final del precepto, que la necesidad y proporcionalidad han de establecerse atendiendo a «la naturaleza, la duración, el valor y los riesgos del crédito para el consumidor». Tal previsión supone un mayor grado de concreción que el que puede apreciarse en el art. 20.1 LCCC, pues se alude, con carácter ejemplificativo, pero no exhaustivo, a «datos que demuestren ingresos u otras fuentes de reembolso, información sobre activos y pasivos financieros, o información sobre otros compromisos financieros».

## 5. Fuentes de información crediticia

El art. 8.1 DCCC 2008 establecía que la evaluación debía hacerse sobre la base de la información facilitada en su caso por el consumidor y, cuando proceda, basándose en la consulta de la base de datos pertinente, que los legisladores de los Estados miembros pueden exigir consultar. A este respecto, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (en adelante, TJUE) ha mantenido que esta exigencia 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<sup>43</sup>. El art. 14.1 LCCC concretó esta exigencia en que la información suficiente ha de obtenerse por los medios adecuados a tal fin, entre los que está la información facilitada por el consumidor a solicitud del prestamista o intermediario en la concesión de crédito; y, a su vez, con carácter potestativo, contempla la consulta de ficheros de solvencia patrimonial por parte del concedente de crédito, de modo que la procedencia de la consulta queda a criterio del prestamista.

A este respecto, en la línea marcada por el art. 20.1 DCCI, el art. 18.2 DCCC 2023 exige que la información se obtenga a partir de la fuentes inter-

---

43. Sentencia del TJUE de 18 de diciembre de 2014, As. C-449/13 *CA Consumer Finance SA vs. Ingrid Bakkaus, Charline Bonato, de soltera Savary, Florian Bonato*, fallo, núm. 2; ECLI:EU:C:2014:2464; al respecto véase ÁLVAREZ LATA, N. (2015), «Notas a la STJUE de 18 de diciembre 2014 (asunto C-449/13, CA Consumer Finance SA vs I. Bakkaus; Mr. & Ms. Bonato), Obligaciones derivadas del principio de crédito responsable: primeras interpretaciones del TJUE», *Revista CESCO de Derecho del Consumo*, núm. 13/2015, pp. 245-256.

nas o externas pertinentes, incluido el consumidor, y, en caso necesario, se recurrirá a la consulta de una base de datos de las mencionadas en el art. 19 DCCC 2023, permitiendo que dicha consulta sea obligatoria si así lo establece el legislador del Estado miembro. Pero, además, en la versión final de este precepto se han excluido dos posibles fuentes de información, que no podrán ser tenidas en cuenta: las categorías de datos del art. 9.1 del Reglamento General de Protección de Datos<sup>44</sup> (en adelante, RGPD)<sup>45</sup>, aunque ello ya resulte de la propia aplicación del RGPD, así como la información que pueda extraerse de las redes sociales. Asimismo, el art. 18.2 DCCC 2023 exige velar por que la información que obtienen los intermediarios se transmita y se presente fielmente al prestamista, respetando las exigencias del RGPD en cuanto a su tratamiento. Finalmente, el art. 18.3-2.º DCCC 2023 requiere que la información así obtenida se verifique adecuadamente, en caso necesario haciendo referencia a documentación verificable de forma independiente.

## **6. Protocolos para la evaluación de la solvencia**

Con un mayor grado de detalle que el art. 18.2 DCCI, el art. 18.4 DCCC 2023 exige al prestamista que establezca procedimientos para la evaluación de la solvencia del consumidor, que documente y mantenga dichos procedimientos, y que conserve la información que sirva de base para la evaluación de la solvencia.

## **7. Solicitud de crédito conjunta por más de un consumidor**

La versión final de la DCCC 2023 ha incorporado un apdo. 5 su art. 18, en el que se establece que, para el caso de que se presente una solicitud conjunta de crédito, esto es, un único crédito solicitado por más de un consumidor, «el prestamista realizará la evaluación de la solvencia sobre la base de la capacidad de reembolso conjunta de los consumidores». Esta previsión será objeto de consideraciones adicionales *infra*, cuando se entre a analizar la solicitud de crédito por parte de una comunidad de propietarios.

---

44. Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016 (DO L 119/1, de 04/05/2016; versión consolidada accesible en ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2016/679/2016-05-04>).

45. Esto es, los «datos personales que revelen el origen étnico o racial, las opiniones políticas, las convicciones religiosas o filosóficas, o la afiliación sindical, y el tratamiento de datos genéticos, datos biométricos dirigidos a identificar de manera única a una persona física, datos relativos a la salud o datos relativos a la vida sexual o las orientación sexuales de una persona física».

