



**DEUDOR DE CRÉDITO AL CONSUMO, DEUDOR DE CRÉDITO INMOBILIARIO Y
DEUDOR EN VENTA A PLAZOS: MAPA REGULATORIO TRAS LA NUEVA
DIRECTIVA DE CRÉDITO AL CONSUMO (DIRECTIVA 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)***

Encarna Cordero**

*Catedrática de Derecho Civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha*

Fecha de publicación: 23 de noviembre de 2023

En lugar de articular un solo régimen jurídico para proteger al deudor en contratos de financiación, el Legislador (tanto estatal como comunitario) ha decidido estructurar esta finalidad tuitiva en diversos regímenes jurídicos. El objeto de esta nota es analizar la concurrencia entre el art. 2 de la nueva Directiva de Crédito al Consumo y, respectivamente, los contratos de crédito inmobiliario y ventas mobiliarias con precio aplazado.

Concurrencias normativas en la protección de deudores en contratos de financiación

En lugar de articular un solo régimen jurídico para proteger al deudor en contratos de financiación, el Legislador (tanto estatal como comunitario) ha decidido estructurar esta finalidad tuitiva en diversos regímenes jurídicos, cuatro si reparamos en el caso español:

* Trabajo realizado en el marco del Proyecto de Investigación PID2021-128913NB-I00, del Ministerio de Ciencia e Innovación y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social: seguimiento y avances”, dirigido por Ángel Carrasco Perera y Encarna Cordero Lobato; y en el marco de las Ayudas para la realización de proyectos de investigación aplicada, en el marco del Plan Propio de investigación, cofinanciadas en un 85% por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), para el proyecto titulado “Modelos jurídicos eficientes de consumo sostenible”, con Ref.: 2022-GRIN-34487 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana I. Mendoza Losana.

** ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-1234-3169>



en primer lugar, el de venta de bienes muebles a plazos (especialmente regulada en España desde 1965¹, regida hoy por la Ley 7/1998² [en adelante, LVPBM]); en segundo lugar, la normativa de crédito al consumo (a partir de la primera Directiva 87/102/CEE³, que el Legislador español decidió transponer mediante una ley especial, la Ley 7/1995⁴, sin derogar la LVPBM de 1965, y de la segunda Directiva 2008/48/CE⁵, transpuesta en la Ley 16/2011⁶ [en adelante, LCCC]); en tercer lugar, la Ley 2/2009⁷, en su versión inicial promulgada para proteger a los consumidores que contrataran créditos hipotecarios (o créditos de cualquier clase a través de intermediarios de crédito) con empresas que no fueran entidades de crédito y sus agentes, y hoy destinada a proteger a los consumidores que contraten créditos hipotecarios (o cualquier clase de crédito a través de intermediarios) no comprendidos en el ámbito de aplicación del último de estos regímenes especiales tuitivos, a saber, el régimen de contratos de crédito inmobiliario. Esta última normativa, contenida en la Ley 5/1999⁸ [en adelante, LCCI], que transpuso la Directiva 2014/17/UE⁹, vino a sumarse al régimen de protección que ya establecía la Ley 2/2009 para la financiación concedida por entidades distintas de las de crédito. La nueva Directiva de Crédito al Consumo [Directiva (UE) 2023/2225, de 18 de octubre de 2023] sustituye a una de las piezas de este puzzle normativo, la Directiva 2008/48/CE, que estará derogada a partir del próximo 20 de noviembre. La nueva Directiva debe transponerse antes del 20 de noviembre de 2025.

La opción legislativa de amalgamar normas reguladoras de un hecho similar (la protección del deudor en contratos de financiación) ha motivado que el Legislador español (también el comunitario) tenga que hacer equilibrios para conjugar la aplicación de todas las normativas relevantes:

- La primera concurrencia normativa se produjo con la aprobación de la (derogada) LCCC de 1985, ya que la decisión de conservar el régimen especial de ventas a plazos de bienes muebles contenido en la (hoy derogada) Ley 50/1965, y, por tanto, la posible coincidencia de los respectivos ámbitos de aplicación cuando el

¹ Ley (derogada) 50/1965, de 17 de julio, sobre ventas de bienes muebles a plazos.

² Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles.

³ Directiva (derogada) 87/102/CEE, de 22 de diciembre, de aproximación de las disposiciones reglamentarias y administrativas de los Estados miembros en materia de crédito al consumo.

⁴ Ley (derogada) 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo.

⁵ Directiva (derogada a partir del 20 de noviembre) 2008/48/CE, de 23 de abril de 2008, relativa a los contratos de crédito al consumo y por la que se deroga la Directiva 87/102/CEE del Consejo.

⁶ Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo.

⁷ Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

⁸ Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

⁹ Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial.



deudor fuera un consumidor, motivó que el Legislador español tuviera que decidir qué régimen debía aplicarse en cada caso. Esta concurrencia se resolvió a favor de la aplicación preferente de la LCCC de 1985 sobre la LVPBM de 1965 (disposición final 2ª, párr. I de la LCCC de 1985) a los contratos incluidos en sendos ámbitos de aplicación, y con la sujeción de los contratos de ventas a plazos no comprendidos en el ámbito de aplicación de la LCCC de 1985 a algunas de las reglas de la nueva Ley (disposición final 2ª, párr. II de la LCCC de 1985).

- La supletoriedad del régimen de ventas a plazos de bienes muebles con respecto al régimen de crédito al consumo es una regla que se mantiene en la LVPBM de 1998 (art. 2 de esta Ley, aunque en su redacción original la preferencia quedaba limitada a *“todo aquello que favorezca al consumidor”*), pues, según expresaba el Legislador en su exposición de motivos, *“la presente Ley parte del criterio básico de remitir a la Ley de Crédito al Consumo las medidas que tengan como finalidad fundamental el incremento del nivel de protección al consumidor y de centrar en la Ley de venta a plazos la regulación del contrato de compraventa de bienes muebles”*. Esta supletoriedad fue mantenida por la LCCC vigente (cfr. la modificación del art. 2 LVPBM contenida en su disposición final 2ª).
- Con la aprobación de la Ley 2/2009, en su versión original dirigida fundamentalmente a proteger al consumidor en la financiación hipotecaria no bancaria, el Legislador se vio forzado de nuevo a establecer cómo se iba a incardinar el nuevo régimen en el conjunto de normas tuitivas de deudores en contratos de financiación. El conflicto entre la Ley 2/2009 y la LVPBM se resolvió a favor de esta última (art. 1.2 de la Ley 2/2009), y, desatendiendo la preferencia de la LCCC de 1985 que correspondería conforme al art. 2 LVPBM, el Legislador establece que el conflicto entre la Ley 2/2009 y la LCCC se resuelva a favor de *“la norma que contenga un régimen más preciso de control de las actividades definidas en el apartado primero o suponga una mayor protección de los consumidores y usuarios”* (art. 1.3 de la Ley 2/2009).
- La LCCI supuso otra nueva vuelta de tuerca de este intrincado “sistema” de protección de deudores en contratos de financiación. La LCCC de 2011, que se aprobó cuando ya se estaba tramitando lo que sería la Directiva 2014/17/UE, excluye de su ámbito de aplicación los contratos de crédito que, tras la Ley 5/2019, quedarán especialmente regulados en la LCCI y en la Ley 2/2009, a saber, los que estén asegurados con hipoteca inmobiliaria, y aquellos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir (cfr. arts. 3 LCCC y 2.1 LCCI). Parece, pues, designio del Legislador



que no haya concurrencia normativa entre la LCCC y, respectivamente, la LCCI y la Ley 2/2009, de manera que ninguno de los dos bloques normativos se aplique ni siquiera supletoriamente a los supuestos de hecho incluidos en el ámbito de aplicación del otro.

