



PRECIOS Y TRANSPARENCIA TRAS LA LEY 5/2019

ALICIA AGÜERO ORTIZ

PROFESORA AYUDANTE DOCTORA DE DERECHO CIVIL
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

WORKING PAPER 3/2023



**WORKING PAPERS
JEAN MONNET CHAIR**



Abstract: Litigation regarding the lack of transparency of mortgages' price clauses in Spain is, simply, unmanageable. As is known, the Spanish Act on credit agreements for consumers relating to immovable property aims to tackle the problem of unfairness and lack of transparency of these clauses by imposing reinforced duties of transparency and various prohibitions, such as those of the floor clauses or those of linked sales. However, the problem has not been settled since there are matters to be resolved as the scope of the prohibition of the floor clauses, given the confusing scope of the norm; the control of these clauses in business loans and their possible incardination in advertising breaches; as well as the legality of the current practices on prices bonifications according to the number of additional products hired by the borrower. We will dedicate this working paper to the study of all this subjects.

Title: Prices and transparency after the Spanish Act 5/2019.

Keywords: floor clauses, transparency, unfairness, tying sells, price.

Resumen: La litigiosidad en materia de falta de transparencia de las cláusulas de determinación del precio de los préstamos hipotecarios en España es, sencillamente, inabarcable. Como es sabido, la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario pretende atajar el problema de la abusividad y falta de transparencia de estas cláusulas mediante la imposición de unos deberes reforzados de transparencia y diversas prohibiciones como las de las cláusulas suelo o las de las ventas vinculadas. Sin embargo, la problemática no ha sido zanjada pues quedan asuntos por resolver, como el alcance de la prohibición de las cláusulas suelo, dado el confuso ámbito de aplicación de la norma; el control de estas cláusulas en préstamos empresariales y su posible incardinación en incumplimientos publicitarios; así como la legalidad de las prácticas actuales de determinación bonificada del precio en virtud de las vinculaciones a las que se adhiera el prestatario. Al estudio de todo ello dedicaremos el presente trabajo.

Título: Precios y transparencia tras la Ley 5/2019

Palabras clave: Cláusulas suelo, transparencia, abusividad, ventas vinculadas, precio.

Resum: La litigiositat pel que fa a la manca de transparència de les clàusules de determinació del preu en els préstecs hipotecaris a Espanya és, senzillament, inabastable. Com se sap, la llei de contractes de crèdit immobiliari té com a objectiu eliminar el problema de l'abusivitat i la manca de transparència d'aquestes clàusules tot imposant deures reforçats de transparència i diverses prohibicions, com ara les de les clàusules sòl o de vendes vinculades. Tanmateix, el problema no s'ha resolt perquè hi ha qüestions que encara no tenen solució, com ara l'abast de la prohibició de les clàusules sòl, atès l'àmbit tan confús d'aplicació de la norma; el control d'aquestes clàusules en préstecs empresarials i la seva possible inserció en incompliments publicitaris; així com la legalitat de les pràctiques actuals de determinació de la bonificació del preu en virtut

de les vinculacions a les que s'adhereix el prestatari. A l'estudi de tot això dedicarem aquest treball.

Títol: Preus i transparència després de la Llei 5/2019.

Paraules clau: clàusules sòl, transparència, abusivitat, vendes vinculades, preu.

Esta contribución se presentó el 12 de diciembre de 2022 en la Jornada "Retos profesionales en la contratación de créditos hipotecarios", organizado por el Proyecto de Investigación del Ministerio de Innovación y Ciencia PID2021-127197NB-I00 y la Cátedra Jean Monnet de Derecho Privado Europeo.

