



REVISTA LEX MERCATORIA
ISSN 2445-0936



Vol. 14, 2020. Artículo 1
<https://doi.org/10.21134/lex.v0i14.1702>

CONTRATOS INTELIGENTES Y EVALUACIÓN DE SOLVENCIA EN EL CRÉDITO INMOBILIARIO

Nicolás Bárcena Suárez

Abogado y Doctorando en Derecho, Universidad de Oviedo

I. La regulación de la evaluación de la solvencia

A pesar de la evidente importancia¹ que la normativa europea otorga a la evaluación de solvencia, no especifica un determinado procedimiento acerca de cómo realizarla, sino una suerte de consejos y recomendaciones que pueden resultar útiles para esa específica función destacando la información patrimonial relevante acerca del consumidor/prestatario².

En nuestro ordenamiento jurídico es la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (En adelante LCCI) la que transpone la directiva 2014/17/UE, la cual indica en su preámbulo su intención de ir más allá de la propia directiva y reforzar la protección que se otorga al prestatario en la fase precontractual incidiendo en la especial formación que han de acreditar el personal encargado de evaluar la solvencia y comercializar los préstamos inmobiliarios.

Previamente a la aprobación de esta ley, era el artículo 29.1 de la Ley de Economía Sostenible y el artículo 18 de la Orden EHA 2899/2011, de 28 de octubre, sobre transparencia y protección del cliente de servicios bancarios el sustento legal de la evaluación de solvencia en España³, empleando un sistema que no difiere especialmente del actual consagrado en la nueva regulación.

Son los artículos 11 y 12 de la LCCI los encar-

gados de regular la evaluación de solvencia. A la vista de dichos artículos conviene destacar que la LCCI indica que los prestamistas deberán contar con procedimientos internos para llevar a cabo la evaluación pertinente (11.2 LCCI) y, a su vez, deberán consultar el historial crediticio (12.1 LCCI) a través del CIRBE (Central de Información de Riesgos del Banco de España) y de entidades privadas que recaben información crediticia en esos mismos términos.

La variedad de informaciones que se han de recabar para la adecuada evaluación de solvencia no es una lista cerrada ni exhaustiva⁴, sino que recoge una multiplicidad de elementos con relevancia patrimonial y financiera, presente y futura, de los cuales pueda colegirse que el prestatario podrá afrontar el pago del crédito en su totalidad.

Como hemos visto, en el texto de la directiva, en la LCCI, o en su desarrollo reglamentario se expresan las diferentes informaciones que pueden ser necesarias o pertinentes para la evaluación de solvencia pero no se especifica el procedimiento concreto mediante el cual debe realizarse dicha evaluación.

El Anejo 6 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, bajo la rúbrica de “Principios generales aplicables para la concesión

¹En este sentido se refieren los considerandos 55 a 62 y los artículos 18, 19 y 20 de la Directiva 2014/17, destacado dicha evaluación como una práctica fundamental para conocer la capacidad del consumidor de asumir la deuda y poder devolver el crédito en su totalidad.

²Vid. AGÜERO ORTÍZ, A., “Comentario e interpretación de la nueva directiva en materia hipotecaria (Directiva 2014/17/UE). Una directiva para proteger a las entidades de crédito y a la propia Unión Europea”, Revista del Centro de Estudios de Consumo, CESCO, (2014), pág. 13.

³Vid. FERRANDO VILLALBA, M^a de L., “Los ficheros de solvencia negativos”, en CUENA CASAS, M. (dir) La prevención del Sobreendeudamiento Privado. Hacia un Préstamo y Consumo responsables, Aranzadi, Cizur menor (2017)

⁴Vid. MARÍN LÓPEZ, M.J. “La evaluación de solvencia del prestatario en la Ley 5/2019 (II): La obtención por el prestamista de la información económica-financiera del prestatario”, Revista del Centro de Estudios de Consumo, CESCO, (2019), pág. 2.

de préstamos responsables” establece algunos criterios a tener en cuenta en las “políticas, métodos y procedimientos de estudio y concesión de préstamos o créditos” bajo un criterio de aplicación individual y no genérico a cada concreta operación vinculada a la capacidad del prestatario para cumplir las obligaciones que emanarían de la firma del contrato.

No obstante lo anterior, la forma habitual que tienen las entidades de crédito (principales operadores jurídicos en la concesión de crédito inmobiliario) es la utilización del denominado *credit score*, que consiste en el procedimiento por el cual se emplea un algoritmo que analiza los datos e informaciones que aporta el prestatario, y los que se obtienen acerca del historial crediticio, arrojando un resultado que expresa una cifra numérica que indica el nivel de riesgo en la posible concesión del crédito que se pretende⁵.

Nada parece oponer la LCCI a esta práctica y menciona al artículo 11.6 la posibilidad acerca de que la denegación de una solicitud de préstamo pueda provenir de un “tratamiento automático de datos”, por tanto, todo parece indicar que es una práctica que cuenta con el beneplácito de la ley.