Selección del régimen aplicable

El hecho que, con carácter general, delimita la aplicación de la LCCC es la celebración de contratos de crédito al consumo [arts. 1 LCCC y 1, 2.1 y 3 d) de la Directiva 2023/2225], es decir, el contrato por el que un prestamista concede o se compromete a conceder a un consumidor un crédito en forma de pago aplazado, préstamo u otra finalidad de pago similar [arts. 1 LCCC y 3 3) de la Directiva]. Así pues, el régimen de contratos de crédito al consumo también comprende los contratos de venta a plazos de bienes muebles celebrados por consumidores, que es el supuesto de hecho de la LVPBM (art. 1 de esta Ley). Como antes indicamos, la LVPBM determina la preferencia de la LCCC sobre los supuestos de hecho que caigan bajo el ámbito de aplicación de sendos regímenes (art. 2 LVPBM). Pese a la simplicidad de dichas disposiciones sería errado concluir que todas las ventas a plazos celebradas por consumidores quedarán sujetas al régimen de crédito al consumo, y solo supletoriamente a la LVPBM. Lo cierto es que estos regímenes, particularmente el de crédito al consumo, contienen un complejo listado de exclusiones que entorpece la identificación del régimen aplicable con carácter principal. Además, ha de tenerse en cuenta que el ámbito de aplicación establecido en la Directiva 2023/2225 altera en aspectos no menores el dispuesto en la Directiva 2008/48/CE.

Algo similar sucede si contrastamos el ámbito de aplicación del régimen de crédito al consumo con los previstos en la Ley 2/2009 y en la LCCI, donde el juego de inclusiones y exclusiones complica la selección de la ley aplicable. Para mayor confusión de regímenes aplicables, siguiendo la estela del derogado art. 2, núm. 2 bis, de la Directiva 2008/48/CEE (añadido por la Directiva 2014/17/UE), el art. 2.3 de la Directiva 2023/2225 determina la aplicación de sus previsiones a los contratos de crédito por importe total superior a 100.000€ que no estén garantizados con una hipoteca o garantía equivalente, ni con un derecho relativo a un bien inmueble, cuando tengan por objeto la renovación de un bien inmueble de uso residencial. Téngase también en cuenta que, como novedad con respecto al régimen anterior, la nueva Directiva se aplica a los contratos de arrendamiento con opción de compra [art. 2 g) de la Directiva]. Estas previsiones obligan a perfilar y discriminar cuándo procede aplicar el régimen de crédito al consumo, y cuándo el de contratos de crédito inmobiliario e hipotecario.



En lugar de reiterar los listados de inclusiones y exclusiones de los distintos regímenes, creemos que será mucho más clarificador analizar la posible concurrencia entre los diversos regímenes en distintas hipótesis contractuales. En todo caso, téngase en cuenta que, sea cual sea el régimen aplicable al contrato de compraventa, al de financiación o a las eventuales garantías, la intermediación que eventualmente exista para la celebración de un contrato de crédito se regirá siempre por la Ley 2/2009 cuando el deudor sea un consumidor, pues su art. 1.1 b) comprende la intermediación para la celebración de un contrato de préstamo o crédito para cualquier finalidad.

- 1) *Compraventa financiada de servicios.* La LVPBM únicamente se aplica a la compraventa a plazos de cosas muebles corporales, no consumibles e identificables, no a los contratos de servicio con pago aplazado (cfr. art. 1 LVPBM). En cuanto al régimen de crédito al consumo, además de la compraventa financiada de bienes, comprende la contratación financiada de servicios, salvo que “consistan en... la prestación continuada de servicios, siempre que en el marco de aquéllos asista al consumidor el derecho a pagar por tales bienes o servicios a plazos durante el periodo de su duración” [arts. 1.2 LCCC y 3 3) de la Directiva 2023/2225]. Como ha considerado la doctrina¹⁰, este inciso no recoge propiamente un supuesto de exclusión del ámbito de aplicación, sino de no sujeción, pues se refiere a contratos de ejecución continuada en el tiempo en el que el precio no se devenga continuamente, sino cada cierto tiempo (por ejemplo, los servicios de telecomunicaciones que se disfrutan de forma continuada, pero se pagan mensualmente), por lo que si bien el pago se difiere hasta cada fecha fijada para el pago, no se trata propiamente de una concesión de crédito.
- 2) *Compraventa a plazos o compraventa financiada de bienes muebles.* Cumplidos los restantes requisitos exigidos en cada régimen, con carácter general la venta financiada de bienes muebles está incluida en el ámbito de aplicación tanto de la LVPBM, como del régimen de crédito al consumo, sea financiación de vendedor (compraventa a plazos en sentido propio), o financiación de un prestamista (art. 1.1 LVPBM, 1.1 LCCC, 5.3 de la Directiva). Conforme al art. 2 LVPBM, esta concurrencia se resuelve a favor de la aplicación preferente de la LCCC. Pero téngase en cuenta que, como novedad con respecto a la Directiva derogada, la Directiva 2023/2225 ha excluido de su ámbito de aplicación el aplazamiento proporcionado por el proveedor del bien o servicio, sin que un tercero ofrezca crédito, cuando el precio de venta se adeuda sin intereses y sin ningún otro coste