## 8. Obligación de subordinar la puesta a disposición del crédito al resultado positivo de la evaluación de la solvencia

El art. 8 DCCC 2008 no exigía que los Estados miembros condicionasen la concesión del crédito al resultado de la evaluación de solvencia. No obstante, el TJUE consideró que la opción legislativa de su exigencia por parte del Estado miembro era conforme con el art. 8 DCCC<sup>46</sup>. Pues bien, el art. 18.6-1.º DCCC 2023, al igual que hace el art. 18.5 DCCI, supone un cambio a este respecto, pues viene a establecer esta exigencia, y lo hace en los siguientes términos: «Los Estados miembros velarán por que el prestamista no ponga el crédito a disposición del consumidor hasta que el resultado de la evaluación de solvencia indique que es probable que las obligaciones derivadas del contrato de crédito se cumplan en la forma requerida en dicho contrato». Es decir, lo que se quiere evaluar es la capacidad del consumidor, «de reembolsar el crédito» (véase cdo. 46 DCCC 2023). Y lo que se pretende es que «el crédito solo debe concederse al consumidor si el resultado de la evaluación de solvencia indica que es probable que las obligaciones derivadas del contrato de crédito se cumplan según lo establecido en dicho contrato» (cdo. 55 DCCC 2023). En todo caso, hay que entender que lo que exige la norma es que se subordine la concesión del crédito a una evaluación positiva de solvencia, pero sin que el informe positivo obligue a la concesión del crédito<sup>47</sup>.

- 
46. En este sentido, exigencia ya conforme al art. 8 DCCC, sentencia del TJUE de 6 de junio de 2019, As. C-58/18 *Michel Schyns vs. Belfius Banque SA*, apdos. 37-49; ECLI:EU:C:2019:467.
  47. Sin embargo, en la PDCC 2021, p. 12, al realizar la «explicación detallada de las disposiciones específicas de la propuesta», se decía que el art. 18 «[t]ambién obliga a que el crédito se conceda a los consumidores si el resultado de la evaluación de solvencia indica que es probable que las obligaciones derivadas del contrato de crédito o del contrato para la provisión de servicios de crédito de financiación participativa se cumplan según lo establecido en dichos contratos salvo en circunstancias concretas y justificadas». El inciso final daba pie a pensar que se trataba de un error, porque dichas circunstancias a las que se aludía, lo que permitían era lo contrario: conceder el crédito, aunque el resultado del análisis de solvencia sea negativo. Así, el art. 18.4-2º PDCC 2021 establecía una vía para excepcionar la regla establecida en su párr. 1º, pues, «cuando el resultado de la evaluación de solvencia indique que no es probable que las obligaciones derivadas del contrato de crédito [...] se cumplan de la forma requerida en dicho contrato, el prestamista [...] podrá, excepcionalmente, poner crédito a disposición del consumidor en circunstancias concretas y bien justificadas». A este respecto, el cdo. 47 PDCC 2021 añadía que tales circunstancias se entendían que concurrían «cuando [los prestamistas] mantienen una relación duradera con el consumidor, o en el caso de préstamos para financiar gastos sanitarios excepcionales, préstamos para estudiantes o préstamos para consumidores con discapacidad. En tal caso, al decidir si se concede o no el crédito al consumidor, el prestamista o el proveedor de servicios de crédito de financiación participativa deben tener en cuenta el importe y la finalidad del crédito, así

Mención especial merece aquí, por su novedad y por su elevado grado de detalle, la previsión contenida a este respecto en el art. 18.2.e) Orden EHA/2899/2011, aplicable al crédito revolvente, para el que, a este respecto, se especifica que «se valorará, en particular, si el cliente dispone de capacidad económica suficiente para satisfacer sus obligaciones a lo largo de la vida de la operación sin incurrir en sobreendeudamiento. A tal fin, el importe anual de las cuotas a pagar por el crédito [revolvente] tendrá por objetivo amortizar una cuantía mínima anual del 25 % del límite del crédito concedido. Para la valoración de la capacidad económica prevista en esta letra se utilizarán cuotas calculadas en doce plazos mensuales iguales con arreglo al sistema de amortización de cuota constante, sin perjuicio de que contractualmente pueda pactarse cualquier otra forma de cálculo de las mismas».

## **9. Modificación del crédito de mutuo acuerdo**

Tal y como exigía el art. 8.2 DCCC 2008 y lo hace el art. 14.2 LCCC, el art. 18.10 DCCC 2023, en parecidos términos, contiene una previsión relativa al análisis de solvencia para caso de una modificación de mutuo acuerdo del importe del crédito ya concedido al consumidor, que, en tal supuesto, obliga a los concedentes a reevaluar la solvencia del consumidor sobre la base de información actualizada antes de conceder un aumento significativo del importe total del crédito. Por el contrario, no se incluye la previsión contenida en el art. 18.6 DCCI, por la que no es preciso proceder a la evaluación de solvencia cuando el crédito adicional estuviera considerado e incluido en la evaluación de solvencia inicial. De ello cabe llegar a la conclusión de que toda modificación que implique un aumento «significativo» del importe del crédito ya concedido, umbral para cuya determinación no se establecen criterios aplicativos en la norma, exigirá reevaluar la solvencia del deudor.