SUMARIO

1. ÁMBITO DE PROHIBICIÓN DE LAS CLÁUSULAS SUELO EN LA LCCI	4
1.1. EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LCCI	5
1.1.1. <i>La concesión de préstamos garantizados con hipoteca u otro derecho real de garantía sobre inmuebles de uso residencial (incluidos aquellos elementos que cumplan una función doméstica, como trasteros, garajes, etc.) siempre que el prestatario, el fiador o el garante sea una persona física (consumidor o no) [art. 2.1. a) LCCI]</i>	5
1.1.2. <i>La concesión de préstamos destinados a la adquisición o conservación de derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un «consumidor» [art. 2.1. b) LCCI]</i>	7
1.1.3. <i>Subrogación del deudor con ocasión de la transmisión del bien hipotecado</i>	10
1.1.4. <i>Novación modificativa del contrato de préstamo</i>	10
1.2. EXCLUSIONES EXPRESAS DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LCCI	10
1.3. ALCANCE DE LA PROHIBICIÓN RESPECTO A FIADORES	11
1.4. PRÉSTAMOS EN LOS QUE NO SE PUEDEN INTRODUCIR CLÁUSULAS SUELO Y EN LOS QUE SÍ...	13
2. LA JURISPRUDENCIA EN MATERIA DE NULIDAD DE CLÁUSULAS SUELO EN PRÉSTAMOS EMPRESARIALES	15
2.1. IMPOSIBILIDAD DE EFECTUAR EL CONTROL DE TRANSPARENCIA MATERIAL Y EL RECURSO A LA BUENA FE CONTRACTUAL	15
2.2. VAIVENES EN EL ALCANCE DEL CONTROL DE INCORPORACIÓN	17
2.3. ¿POR QUÉ NO HABLAR DE INCUMPLIMIENTO PUBLICITARIO?	19
3. DETERMINACIÓN DEL PRECIO MEDIANTE BONIFICACIONES	21
4. BIBLIOGRAFÍA	25

1. ÁMBITO DE PROHIBICIÓN DE LAS CLÁUSULAS SUELO EN LA LCCI

El art. 21.3 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (en adelante, «LCCI») prohíbe la inclusión de cláusulas suelo, esto es, cláusulas que fijen un límite a la baja del tipo de interés, en aquellos préstamos sujetos a la propia LCCI pactados a interés variable. Ahora bien, la LCCI introduce una regulación innecesariamente compleja de su ámbito de aplicación, al tiempo que lo amplía significativamente respecto al 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 (en lo sucesivo, «Dir. 2014/17»). Por este motivo, en primer lugar, trataremos de perfilar cuál es el ámbito de aplicación de la LCCI, para lo que incorporaremos ejemplos que ilustren su extensión; para, en segundo lugar, detallar cuáles son los préstamos y/o contratos accesorios de garantía en los que las cláusulas suelo están prohibidas.

1.1. EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LCCI

Como es sabido, la LCCI amplía el ámbito subjetivo de aplicación previsto en la Dir. 2014/17, tanto en relación con los prestatarios como con los prestamistas. De un lado, la ampliación del ámbito subjetivo de aplicación en relación con los prestatarios, se produce en dos sentidos: (i) se extiende a personas físicas con carácter general, incluso cuando no ostenten la condición de consumidores —con las limitaciones que expondremos— (arts. 1 y 2.1 LCCI en relación con los considerandos 12 y 14 y art. 4.1 DCCI); y (ii) alcanza a garantes y fiadores personas físicas, y no solo a prestatarios (arts. 1 y 2.1 LCCI). De otro lado, la ampliación del ámbito subjetivo de aplicación respecto a prestamistas se cristaliza en la inclusión de personas físicas o jurídicas que de forma no profesional u ocasional concedan préstamos con una finalidad exclusivamente inversora. Asimismo, la LCCI amplía el ámbito objetivo de aplicación previsto en la Dir. 2014/17 toda vez que introduce en el concepto «bienes inmuebles de uso residencial» a aquellos que no tengan una finalidad propiamente residencial, pero sí una función doméstica, como trasteros y garajes [art. 2.1.a) LCCI].

Así pues, la LCCI resulta de aplicación a los préstamos concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de forma profesional (incluidos aquellos que realicen esta actividad de forma ocasional con finalidad exclusivamente inversora), y a la intermediación, cuando el contrato tenga por objeto:

1.1.1. *La concesión de préstamos garantizados con hipoteca u otro derecho real de garantía sobre inmuebles de uso residencial (incluidos aquellos elementos que cumplan una función doméstica, como trasteros, garajes, etc.) siempre que el prestatario, el fiador o el garante sea una persona física (consumidor o no) [art. 2.1. a) LCCI].*

En primer lugar, la Dir. 2014/17/UE no definía qué habría de entenderse por bien de uso residencial, por lo que ha de entenderse referido a cualquier inmueble destinado a la satisfacción de necesidades habitacionales, sin que sea necesario que constituya la vivienda habitual del prestatario o garante¹. Así, en la LCCI bastará que el inmueble se destine o sea destinable al uso habitacional independientemente de que responda a fines comerciales o profesionales, o que tenga una función doméstica (trasteros, garajes, etc.).