¹⁰ MARÍN LÓPEZ, M.J., “Comentario al art. 1”, en *Comentarios a la Ley de Contratos de Crédito al Consumo*, dirigidos por MARÍN LÓPEZ, M.J., 2014, apartado VII.



y con solo unos gastos limitados adeudados por el consumidor que pague con retraso, y el pago íntegro deba ejecutarse dentro de los cincuenta días posteriores (reducidos a catorce si no se trata de microempresas y pymes) a la entrega de los bienes o la prestación de los servicios [art. 2.2 h) de la Directiva 2023/2225]. Salvo demora en la entrega del bien o la prestación del servicio, estos contratos tampoco estarán sujetos a la LVPBM, que únicamente se aplica a los aplazamientos por tiempo superior a tres meses desde la perfección del contrato.

- 3) *Compraventa a plazos o financiada de instrumentos financieros y, en general, de bienes muebles no corporales.* El régimen de ventas a plazos requiere que el bien mueble adquirido sea corporal, no consumible e identificable (art. 1.1 LVPBM), por lo que en ningún caso se aplica a las compraventas aplazadas de instrumentos financieros, que son bienes muebles incorporeales¹¹. Esta compraventa tampoco está sujeta al régimen de crédito al consumo si concurren los requisitos subjetivos establecidos en la exclusión contenida en el art. 3 h) LCCC [cfr. art. 2.2 e) de la Directiva].
- 4) *Compraventa a plazos de bien mueble para uso o consumo empresarial.* La LVPBM no se aplica a las ventas a plazos de bienes muebles que se destinen a la reventa al público, ni a los préstamos cuya finalidad sea financiar tales operaciones (art. 5.1 LVPBM), pero sí se aplica a las ventas de bienes muebles para uso o consumo empresarial. Por el contrario, estos contratos no están sujetos al régimen de crédito al consumo, pues solo tienen la condición de consumidores las personas que actúan con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión (art. 3.1 LGDCU), y no son de consumo los contratos para adquirir bienes o servicios que se destinan de manera directa o indirecta a una actividad empresarial¹².
- 5) *Compraventa a plazos de un bien mueble de cuantía inferior a 200€.* La legislación de ventas a plazos carece de límites cuantitativos, ya que no se ha llegado a desarrollar la previsión legal que contempla el establecimiento reglamentario de un importe mínimo a los contratos (art. 5.4). Por tanto, cumplidos los demás requisitos, el contrato estará incluido en su ámbito de aplicación con independencia de su cuantía. Como permitía la Directiva

¹¹ Cfr. la norma 9ª del RD 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

¹² Cfr. MARÍN LÓPEZ, M.J., en *Derecho de Consumo. Materiales, fundamentos, aplicaciones*, Aranzadi, 2023, p. 762, y la jurisprudencia del TJUE allí citada; del mismo autor, “EL ‘nuevo’ concepto de consumidor y empresario tras la Ley 3/2014, de reforma del TRLGDCU”, *Revista CESCO De Derecho De Consumo*, (9), 9–16. Recuperado a partir de <https://revista.uclm.es/index.php/cesco/article/view/465>.



2008/48/CEE [v. su art. 2.2 c)], la LCCC excluye de su ámbito de aplicación los contratos de crédito cuyo importe total sea inferior a 200€ [art. 3 c)]. Esta regla ha sido modificada en la nueva Directiva que no excluye de su ámbito de aplicación los contratos de consumo de cantidades inferiores a 200€, si bien permite que los Estados puedan determinar la inaplicación de diversos preceptos a estos contratos.