A este respecto, de nuevo merece una mención especial la previsión contenida a este respecto en el art. 18.2.e) Orden EHA/2899/2011, aplicable al crédito revolvente, donde se viene a considerar que todo aumento es significativo: «[p]ara ampliar el límite del crédito [revolvente], la entidad deberá actualizar previamente la información financiera de que disponga sobre el cliente y evaluar nuevamente su solvencia con arreglo a lo previsto en este apartado». La laguna *supra* indicada podría cubrirse acudiendo a este mismo criterio.

---

como la probabilidad de que se cumplan las obligaciones derivadas del contrato». Con buen criterio, y atendiendo al alto riesgo de elusión de la exigencia de informe favorable para la concesión del crédito que generaba, esta excepción no ha pasado a la versión final de la DCCC 2023.

## **10. Prohibición de cancelación o modificación unilateral del crédito concedido sobre la base de una evaluación de solvencia incorrecta o inexistente**

En consonancia con lo establecido en el art. 18.4 DCCI, el art. 18.7 DCCC 2023 establece la prohibición de que el concedente de crédito «anule» o modifiquen, tras su celebración, el contrato en detrimento del consumidor, cuando dicha «anulación» o modificación se deba a que la evaluación de solvencia se llevó a cabo incorrectamente. En primer lugar, ha de ponerse de relieve la errónea terminología utilizada, pues lo que ha de entenderse es que el concedente de crédito procede a resolver el contrato, no a anularlo; además, ha de sobreentenderse que el concedente de crédito procede a resolver o modificar el contrato unilateralmente, pues si fuera de mutuo acuerdo, lo que procede es la aplicación de la regla contenida en el art. 18.10 DCCC 2023 expuesto *supra*. En segundo lugar, cabe entender que el supuesto de modificación unilateral que aquí se contempla es, primordialmente, el de una reducción del importe del crédito concedido. Aunque no cabe descartar que sea aplicable a supuestos de un aumento unilateral del importe del crédito, como el aumento unilateral del límite de crédito de una tarjeta de crédito por parte del emisor de la misma, dado que puede entenderse que ello va en detrimento del consumidor, pues aumenta su riesgo operativo (p. ej., en el supuesto de extravío o sustracción del instrumento de pago). Al margen de lo anterior, y aunque no se diga expresamente, debe interpretarse que la norma establecida en el art. 18.7 DCCC 2023 implica que la misma regla ha de regir para el caso de la ausencia de la evaluación de solvencia. Pues bien, esta circunstancia, la incorrección o ausencia de la evaluación de solvencia, no puede justificar la facultad de resolución unilateral por parte del concedente. Ahora bien, para ello, incorrección de la evaluación de solvencia ha de ser imputable al concedente de crédito, pues no se aplicará cuando se demuestre que el consumidor ha ocultado o falsificado *conscientemente* (en la redacción de la PDCC 2021 se decía «premeditadamente») la información facilitada al concedente de crédito para proceder a su evaluación. En relación con la hipótesis de ausencia de evaluación de solvencia, ha de entenderse que dicha omisión siempre es imputable al concedente de crédito, que incumple la obligación impuesta resultado de la trasposición del art. 18.1 DCCC 2023.

## **11. Derechos del consumidor cuando se recurre a tratamiento automatizado de datos personales para efectuar la evaluación de solvencia**

En relación con esta cuestión cabe apreciar un notable cambio cualitativo en relación con las previsiones contenidas en la DCCI, donde únicamente se

exige al concedente de crédito que informe de antemano al consumidor de su intención de consultar una base de datos.

A este respecto, el art. 18.11 DCCC 2023 permite que los Estados miembros exijan a los concedentes de crédito que evalúen la solvencia del consumidor acudiendo a la consulta de una base de datos pertinente; si bien se aclara que el historial crediticio que resulte de dicha base de datos no puede ser la única fuente de información sobre la que se base la evaluación de solvencia. Pero, realmente, el problema no está únicamente en la consulta de una u otra base de datos (de lo que va a depender la calidad de los datos), sino también en el uso de algoritmos en combinación con la consulta a bases de datos (señaladas como pertinentes, en su caso, o no), es decir, de soluciones de inteligencia artificial (en adelante, IA), que desembocan en una calificación crediticia del consumidor<sup>48</sup>.