En segundo lugar, resulta irrelevante la finalidad del préstamo, siempre y cuando esté garantizado con un bien inmueble de uso residencial o con función doméstica y el

¹ DÍAZ ALABART., S.; ÁLVAREZ MORENO, T.: «La Directiva 2014/17, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito inmobiliario celebrados con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial», en DÍAZ ALABART. S (Dir.), *La Protección del consumidor en los créditos hipotecarios (Directiva 2014/17/UE)*, Editorial Reus, 2015, pág. 19. ANDERSON, M.: «La Directiva 2014/17/UE, sobre créditos hipotecarios, y su previsible impacto en el Derecho español», en ARROYO AMAYUELAS, E.; SERRANO DE NICOLÁS, Á. (Dir.) *La Europeización del Derecho privado: cuestiones actuales*, Marcial Pons, 2016, pág. 52.

prestatario, fiador o garante sean personas físicas. Así, entrarán en el ámbito de aplicación de la norma todas las siguientes combinaciones:

- (i) Prestatario persona física y garantía real propia: caso prototípico en que el prestatario es quien aporta la garantía real sobre bien inmueble de uso residencial o con función doméstica, con independencia de la finalidad del préstamo. Esto es, con irrelevancia de si el préstamo tiene una finalidad de consumo o profesional, v. gr. el autónomo que garantiza sus deudas profesionales con su vivienda habitual, o con cualquier bien inmueble susceptible de ser destinado al uso habitacional (vivienda vacacional, inmueble arrendado a terceros, etc.), o con función doméstica (v. gr. plaza de garaje destinada o no al uso propio), siempre que no esté destinado al uso profesional.
- (ii) Prestatario persona física, garante real persona jurídica: tan solo es necesario que uno de los actores sea persona física y que la garantía real recaiga sobre un bien de uso residencial, sin importar de quién provenga. Por lo tanto, quedaría amparado por la norma el préstamo concertado por uno de los socios a título personal (o en el que se instituya codeudor con la sociedad) incluso cuando la finalidad sea profesional, de una empresa dedicada a la compraventa de viviendas para su posterior alquiler (*buy-to-let*) o venta, si se garantiza con cualquiera de aquellas viviendas propiedad de la sociedad.
- (iii) Prestatario persona jurídica, garantía real propia, y fiador persona física: la concurrencia de garante personal o fiador introduce por sí mismo al «préstamo» en el ámbito de aplicación de la norma, siempre que la garantía real recayera sobre un bien inmueble de uso residencial o con función doméstica. Así por ejemplo, caería dentro del ámbito de aplicación de la norma el préstamo concedido a una mercantil para el ejercicio de su actividad comercial, si fuera garantizado con un bien inmueble de uso residencial (v. gr. una promoción inmobiliaria, un inmueble no utilizado para el desarrollo de la actividad profesional, etc.), y concurriera un fiador personal persona física (v.gr. cualquier familiar, socio, administrador, etc. siempre que se vinculara personalmente y no en representación de la sociedad). También, el préstamo concedido a una sociedad del grupo para efectuar pagos a proveedores, garantizado personalmente por cualquier persona física (v.gr. administrador), y con garantía real sobre promoción inmobiliaria de otra sociedad del grupo.
- (iv) Prestatario persona jurídica, garante real persona física: como sucedía en el caso de concurrencia de fiador personal persona física por las deudas de una mercantil, cabrá entender incluido en el ámbito de aplicación de la norma a los préstamos concedidos a una sociedad con independencia de la finalidad de aquellos, de ser garantizados por derecho real de garantía sobre inmueble de uso residencial o con función doméstica de cualquier persona física, v.gr. familiares, socios, administradores, consejeros, etc. Y, de nuevo, sin que se requiera que el uso habitacional o doméstico del inmueble se esté produciendo; ni reviste relevancia

que, de producirse este uso habitacional, se haga por estas personas o por terceros, incluso como consecuencia de una actividad lucrativa.