- 6) *Compraventa a plazos de bien mueble de cuantía superior a 75.000€ (LCCC) o 100.000€ (Directiva 2023/2225)*. Como hemos indicado en el caso anterior, la aplicación de la LVPBM no está supeditada a la cuantía del contrato. En cuanto al régimen de crédito al consumo, aunque las sucesivas Directivas han venido permitiendo que los Estados miembros excluyeran la aplicación de este régimen a contratos que superasen la cantidad de 75.000€ [art. 2 c) de la Directiva 2008/48/CE, en cuya transposición el Legislador español decidió que estos contratos se rigieran por algunas de sus disposiciones, cfr. art. 4.5 LCCC] o 100.000€ [art. 2.2 c) Directiva 2023/2225], la nueva Directiva establece que en todo caso quedarán sujetos al régimen de crédito al consumo los contratos de crédito por un *importe total superior a 100.000€ que tengan por objeto la renovación de un bien inmueble de uso residencial*, salvo que estén garantizados con hipoteca o con cualquier otra garantía equivalente sobre bienes inmuebles, o con un derecho relativo a un inmueble (art. 2.3 de la Directiva). Se trata de una regla que ya contenía la Directiva derogada para créditos por importe total superior a 75.000€.
- 7) *Compraventa de bienes muebles financiada ocasionalmente y sin ánimo de lucro*. La LVPBM excluye de su ámbito de aplicación las ventas y préstamos ocasionales efectuados sin ánimo de lucro (art. 5.2). En cuanto a la LCCC, en la actualidad excluye de su ámbito de aplicación los créditos concedidos libres de intereses y sin ningún tipo de gasto, y los contratos de crédito en cuya virtud el crédito deba ser reembolsado en el plazo máximo de tres meses y por los que solo se deban pagar unos gastos mínimos en la cuantía que la norma limita [art. 3 f) LCCC, que transpone la regla paralela contenida en el art. 2.2 f) de la Directiva 2008/48/CEE]. La nueva Directiva determina que estos contratos sin ánimo de lucro están sujetos al régimen de crédito al consumo cuando se ofrecen a los consumidores como público en general, aunque estarían excluidos los concedidos a empleados a título accesorio y sin intereses o con unas tasas anuales inferiores a las de mercado [art. 2.2 d) de la Directiva 2023/2225]; ahora bien, permite que los Estados eximan de la aplicación de ciertas previsiones, entre otros, a aquellos contratos en los que el crédito se conceda sin intereses y sin ningún coste o en los cuales el crédito deba



ser reembolsado en el plazo de tres meses y por los que solo se deban pagar unos gastos mínimos (art. 2.8 de la Directiva 2023/2225).

- 8) *Compraventa de bienes muebles financiada en forma de descubierto tácito.* Si se cumple el resto de los requisitos exigidos, la compraventa puede ser financiada en forma de descubierto tácito, en cuyo caso el contrato estaría sujeto a la LVPBM. En cuanto a la aplicación del régimen de crédito al consumo, en consonancia con la Directiva 2008/48/CEE, la LCCC excluye los contratos de crédito concedidos en forma de facilidad de descubierto que tengan que devolverse en el plazo máximo de un mes [art. 3 e) LCCC], y sujeta los contratos de crédito en forma de descubierto tácito a algunas de las previsiones de la LCCC (cfr. su art. 4). La Directiva 2023/2225 ha modificado sustancialmente estas previsiones, pues ya no están excluidos los créditos concedidos en forma de facilidad de descubierto, y solamente se inaplica parcialmente su régimen a los descubiertos tácitos (art. 2.4 de la Directiva).
- 9) *Compraventa de bienes muebles financiada mediante tarjetas en las que exista una concesión de crédito: tarjetas de crédito, tarjetas de compra y tarjetas de débito diferido*¹³. La LVPBM no determina su aplicación en función de la forma en que se efectúe la financiación, por lo que, si concurren los restantes requisitos, la compra financiada a través de tarjetas de crédito, de compra o de débito diferido también está incluida en el ámbito de aplicación de la LVPBM. Ni la LCCC ni la Directiva 2008/48/CEE contienen una exclusión específica de los contratos de crédito que se efectúen mediante tarjetas de crédito, de compra o de débito diferido, si bien el expositivo (13) de la Directiva derogada indicaba que sus previsiones no debían aplicarse a determinados tipos de contratos de crédito, como las tarjetas de débito diferido en virtud de las cuales el crédito debiera reembolsarse en el plazo de tres meses y por los que solo se debiesen pagar unos gastos mínimos. En la Directiva derogada la exclusión no se refería tanto a la forma de financiación (a través de tarjeta de débito diferido), sino al plazo de reembolso y carácter mínimo de los gastos adeudados por el consumidor, que fue la exclusión que reguló el Legislador español [art. 3 f) LCCC]. En definitiva, a falta de exclusión expresa y atendida la finalidad de estos contratos, hay que concluir con la doctrina¹⁴ y las decisiones mayoritarias Tribunales que las compras financiadas a través de tarjetas de crédito, de compra o de débito diferido