La DCCC 2023 (véase su cdo. 56) se hace eco de esta realidad de presente, así como de la Propuesta de Reglamento de IA<sup>49</sup>, propuesta ya publicada como Reglamento (UE) 2024/1689 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de junio de 2024, por el que se establecen normas armonizadas en materia de inteligencia artificial<sup>50</sup> (en adelante, RIA). El RIA estipula que los sistemas de IA utilizados para evaluar la calificación crediticia o la solvencia de las personas físicas deben clasificarse como sistemas de IA de alto riesgo, ya que determinan el acceso de dichas personas a recursos financieros o servicios esenciales, como la vivienda, la electricidad y los servicios de telecomunicaciones (véase cdo. 58 RIA). En consonancia con un enfoque basado en los riesgos, los sistemas de IA de alto riesgo van a estar permitidos en el mercado europeo siempre que cumplan determinados requisitos obligatorios y sean sometidos a una evaluación de la conformidad *ex ante* (véase tit. III RIA). La DCCC 2023 entiende que «hay mucho en juego», y por ello exige en su art. 18.8, en consonancia con los requisitos para los sistemas de IA de alto

- 
48. Al respecto, véase BARRIO ANDRÉS, M. (2020), «Hacia la regulación jurídica de la inteligencia artificial», en: BELANDO GARÍN, B., MARIMÓN DURÁ, R. (dir.), ANDRÉS SEGOVIA, B., MARTÍ MIRAVALLS, J. (coord.), *Retos del mercado financiero digital*, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2020, pp. 43-59; CASTAÑER CODINA, J. (2020), «La evaluación de la solvencia de las personas mediante el uso de algoritmos», en: HUERCO LORA, A. (dir.), DÍAZ GONZÁLEZ, G.M. (coord.), *La regulación de los algoritmos*, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2020, pp. 255-272; y CUENA CASAS, M. (2019), «Fintech y crédito responsable: Big Data y credit scoring», en: ZUNZUNEGUI PASTOR, F. (dir.), *Regulación financiera y Fintech*, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019, pp. 89-124.
49. Propuesta de Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo por el que se establecen normas armonizadas en materia de inteligencia artificial (Ley de Inteligencia Artificial {SEC(2021) 167 final} - {SWD(2021) 84 final} - {SWD(2021) 85 final}, Bruselas, 21.4.2021, COM(2021) 206 final, 2021/0106 (COD); accesible en: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=CELEX:52021PC0206>
50. Y por el que se modifican diversos Reglamentos y Directivas (DO L, 2024/1689, de 12/07/2024; versión accesible en ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1689/oj>).

riesgo establecidos en los arts. 8 y ss. RIA, que cuando la evaluación de solvencia implique el uso del procesamiento automatizado de datos personales, lo que incluye la elaboración de perfiles, el consumidor debe tener derecho a solicitar y obtener una intervención humana de la parte del prestamista, consistiendo en: el derecho a obtener una explicación clara y comprensible de la evaluación realizada y del funcionamiento del tratamiento automatizado utilizado, que incluiría la lógica y los riesgos que implica el tratamiento automatizado de datos personales, así como su significado y sus efectos en la decisión; el derecho a expresar su punto de vista; y el derecho a solicitar una revisión de la evaluación y la decisión sobre la concesión del crédito. El art. 18.6-2.º DCCC 2023 exige que se informe al consumidor de este conjunto de derechos, pero no determina el momento en que debe hacerse. No obstante, y en atención a su contenido, lo procedente sería que se informase al consumidor del recurso a esta tecnología previamente al inicio del proceso de evaluación de su solvencia; en todo caso, se le debe informar en el momento que se le comunique la denegación de la solicitud, tal y como resulta del art. 18.9 DCCC 2023.

## **12. Obligaciones del concedente de crédito para el caso de denegación de la solicitud de crédito como resultado de la evaluación de solvencia efectuada**

Finalmente, siguiendo la pauta marcada por el art. 18.5.c) DCCI, el art. 18.9 DCCC 2023 exige que, cuando se deniegue la solicitud de crédito, el prestamista informe sin demora al consumidor de la denegación, añadiendo que, en su caso, el prestamista podrá remitir al consumidor «a servicios de asesoramiento en materia de deudas que sean de fácil acceso». Además, si se ha recurrido al tratamiento automatizado de datos para evaluar la solvencia del consumidor, ha de informársele de ello, así como de los derechos expuestos *supra*. Dicha información ha de ser gratuita conforme al art. 5 DCCC 2023.

## **V. LA OBLIGACIÓN DE ANALIZAR LA SOLVENCIA CUANDO EL CONSUMIDOR ES UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**

Vista la regulación contenida en la DCCC 2023 de la obligación de analizar la solvencia del consumidor previamente a la concesión de crédito, procede ahora plantearse en qué medida este régimen y el marco regulatorio considerado son de aplicación para el caso de que la solicitante de crédito sea una comunidad de propietarios.