1.1.2. La concesión de préstamos destinados a la adquisición o conservación de derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un «consumidor» [art. 2.1. b) LCCI].

En este caso, no es necesario que el préstamo esté garantizado con bien de uso residencial o con función doméstica, sino solo que esté destinado a la adquisición o conservación de terrenos o inmuebles construidos o por construir, incluso cuando no vayan a destinarse al uso residencial. Por otro lado, aquí sí se exige que cualquiera de estos sujetos sea un consumidor². El hecho de que se requiera que alguno de estos sujetos ostente la condición de consumidor, parece querer circunscribir el ámbito de aplicación a los préstamos concedidos para la adquisición o conservación de derechos de propiedad sobre bienes inmuebles de uso residencial (incluso futuribles), pues parece que este es el único destino ajeno a la finalidad empresarial o profesional. Sin embargo, como apuntábamos, esto no es enteramente cierto: en primer lugar, porque bastará que el prestatario no ostente la condición de consumidor (aunque sí lo hagan los garantes), para dar cabida a préstamos destinados a la adquisición o conservación de terrenos o bienes inmuebles con finalidad profesional; y, en segundo lugar, porque los usos de consumo de terrenos o inmuebles no tienen por qué quedar restringidos al uso habitacional, *v.gr.* trasteros, garajes, recreo, etc. [nótese que el art. 2.1.b) no incluye mención alguna ni a bienes inmuebles de uso residencial ni a elementos con función doméstica].

Con todo, la LCCI no incluye una definición de «consumidor», por lo que, cabe plantearse qué está entendiendo el art. 2.1.b) LCCI por consumidor. El art. 4.1 Dir. 2014/17 dejaba claro que consumidor sería toda persona física que actuase en ámbito ajeno a su actividad comercial o empresarial o de su profesión. Sin embargo, el art. 3 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 (en lo sucesivo, «TRLGDCU») incluye en este concepto a personas jurídicas y entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial. No obstante, habida cuenta que los arts. 1 y 2.1 LCCI establecen que la norma será de aplicación a personas físicas deudores, fiadores o garantes, parece razonable entender excluidos a los prestatarios, garantes o fiadores consumidores que no sean personas físicas, por más que puedan ostentar la condición de consumidores en virtud del art. 3 TRLGDCU.

²Como señalaba ALBIEZ DOHRMANN, K. J., de no hacerlo: «comprendería igualmente la concesión de préstamos o créditos cuya finalidad sea la adquisición o conservación de terrenos o edificios construidos o por construir con fines empresariales». En «Primerísimas observaciones al Anteproyecto de Ley Reguladora de los contratos de crédito inmobiliario», *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, n.º 20, 2016, pág. 46.

Otra cuestión problemática constituye la interpretación que merezca la expresión «conservación de derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir»³. En concreto, se plantea la duda de si deben entenderse incluidas en el concepto de «conservación de derechos de propiedad» las mejoras o renovaciones (*v.gr.* préstamo concedido para el cerramiento de la terraza de la vivienda habitual del prestatario sin garantía real sobre bien inmueble de uso residencial). En este sentido, el considerando 18 Dir. 2014/17 establecía que «[l]os contratos de crédito no garantizados que tengan por finalidad la renovación de un bien inmueble de uso residencial y que entrañen un crédito cuyo importe total exceda de 75 000 EUR deben entrar en el ámbito de aplicación 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 (en adelante, «Dir. 2008/48») con el fin de asegurar un nivel de protección equivalente a aquellos consumidores, y para evitar un vacío de regulación entre dicha Directiva y la presente Directiva»⁴ [consecuentemente, el art. 46 Dir. 2014/17 ordena la introducción de un apartado 2. *bis* en el art. 2 de la Dir. 2008/48]. En particular, el art. 2. 2. c) de la Dir. 2008/48 excluía de su ámbito de aplicación a los préstamos personales cuyo importe total fuera inferior a 200€ o superiores a 75 000€. La adición del apartado 2 *bis* al art. 2 estipula que «[n]o obstante lo dispuesto en el apartado 2, letra c), la presente Directiva se aplicará a los contratos de crédito no garantizados que tengan por finalidad la renovación de un bien inmueble de uso residencial y que entrañen un crédito cuyo importe total exceda de 75 000 EUR».