Respecto al momento en que ha de realizarse la evaluación de solvencia, el *dictum* de la LCCI únicamente expresa que habrá de hacerse en un momento previo o antecedente a la celebración del contrato, aunque con posibilidades de nuevas evaluaciones posteriormente a la firma del contrato ante hipotéticas novaciones que pudiesen aumentar el importe a devolver⁶.

Así las cosas, aunque el *credit score* produce unos resultados automatizados en base a la información previamente suministrada, la regulación observada para realizar una adecuada evaluación de solvencia incide en atender a unas causas personalizadas capaces de contemplar comportamientos futuros y, de esta manera, reducir el riesgo de la operación.

Es en este espectro donde la evolución de las tecnologías emerge y la aparición del *Blockchain* suponen un cambio significativo en la forma de realizar las operaciones bancarias como veremos a continuación.

II. Contratos inteligentes

Durante los últimos años, los algoritmos de blockchain se han utilizado de una manera más amplia⁷. Esto ha permitido, por ejemplo, la creación de contratos inteligentes (*smart contracts*). Este concepto fue presentado por primera vez por Nick Szabo en 1994 cuando definió estos contratos como un “protocolo de transacción computarizado que ejecuta los términos de un contrato”.

La idea principal de los *smart contracts* es que las cláusulas contractuales que formalizan una transacción entre dos contrapartes (garantía, fianzas, derechos de propiedad, etc.) se incorporan al hardware y software, por lo tanto, a la propiedad del usuario, sin necesidad que un tercero o autoridad central rijan estas transacciones.

III. Diseño de los smart contracts para el cálculo del credit score

⁵Vid. MARÍN LÓPEZ, M.J., “La evaluación de solvencia del prestatario en la Ley 5/2019 (III): El procedimiento de evaluación de la solvencia y el informe de evaluación”, Revista del Centro de Estudios de Consumo, CESCO, (2019), págs. 4-5. Vid. MARÍN

⁶LÓPEZ, M.J., “La obligación del prestamista de evaluar la solvencia del prestatario” en CARRASCO PERERA, Á. (dir), Comentario a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, Aranzadi, Cizur Menor (2019), págs.225-226

⁷Vid. LUU, L., et al. “Making Smart Contracts Smarter” en CCS’16: Proceedings of the 2016 ACM SIGSAC conference on computer and communications security (2016).

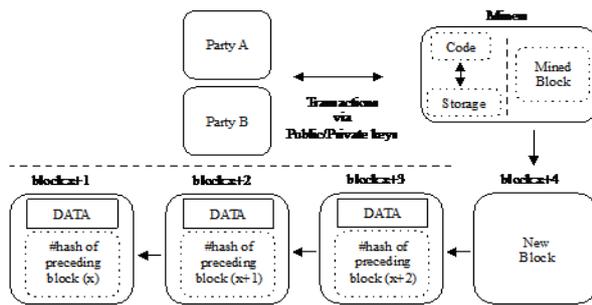


Fig. 1 Algoritmo de los contratos inteligentes (smart contracts).

El diseño de los *smart contracts* aplicado al cálculo del *credit score* se basa en un enfoque interdisciplinario y proactivo en términos legales, ya que se busca el objetivo de crear oportunidades y prevenir los problemas que el algoritmo pueda originar. Se requieren contratos y métodos que tengan sentido para las compañías y las personas. Los diseños de estos contratos se deben basar en realizar *smart contracts* eficientes y eficaces, construir interfaces intuitivos y que capturen la intención real de las partes.

Utilizando los contratos inteligentes, es posible automatizar las obligaciones mediante la programación del algoritmo que los regula. Así, este código virtual sería el conjunto de reglas o instrucciones que estructuran el contrato: establece la ley por la cual se ejercen los mismos. El desafío de estos contratos es aplicar las leyes del mundo físico al mundo digital.

Gracias a la tecnología blockchain, ya no es necesario un legislador del mercado financiero, ya que la igualdad de armas entre ambas partes se consigue a través del código virtual incrustado en los contratos inteligentes. Prestamista y prestatario, bajo el mismo paraguas, consiguen tener la seguridad jurídica de todo un mercado inmobiliario sin agente regulador.

Por lo tanto, el *credit score* registrará unos resultados basados en la información suministrada sin regulador que pueda atender a causas personalizadas de comportamientos futuros y, por lo tanto, reduciendo a cero el riesgo de la operación.

Es precisamente esta ausencia de regulación concreta de la tecnología Blockchain y de los *smart contracts* en particular la que ha hecho saltar algunas suspicacias por la posibilidad que puedan ser empleados para el blanqueo de capitales u otras operaciones jurídicamente reprochables, sin embargo, en España, ante la falta de una concreta regulación es posible acudir a las normas generales del Código Civil y las especiales de contratación electrónica y los servicios de información⁸.

⁸Vid. LEGERÉN-MOLINA, A. "Los contratos inteligentes en España", Revista de Derecho Civil, Vol. V, núm 2 (2018), págs. 210 y ss.