Con carácter general, en la medida que actúan sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial, puede afirmarse que las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal son consumidores, pues el art. 3.1 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias<sup>51</sup> (en adelante, TRLGDCU) incluye en su ámbito de aplicación subjetivo a las «entidades sin personalidad jurídica» que actúen de en la forma *supra* indicada. Atendiendo a la normativa de protección de la clientela de las entidades de crédito, si bien la Orden EHA/2889/2011 limita su ámbito de aplicación subjetivo al cliente persona física (art. 2.1-2.º), como se ha dado cuenta en el epg. III, la norma 2.º.2 CirBdE 5/2012 incluye también a las comunidades de propietarios. Sin embargo, como tales comunidades de propietarios, no les resulta de aplicación la LCCC (art. 2.1) ni DCCC 2023 (art. 3.1), pues su ámbito de aplicación subjetivo se limita al consumidor persona física.

Por lo tanto, en principio, parece que no existe la obligación de análisis de solvencia previa de la comunidad de propietarios que acude al crédito al consumo conforme a la normativa legal de reguladora del crédito al consumo, tanto de *lege lata* como de *lege ferenda*. En cualquier caso, sí que resultan de aplicación a las comunidades de propietarios las previsiones contenidas en la norma 12.ª y el Anejo 6 CirBdE 5/2012, lo que implica, de facto, la aplicación del art. 18 Orden EHA/2889/2011, así como de la sección 5 Directrices ABE 2020. En la medida que, una vez traspuesta la DCCC 2023, estas normas se modifiquen para adaptarse a las previsiones contenidas en el precepto que trasponga su art. 18, ello supondrá la extensión del régimen de la obligación de análisis previo de solvencia a las comunidades de propietarios<sup>52</sup>. Y ello, porque la referida normativa de protección de la clientela bancaria, en este punto, se entiende que constituye un desarrollo de la LCCC (y lo sería de la DCCC 2023), aunque su incumplimiento tenga únicamente efectos jurídico-públicos.

Sin embargo, y frente a la inicial negativa sobre la aplicación «directa» de la LCCC y de la DCCC 2023, cabría plantearse esta cuestión desde otra aproximación si uno se pregunta a quién se concede crédito cuando lo solicita una comunidad de propietarios, si a la propia comunidad o a cada uno

---

51. BOE núm. 287, de 30/11/2007; versión consolidada accesible en ELI: <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2007/11/16/1/con>

52. Aquí, las entidades de crédito, a la hora de evaluar la solvencia, consideran indicadores relevantes el presupuesto anual de la comunidad de propietarios y el grado de cumplimiento del mismo, lo que es indicador del nivel de gasto y de inversión de la comunidad, la dotación del fondo de reserva y el nivel de morosidad de los propietarios frente a la comunidad; también se solicita información al CIRBE sobre la solvencia de la comunidad de propietarios. Igualmente se solicita certificación del acta del acuerdo de aprobación de la solicitud de crédito.

de los comuneros, y para responder se atiende a un eventual escenario de reclamación por incumplimiento de la obligación de restitución del crédito y de abono de los intereses remuneratorios: ¿contra quién se va a dirigir la reclamación? Porque cabe sostener que el análisis de solvencia debe considerar la de todos los sujetos y entidades que puedan resultar responsables frente al concedente de las obligaciones derivadas del contrato de crédito.

Pues bien, aunque las comunidades de propietarios carecen de personalidad jurídica, el art. 9.1.f) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal<sup>53</sup> (en adelante, LPH): establece que en toda comunidad ha de existir un fondo de reserva, al que cada propietario ha de contribuir con arreglo a su cuota de participación, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, y que estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 10 % de su último presupuesto ordinario. Es decir que, pese a no tener personalidad jurídica, la comunidad es «titular» del fondo de reserva; no obstante, ello debe ser entendido como expresión de «que cada copropietario es titular de dicho fondo de manera proporcional a su cuota de participación en los elementos comunes»<sup>54</sup>.

Por otra parte, parece que se trata de un fondo finalista: su finalidad es atender las obras de conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca, la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo 10.1.b) LPH, así como la realización de las obras de accesibilidad y eficiencia energética recogidas en el artículo 17.2 LPH; y también podrá suscribirse, con cargo al mismo, un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales. Ha de entenderse que ello abarca a su vez la financiación que pueda recabarse para tal finalidad, de forma que, si la comunidad no hace frente a las obligaciones derivadas del crédito destinado a tal finalidad, el fondo de reserva va a responder de dichas obligaciones. No obstante, y pese al presunto carácter finalista del fondo de reserva, el art. 22.1 LPH establece que «[l]a comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor». Cabría entender que cuando la LPH hace referencia aquí a «fondos» lo hace con el alcance establecido en el art. 3.19 RD-I 19/2018, esto es, «los billetes y monedas, dinero bancario o dinero electrónico, entendido como todo valor monetario almacenado por medios electrónicos o magnéticos que represente un crédito sobre el emisor, que se emita al recibo de fondos con el propósito de efectuar operaciones de pago y que sea aceptado por una persona física o jurídica distinta del emisor de dinero electrónico»; aunque también cabe

---

53. BOE núm. 176, de 23/07/1960; versión consolidada accesible en ELI: <https://www.boe.es/eli/es/I/1960/07/21/49/con>

54. ALONSO PÉREZ, M.T. (2024), «¿Es necesario reconocer personalidad jurídica a las comunidades de propietarios organizadas en régimen de propiedad horizontal?», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 802 (2024), p. 656.

entender que se emplea el término «fondos» en sentido contable; en cualquier caso, parece que el fondo de reserva (o los fondos vinculados al mismo) responde de cualquier deuda de la comunidad de propietarios, guarde o no relación con la finalidad establecida en el art. 9.1.f) LPH.