Por consiguiente, los préstamos no garantizados con bien de uso residencial destinados a la renovación de bienes inmuebles no deberían estar sujetos a la LCCI, sino a la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo (en lo siguiente, «LCCC»), incluso cuando su importe exceda de 75 000€. Con todo, la LCCI no prevé la modificación de la LCCC en el sentido del art. 46 DCCI. Esto puede deberse a que la LCCC no excluye de su ámbito de aplicación a los préstamos cuyo importe exceda de 75 000€ [art. 3. c) LCCC], pero sí limita su ámbito de aplicación respecto a dichos préstamos a los que solo les aplica los arts. 1 a 11, 14, 15 y 32 a 36 LCCC (art. 4.5 LCCC). En suma, por todo lo anterior, consideramos que los préstamos destinados a la renovación o mejoras en inmuebles en los que prestatario, fiador o garante sean consumidores, no entran dentro del ámbito de aplicación del art. 2.1.b) LCCI, sino que deben estar sujetos a la LCCC, para lo cual debería modificarse la LCCC de forma tal que a los préstamos concedidos para la renovación de inmuebles cuyo importe exceda de 75 000 € les resulte de aplicación todo su clausulado (tal y como exige el art. 46 Dir. 2014/17).

³ Expresamente excluidos del ámbito de aplicación de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo en su art. 3.b).

⁴ Los préstamos para la renovación de inmuebles cuyo importe fuera inferior a 75 000 € y superior a 200 € estaban incluidos en el ámbito de aplicación de la Dir. 2008/48/CE [vid. considerando 14 *in fine* («no podrán excluirse del ámbito de aplicación de la presente Directiva los contratos relativos a la concesión de un crédito únicamente porque el objetivo sea la renovación o el aumento del valor de un inmueble ya existente»), y arts. 2.2. b) y c)].

Por el contrario, debe entenderse que los siguientes son préstamos destinados a conservar derechos de propiedad sobre un bien inmueble: refinanciaciones de préstamos concedidos para la adquisición de bienes inmuebles⁵; reunificaciones de deudas en las que se incluyan préstamos concedidos para la adquisición de bienes inmuebles de forma principal; los préstamos concedidos para saldar la deuda debida al acreedor y que deberá reclamar con un mes de antelación antes de poder vencer anticipadamente el préstamo hipotecario sobre bien inmueble de uso residencial [cfr. art. 24.1.c) LCCI]; los préstamos concedidos al tercer poseedor de un bien inmueble para liberarlo en el proceso de ejecución hipotecaria [art. 662.3 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (en adelante, «LEC»)]; los préstamos concedidos al ejecutado para liberar el bien inmueble en el proceso de ejecución hipotecaria (art. 670.7 LEC); etc. En consecuencia, quedarán abarcados por la norma los siguientes supuestos:

- (i) *Prestatario persona física-consumidor, con garantía real sobre cualquier bien o sin ella, destinados a adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, por ejemplo, destinados a la adquisición o conservación o construcción de una vivienda, de una plaza de garaje, de un trastero; o a la adquisición o conservación de un solar para usos recreativos (v.gr. adquisición de un solar para montar un circuito de motocross de uso particular), de almacenaje no profesional, etc.*

- (ii) *Prestatario no consumidor, garante (personal o real) persona física-consumidor: bastará la concurrencia de garantes persona física-consumidores para extender la protección prevista para prestatarios en la LCCI a estos garantes persona física-consumidores (art. 15.4 LCCI) de préstamos concedidos a prestatarios no consumidores (persona física o jurídica) para la adquisición o conservación de terrenos o inmuebles afectos a una finalidad comercial o profesional. Así, por ejemplo, préstamos concedidos para la adquisición de un terreno y construcción de un centro comercial, de una promoción inmobiliaria, de un edificio de oficinas, un almacén, etc. con tal de que exista garante consumidor [v.gr. familiares fiadores que actúen sin ánimo profesional. También, familiares garantes reales que aporten cualquier bien en garantía, por ejemplo, su propia explotación industrial, sin finalidad empresarial; persona física que aporte un bien mueble en garantía del préstamo, por ejemplo, hipoteca mobiliaria sobre los derechos de explotación de una obra (art. 46.1 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión, en adelante «LHMyPSD»), o sobre el automóvil de uso particular del garante (art. 34 LHMyPSD)].*