¹³ Sobre estos conceptos, cfr. MARÍN LÓPEZ, M.J., “Comentario al art. 1”, en *Comentarios...*, cit., apartado V.2.A.

¹⁴ Cfr. referencias doctrinales y jurisprudenciales en MARÍN LÓPEZ, M.J., “Comentario al art. 1”, en *Comentarios...*, cit., apartado V.2.B.



están comprendidas en el ámbito de aplicación de la LCCC. La Directiva 2023/2225 comprende expresamente los contratos de crédito mediante tarjetas de débito diferido, si bien permite a los Estados excluir su aplicación a aquellos que sean ofrecidos por una entidad de crédito o de pago, siempre que el crédito deba reembolsarse en un plazo de cuarenta días y que sea sin intereses y solo con unas comisiones limitadas ligadas a la prestación del servicio de pago [art. 2.5 de la Directiva]. Pese al silencio legal, entendemos que deberá aplicarse el mismo régimen a otros contratos de tarjeta que entrañan una concesión de crédito, como el de tarjeta de crédito y el de tarjeta de compra.

- 10) *Contratos de arrendamiento financiero mobiliario*. La LVPBM excluye de su ámbito de aplicación los contratos de arrendamiento financiero (art. 5.5). En consonancia con la exención prevista en la Directiva 2008/48/CEE, los contratos de arrendamiento también están excluidos de la LCCC si el arrendatario no está obligado a comprar la cosa arrendada ni el arrendador facultado para imponer la venta [cfr. art. 3 d) LCCC]. Muy distinto es el régimen establecido en el art. 2.2 g) de la Directiva 2023/2225, que solo excluye los arrendamientos que carecen de opción de compra, por lo que el régimen español deberá modificarse para incluir los arrendamientos con opción de compra y, entre ellos, el arrendamiento financiero, entre los contratos de crédito al consumo.

- 11) *Financiación de contratos para adquirir o conservar derechos de propiedad sobre bienes inmuebles*. Al tratarse de inmuebles, el contrato no está sujeto a la LVPBM. Tampoco a la LCCC, que excluye los contratos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir [3 b) LCCC], previsión a la que la Directiva 2023/2225 añade que la exclusión del régimen de crédito al consumo alcanza a todo tipo de inmuebles, incluidos los locales utilizados para fines comerciales, empresariales o profesionales [art. 2.2 b) de la Directiva]. Los contratos de crédito cuya finalidad sea adquirir el dominio sobre inmuebles están sujetos a la LCCI siempre que el deudor o el garante sea un consumidor persona física [art. 2.1 b)]. Con anterioridad a la Directiva 2023/2225, la doctrina¹⁵ ya había considerado que en el término “conservación de derechos de propiedad” no debían entenderse comprendidos los contratos dirigidos a financiar mejoras o renovaciones de inmuebles, que, además, tras la reforma de 2014, habían quedado sujetos a la Directiva 2008/48/CEE cuando el importe total superase los 75.000€ y no

¹⁵ Cfr. referencias bibliográficas en AGÜERO ORTÍZ, A., “Capítulo II. Ámbito de aplicación subjetivo y objetivo”, en CARRASCO PERERA, A. (director), *Comentario a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario*, 2019, pp. 130 y ss.



estuviesen garantizados con hipoteca u otra garantía real, ni con un derecho relativo a un bien inmueble. Entre los contratos dirigidos a adquirir o conservar derechos de propiedad sobre inmuebles se encuentra la compraventa a plazos de inmuebles, la financiación de la adquisición del inmueble, la financiación de la construcción *ex novo* de edificios o partes de edificios (pues el contrato de obra es un contrato cuyo cumplimiento determinará que el comitente adquiera lo edificado), la financiación encaminada al pago y levantamiento del embargo trabado sobre el inmueble o la financiación destinada a cancelar la hipoteca o la garantía real constituida sobre el inmueble. Hay que entender que la exclusión del art. 3 b) LCCC [y 2.2 b) de la Directiva] comprende también la refinanciación de cualquiera de estas deudas.

