



## **CIRCULAR URGENTE RELATIVA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO (EN ADELANTE, LCCI)**

La Disposición Transitoria cuarta de la LCCI afirma que

***“Ficha de Información Personalizada de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.***

*Hasta el 21 de marzo de 2019 los prestamistas podrán seguir utilizando la Ficha de Información Personalizada prevista en el artículo 22 y el Anexo II de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, en lugar de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) señalada en el artículo 10.2 de esta Ley, así como la Ficha de Información Precontractual prevista en el artículo 21 y en el Anexo I de dicha Orden.”*

Dicha Disposición Transitoria trae causa en lo dispuesto en el artículo 14.5 de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero según el cual “5. Los Estados miembros que, antes del 20 de marzo de 2014, hayan aplicado una ficha de información que satisfaga requisitos de información equivalentes a los expuestos en el anexo II podrán seguir utilizándola a los efectos del presente artículo hasta el 21 de marzo de 2019.”

Sin embargo, la Disposición Final decimosexta de la LCCI establece una *vacatio legis* de tres meses, lo que implicaría que la norma en su conjunto entrará en vigor el próximo 16 de junio, normativa transitoria incluida, no pudiendo ser exigida su aplicación con anterioridad.

Se plantea de este modo un problema interpretativo grave consistente en si se debe prevalecer el contenido de la Directiva que a fecha 21 de marzo de 2019 no se encuentra traspuesta o la Disposición Final decimosexta de la LCCI que dispone su entrada en vigor el día 16 de junio de 2019. Y, en consecuencia, si los notarios, al autorizar las escrituras de préstamo con garantía real hipotecaria a partir del próximo 22 de marzo, deben o no exigir la previa entrega de la FEIN prevista en el artículo 14 de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero o las actuales Fichas de Información Precontractual y Personalizada previstas en la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre.

Como es conocido, las Directivas como acto del Legislador de la Unión, obliga a los Estados miembros (artículo 288 p.º 3 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea), que no directamente a los ciudadanos de estos, ya se trate de personas físicas o jurídicas. No obstante, y ante el hipotético incumplimiento por el Estado miembro de su deber de

transponer y adaptar su normativa, el entonces Tribunal de Justicia en la Sentencia de 5 de febrero de 1963 (Caso *Van Gend en Loos*), sostuvo que las Directivas establecen obligaciones para los Estados y derechos para los ciudadanos.

Ello ha permitido atribuir un efecto directo a aquella norma de Derecho Derivado de la Unión (la Directiva por excelencia) que no ha sido transpuesta en plazo, siempre que establezca una obligación clara, incondicional y precisa al Estado en sus relaciones con los ciudadanos de la Unión (Sentencia del Tribunal de Justicia de 4 de diciembre de 1974, Caso *Van Duyn*).

Ahora bien, tal efecto directo solo es predicable en su aspecto ascendente, esto es, es exigible por el ciudadano (persona física o jurídica) en sus relaciones con el Estado incumplidor, al haber transcurrido el plazo de transposición, siempre que se cumpla el requisito de claridad, concreción y precisión antes indicado<sup>1</sup>, negando la posibilidad de que el Estado exija a sus ciudadanos el cumplimiento de una Directiva no transpuesta (efecto vertical descendente<sup>2</sup>).

Sin embargo, en el caso que nos ocupa (Disposición Transitoria cuarta de la LCCI) no se daría un efecto vertical ascendente (del prestatario frente al Estado incumplidor, pues la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero, debería haberse transpuesto no más tarde del 21 de marzo de 2016), sino del prestatario frente al prestamista, como consecuencia de que el Estado no ha transpuesto en plazo la citada Directiva.

Tal efecto, conocido como efecto directo horizontal (aquel en el que un particular puede exigir a otro particular el cumplimiento de una norma de la Unión) no es predicable de una Directiva, sino del Derecho Primario u Originario (Tratados y la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea), de los Principios Generales del Derecho de la Unión, según consolidada jurisprudencia del TJUE y de los Reglamentos<sup>3</sup>.

En consecuencia, no pudiendo el prestatario exigir del prestamista el cumplimiento de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero, no transpuesta en plazo, no cabe exigir del prestamista a partir del próximo 22 de marzo que incorpore una FEIN a los contratos de préstamo con garantía real hipotecaria.

---

<sup>1</sup> Así, SSTJUE. *Pfeiffer e. a.*, C-397 y 403/01; y *Maribel Domínguez*, C-282/10); *Kolpinghuis Nijmegen* (C-80/86); *Arcaro* (C-168/95); *Berlusconi e. a.* (C-387, 391 y 403/02); y *Papasavvas* (C-291/13, §54)

<sup>2</sup> Afirman las SSTJUE Casos *Marshall* (C-152/84) y *Pretore di Salò* (C-14/84) que “el Estado no está facultado para imponerles el cumplimiento de normas de la directiva que no haya transpuesto (o que no lo haya hecho correctamente)”.

<sup>3</sup> Así, la SSTJCE de 19 de enero de 1982 (caso *Becker*) y 12 de diciembre de 1990 (Caso *Kaefer y Procacci*); del mismo criterio es la más reciente STJUE de 15 de enero de 2014 Caso *Association de Médiation Sociale* (C-176/2012)



Por ello, el Consejo General del Notariado considera que, a los préstamos con garantía real hipotecaria que se autoricen en el período comprendido entre los días 22 de marzo a 15 de junio de 2019, le sigue siendo de aplicación la normativa comprendida en la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios y, en especial, las Fichas de Información Precontractual y Personalizada previstas en sus arts. 21 y 22 y Anexos I a IV.

En consecuencia, atendida la urgencia de la materia, al amparo de lo dispuesto en el artículo 339 del Reglamento Notarial la Comisión Permanente acordó en su sesión de 18 de marzo de 2019, la siguiente Circular

**PRIMERO.-** Es de aplicación a los contratos de préstamo con garantía real hipotecaria autorizados en el período 22 de marzo a 14 de junio de 2019 la normativa comprendida en la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios y, en especial, las Fichas de Información Precontractual y Personalizada previstas en sus arts. 21 y 22 y Anexos I a IV.

**SEGUNDO.-** No es exigible al prestamista la aplicación de la normativa contenida en el art. 14 y Anexo II de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero, relativa a la regulación de la FEIN, dado que aquella carece de eficacia directa horizontal.

**TERCERO.-** La aparente antinomia existente entre la Disposición Transitoria cuarta y Disposición Final decimosexta de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, debe en aras de la seguridad del tráfico jurídico, y a los efectos de evitar la imposibilidad de autorizar escrituras de préstamo con garantía real hipotecaria ser resuelta en el sentido indicado en esta Circular.