Ahora bien, puede suceder que los fondos (vinculados o no al fondo de reserva) y los créditos a favor de la comunidad de propietarios sean insuficientes para hacer frente a las obligaciones derivadas del contrato de crédito. En tal caso, el art. 22.1 LPH establece que «*[s]ubsidiariamente* y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso *por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho*». Es más, conforme al art. 22.2 LPH, «[c]ualquier propietario podrá oponerse a la ejecución si acredita que se encuentra *al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad* en el momento de formularse el requerimiento a que se refiere el apartado anterior», lo que incluye la contribución al fondo de reserva.

Por ello, si atendemos al régimen de responsabilidad por deudas de las comunidades de propietarios, podría argumentarse que, en realidad, a quien se concede crédito no es a la comunidad, sino a todos y cada uno de los propietarios. De hecho, «lo que ocurre jurídicamente hablando (cuando una comunidad de propietarios celebra un contrato) es que, cuando se contrata [...] lo conciernen todos y cada uno de los comuneros, representados por su presidente que dispone de una habilitación para celebrar ese contrato como consecuencia del acuerdo correspondiente adoptado (con la mayoría requerida por la LPH según el caso<sup>55)</sup> en la Junta de Propietarios»<sup>56</sup>. Es decir, que los obligados son todos y cada uno de los comuneros, en los términos que resultan del art. 22 LPH. En la medida que dichos propietarios sean personas físicas que recurren al crédito al consumo, entrarían en el ámbito de aplicación de la LCCC y de la DCCC 2023, y la concesión de este crédito requeriría del previo análisis de la solvencia del conjunto de los propietarios, tal y como prevé el art. 18.5 DCCC 2023, pues dicho análisis ha de basarse en la capacidad de reembolso conjunta de los consumidores, pero considerando igualmente la obligación de reembolso que resulta del régimen de responsabilidad aplicable a este conjunto de deudores; que, en el caso de las comunidades de propietarios, tal y como resulta del art. 22 LPH, no es un régimen de responsabilidad solidaria, sino de responsabilidad mancomunada y limitada a las deudas vencidas con la comunidad a las que no se haya

---

55. A propósito de las mayorías de adopción de acuerdos de rehabilitación para mejora de la sostenibilidad y actuaciones que pueden pagarse con cargo al fondo de reserva, puede verse ALONSO PÉREZ, M.T. (2024), «La financiación de la rehabilitación para mejorar la sostenibilidad de los edificios de propiedad horizontal», *Actualidad Civil*, núm. 7, julio 2024, pp. 4-6.

56. ALONSO PÉREZ (2024), «¿Es necesario reconocer..., ob. cit., p. 652.

hecho frente en el momento en el que el acreedor formule el requerimiento de pago. Si se sostiene esta interpretación, y el concedente de crédito no ha analizado previamente la solvencia del consumidor-propietario, sino que lo que ha sido objeto de análisis de solvencia es la comunidad de propietarios en los términos *supra* descritos, el consumidor-propietario puede, desde luego, negarse a pagar conforme al art. 22 LPH si es el caso, pero, además, y aunque deba responder conforme a la LPH, puede alegar el incumplimiento de la obligación precontractual por parte del concedente de crédito, con los efectos que para este incumplimiento se establezcan, que bien pudieran ser jurídico-privados.

## VI. REFLEXIONES FINALES

La aproximación realizada al régimen de la obligación de analizar la solvencia del consumidor establecido en el art. 18 DCCC 2023 permite constatar el gran avance que supone para la concesión de préstamos responsables, superando la parquedad del régimen establecido en la DCCC 2008, parquedad que se ha trasladado a la LCCC, para venir a establecer, como la DCCI ha dado lugar en la LCCI, la obligatoriedad de la subordinación de la puesta a disposición del crédito al resultado positivo de la evaluación de la solvencia. Incluso llega a mejorar, en algunos aspectos, el régimen de la DCCI tras puesto en la LCCI. Así, por ejemplo, cabe aludir a la especial consideración de los derechos del consumidor cuando se recurre a tratamiento automatizado de datos personales para efectuar la evaluación de solvencia.