A la hora de determinar el régimen aplicable a estos contratos para adquirir o conservar derechos de propiedad sobre bienes inmuebles cuando no estén sujetos al régimen de crédito al consumo, hay que distinguir según que el deudor o el garante real sea un consumidor persona física o jurídica: si es un consumidor persona física, el contrato estará sujeto a la LCCI [cfr. su art. 2.1 b)]; y si es persona jurídica¹⁶, no se aplicará la LCCI ni tampoco la Ley 2/2009 que solo rige supletoriamente los créditos no cubiertos por la LCCI cuando son hipotecarios, no los créditos no hipotecarios (cfr. art. 1.1 de la Ley 2/2009).

- 12) *Contratos de crédito asegurados con hipoteca o cualquier otra garantía real sobre inmuebles o con un derecho relativo a un inmueble.* Estos créditos están excluidos del régimen de crédito al consumo [arts. 3 a) LCCC, 2.2 a) de la Directiva 2023/2225]. Como la doctrina¹⁷ ha señalado, la exclusión comprende la hipoteca (del propio inmueble, del derecho de superficie y de la propiedad superficiaria, del retracto convencional, del derecho de usufructo y de la nuda propiedad), la subhipoteca, la reserva de dominio, la venta en garantía con pacto de retro, la opción de compra en garantía, el leasing inmobiliario, el *lease back*, etc.

La exclusión del régimen de crédito al consumo no siempre comporta la sujeción a la LCCI, donde el inmueble objeto de garantía real ha de ser precisamente un inmueble de uso residencial [art. 2.1 a) LCCI]. Los créditos hipotecarios no sujetos a la LCCI quedan incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2009 cuando sean contratados por consumidores [art. 1 a) de la Ley 2/2009].

¹⁶ Sobre el consumidor persona jurídica, cfr. MARÍN LÓPEZ, M.J., “El consumidor”, en CARRASCO PERERA, A. (director), *Derecho de Consumo. Materiales, fundamentos, aplicaciones*, 2023, p. 66.

¹⁷ AGÜERO ORTÍZ, A., “Capítulo II. Ámbito de aplicación...”, en *Comentario...*, cit., pp. 130 y ss.



13) Por último, siguen excluidos del régimen de crédito al consumo, y en términos similares a los establecidos en la Directiva 2008/48/CEE: los contratos de crédito que sean el resultado de una transacción homologada [cfr. art. 2.2 f) de la Directiva 2023/2225]); los contratos de crédito relativos al pago aplazado, sin gastos de una deuda preexistente [art. 2.2 i) de la Directiva]; los contratos de crédito en los que se haya pactado una garantía con pacto de responsabilidad limitada al valor del bien dado en garantía [art. 2.2 j) de la Directiva]; los contratos de crédito relativos a préstamos concedidos a un público restringido, en virtud de una disposición legal con un objetivo de interés general, y a un tipo deudor inferior al habitualmente propuesto en el mercado o sin interés o en condiciones que sean más favorables para el consumidor que las habituales en el mercado [art. 2.2 k) de la Directiva]. Estos supuestos excluidos podrán regirse por la LVPBM si, además de los demás requisitos exigidos en esta Ley, se transige sobre un crédito derivado de una compraventa a plazos o financiada sujeta a la LVPBM, si se contrata la refinanciación de un crédito preexistente incluido en el ámbito de aplicación de la LVPBM, o si sucede lo propio con el crédito concedido a un público restringido en los términos antes indicados. Si concurren los demás requisitos aplicables, también se regiría por la LVPBM el crédito garantizado con pacto de responsabilidad limitada al valor del bien dado en garantía.