En cuanto a la exigibilidad del cumplimiento de la obligación de analizar la solvencia de las comunidades de propietarios previamente a la concesión de crédito a las mismas, la incertidumbre en cuanto a la aplicación de la LCCC y de la DCCC 2023 no hace sino ahondar en una de las causas que explican las dificultades para el acceso a la financiación externa por parte de las comunidades de propietarios: la reticencia de las entidades de crédito a la concesión de crédito a las comunidades de propietarios parte de que el análisis de solvencia que se efectúa, incluso cuando las entidades de crédito lo hagan de forma voluntaria, únicamente supone una aproximación sesgada a la solvencia de la comunidad, y no una evaluación sólida de la solvencia de la comunidad atendiendo a la de todos y cada uno de sus comuneros<sup>57</sup>. Se sostenga o no la tesis expuesta en el epígrafe anterior, se antoja precisa la elaboración de un protocolo de evaluación de solvencia específico para estas entidades que tenga en consideración el régimen de responsabilidad por deudas establecido en la LPH.

---

57. En este sentido, véase ALONSO PÉREZ (2024), «¿Es necesario reconocer..., ob. cit., p. 663; véase también ALONSO PÉREZ (2024), «La financiación de la rehabilitación..., ob. cit., pp. 9-10.

## VII. BIBLIOGRAFÍA

**ALONSO PÉREZ**, M.T. (2024), «¿Es necesario reconocer personalidad jurídica a las comunidades de propietarios organizadas en régimen de propiedad horizontal?», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 802 (2024), pp. 639-672.

**ALONSO PÉREZ**, M.T. (2024), «La financiación de la rehabilitación para mejorar la sostenibilidad de los edificios de propiedad horizontal», *Actualidad Civil*, núm. 7, julio 2024, 19 pp. (ed. digital)

**ÁLVAREZ LATA**, N. (2015), «Notas a la STJUE de 18 de diciembre 2014 (asunto C-449/13, CA Consumer Finance SA vs I. Bakkaus; Mr. & Ms. Bonato), Obligaciones derivadas del principio de crédito responsable: primeras interpretaciones del TJUE», *Revista CESCO de Derecho del Consumo*, núm. 13/2015, pp. 245-256.

**ÁLVAREZ LATA**, N. (2014), «Artículo 14», en: AA.VV., MARÍN LÓPEZ, M. J. (dir.), *Comentarios a la Ley de Contratos de Crédito al Consumo*, Thomson Reuters-Aranzadi, 2014, pp. 578-615.

**ÁLVAREZ OLALLA**, M.P. (2017), «La obligación de evaluar la solvencia y su incumplimiento», en: CUENA CASAS, M. (dir.), *La prevención del sobreendeudamiento privado: Hacia un préstamo y consumo responsables*, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2017, pp. 725-810.

**BARRIO ANDRÉS**, M. (2020), «Hacia la regulación jurídica de la inteligencia artificial», en: BELANDO GARÍN, B., MARIMÓN DURÁ, R. (dir.), ANDRÉS SEGOVIA, B., MARTÍ MIRAVALLS, J. (coord.), *Retos del mercado financiero digital*, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2020, pp. 43-59.

**BUESO GUILLEN**, P.-J. (2025), «Microcréditos: delimitación, marco normativo, tratamiento jurisprudencial y perspectivas», en: ALBIEZ DOHRMANN, K.J. (dir.), *La protección del cliente en los contratos bancarios activos*, Atelier, pp. 263-289.

**BUESO GUILLÉN**, P.-J. (2022), «La obligación de analizar la solvencia del consumidor en la Propuesta de Directiva de 2021 relativa a los créditos al consumo», en: ALONSO PÉREZ, María Teresa, HERNÁNDEZ SAINZ, Esther (dir.), MATE SATUÉ, Loreto Carmen (coord.), *Mecanismos jurídicos para la contratación responsable de préstamos por consumidores*, Thomson-Reuters Aranzadi, 2022, pp. 175-206.

**BUESO GUILLÉN**, P.J. (2021), «Primeras medidas regulatorias para la tutela del consumidor frente a los riesgos del crédito revolvente», *Revista de Derecho del Sistema Financiero*, núm. 1, marzo 2021, pp. 115-134.

- BUESO GUILLÉN, P.J.** (2020), «Transparencia y contratación de servicios de pago: una aproximación crítica», en: ALONSO PÉREZ, M. T., HERNÁNDEZ SAINZ, E. (dir.), *Servicios digitales, condiciones generales y transparencia*, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2020, pp. 227-266.
- CASTILLO OLANO, A.** (2022), «La Central de Información de Riesgos del Banco de España y los sistemas privados de información crediticia», en: ALONSO PÉREZ, M.T., HERNÁNDEZ SAINZ, E. (dir.), MATE SATUÉ, L.C. (coord.), *Mecanismos jurídicos para la contratación responsable de préstamos por consumidores*, Thomson-Reuters Aranzadi, 2022, pp. 207-246.
- CASTAÑER CODINA, J.** (2020), «La evaluación de la solvencia de las personas mediante el uso de algoritmos», en: HUERCO LORA, A. (dir.), DÍAZ GONZÁLEZ, G.M. (coord.), *La regulación de los algoritmos*, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2020, pp. 255-272.
- COLLADO-RODRÍGUEZ, N.** (2021), «El impacto de la introducción de la obligación de evaluar la solvencia del consumidor en los procesos de gestión del riesgo de crédito», en: ÁLVAREZ LATA, N., PEÑA LÓPEZ, F. (ed.), *Mecanismos de protección del consumidor de productos y servicios financieros. (Actas del Congreso Internacional sobre la protección del consumidor en el mercado financiero postcrisis, celebrado en la Universidad de A Coruña, 16 diciembre de 2020)*, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2021, pp. 249-262.
- CUENA CASAS, M.** (2019), «Fintech y crédito responsable: Big Data y credit scoring», en: ZUNZUNEGUI PASTOR, F. (dir.), *Regulación financiera y Fintech*, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019, pp. 89-124.
- CUENA CASAS, M.** (2014), «El sobreendeudamiento privado como causa de la crisis financiera y su necesario enfoque multidisciplinar», en: PRATS ALBENTOSA, L., y CUENA CASAS, M. (coord.), *Préstamo Responsable y Ficheros de Solvencia*, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2014, pp. 27-89.
- DE LA PEÑA, L., y LÓPEZ-FRIAS, J.** (2013), «Crédito responsable: un nuevo concepto en nuestro ordenamiento», *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, núm. 13, abril-junio 2013, 33 pp. (ed. digital)
- GALLEGOS SÁNCHEZ, E.** (2014), «La obligación de evaluar la solvencia del deudor. Consecuencias derivadas de su incumplimiento», en: PRATS ALBENTOSA, L., y CUENA CASAS, M. (coord.), *Préstamo Responsable y Ficheros de Solvencia*, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2014, pp. 207-242.

**HERNÁNDEZ SAINZ, E.** (2022), «Instrumentos para la garantía de un periodo de reflexión y comparación: oferta vinculante y derecho de desistimiento», en: ALONSO PÉREZ, M.T., HERNÁNDEZ SAINZ, E. (dir.), MATE SATUÉ, L.C. (coord.), *Mecanismos jurídicos para la contratación responsable de préstamos por consumidores*, Thomson-Reuters Aranzadi, 2022, pp. 285-336.

**HIDALGO GARCIA, S.** (2021), *Los préstamos de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y sus garantías*, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2021.

**MARIMÓN DURÁ, R.** (2018), «Cambios en el mercado de crédito: nuevos operadores y nuevos modelos de negocio», en: MARIMÓN DURÁ, R., MARTÍ MIRAVALLS, J. (dir.), O'FLYNN, A. (coord.), *Problemas actuales y recurrentes en los mercados financieros: Financiación alternativa, gestión de la información y protección del cliente*, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2018, pp. 39-104.

**MARÍN LÓPEZ, M.J.** (2023), «Una primera aproximación a la Directiva 202/2225, de 18 de octubre, de contratos de crédito al consumo», *Revista CESCO de Derecho del Consumo*, núm. 48/2023, pp. 12-27 (doi.org/10.18239/RCDC\_2023.48.3416)

**MARÍN LÓPEZ, M.J.** (2019), «La obligación del prestamista de evaluar la solvencia del prestatario», en: CARRASCO PERERA, A. (dir.), *Comentario a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario*, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019, p. RB-4.1. (ed. digital)

**MARTÍN PÉREZ, J.A.** (2024), «Directiva (UE) 2023/2225, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de octubre de 2023, relativa a los contratos de crédito al consumo y por la que se deroga la Directiva 2008/48/ce [DOUE L 2225, de 30-10-2023]», *Ars Iuris Salmanticensis*, vol. 12, junio 2024, pp. 222-230.

**MAS BADIA, M.D.** (2021), *Sistemas privados de información crediticia. Nueva regulación entre la protección de datos y el crédito responsable*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2021.

**MELERO BOSCH, L.V.** (2021), «Carga de la prueba y cumplimiento de la obligación de evaluar la solvencia en la concesión de préstamos hipotecarios y al consumo», *La Ley Mercantil*, núm. 82, julio-agosto 2021, 22 pp. (ed. digital)

**ORDUÑA MORENO, F.J.** (2024), «El crédito responsable en el espacio europeo de la contratación bajo condiciones generales: su configuración contractual», en: ORDUÑA MORENO, F.J. (dir.), GUILLÉN CATALÁN, R. (coord.), *Crédito responsable y ficheros de solvencia patrimonial (Tratamiento normativo y jurisprudencial)*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2024, pp. 21-42