De nuevo, la LCCI no explica cuándo se entenderá que un fiador o garante real ostenta la condición de consumidor, cuestión que ha sido resuelta por la jurisprudencia

⁵ Como señala RONCERO SÁNCHEZ, A. en «La Directiva comunitaria sobre contratación de créditos hipotecarios. Protección del (futuro) prestatario y desatención (actual) deudor hipotecario», ALCALÁ DÍAZ, M.ª A. (Coord.), *Hacia un nuevo modelo de mercado hipotecario*, Dykinson, 2014, pág. 53.

europea. Tampoco aclara la LCCI si los préstamos en los que no exista prestatario persona física o prestatario persona física-consumidor, deben estar sujetos a las cláusulas de la LCCI y, con ello, a la prohibición de la cláusula suelo, o si estas disposiciones solo afectan al contrato de garantía y protegen, exclusivamente, al garante persona física o persona física consumidor. Tratemos de abordar estas dos cuestiones en el próximo apartado.

1.1.3. Subrogación del deudor con ocasión de la transmisión del bien hipotecado

También resulta la aplicación la LCCI a préstamos en los que se produzca subrogación del deudor cuando se produzca con ocasión de la transmisión del bien hipotecado (disposición adicional sexta LCCI). No resultará de aplicación, por el contrario, cuando una persona física se subroge en un préstamo hipotecario sobre inmueble de uso residencial si no existe transmisión del inmueble; o si un consumidor persona física se subrogase en un préstamo para la adquisición o conservación de terrenos o inmuebles. Adicionalmente, queda aclarado que en el proceso de subrogación con transmisión del inmueble deberá cumplirse con el trámite informativo (disposición adicional séptima), tal y como señaló el Tribunal Supremo (STS de 24-11-2017⁶). Por otro lado, si el vendedor que pacte la subrogación del comprador en la obligación de un préstamo inmobiliario sujeto a la Ley fuera empresario, deberá comunicarlo al prestamista con al menos 30 días de antelación respecto a la fecha de la firma prevista, al objeto de que el prestamista pueda realizar en análisis de su solvencia y dar cumplimiento al trámite de información precontractual, así como al resto de obligaciones exigidas por la Ley (disposición adicional séptima LCCI).

1.1.4. Novación modificativa del contrato de préstamo

Asimismo, resulta de aplicación la LCCI a aquellos préstamos concedidos con anterioridad que sean objeto de novación modificativa tras su entrada en vigor (disposición adicional sexta LCCI). La extensión del ámbito de aplicación a este respecto no se restringe préstamos hipotecarios exclusivamente, como sí sucedía en el caso de la extensión del ámbito de aplicación en supuestos de subrogación del deudor en la obligación principal, sino a las novaciones modificativas de todo préstamo que caiga dentro del ámbito de aplicación de la LCCI.

1.2. EXCLUSIONES EXPRESAS DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LCCI

El art. 3.3 de la Dir. 2014/17/UE permitía a los Estados miembro excluir del ámbito de aplicación diversas modalidades de préstamo, opción que la LCCI no ha acogido. Consecuentemente, la LCCI resulta de aplicación a (i) préstamos para adquirir bienes inmuebles que no puedan ser utilizados por el prestatario o su familia por ser destinados al alquiler (*buy-to-let*); (ii) a los préstamos puente; (iii) a los préstamos destinados a un público restringido por disposición legal con un objetivo de interés general libres de

⁶ ECLI: ES:TS:2017:4092.

intereses o a un tipo de interés inferior al de mercado; (iv) a los préstamos concedidos por organizaciones creadas para el beneficio mutuo de sus miembros a una tasa anual equivalente inferior a la de mercado o sujeto a un límite máximo establecido por el Derecho interno (art. 5.2 Directiva 2008/48/CE).

Con todo, siguiendo las exclusiones del art. 3.2 de la Dir. 2014/17/UE, la LCCI no es aplicable a (i) las hipotecas inversas⁷; (ii) los préstamos concedidos por los empresarios a sus empleados sin intereses o precio inferior al de mercado y que no sean accesibles al público general; (iii) los préstamos sin intereses ni gastos, excepto los destinados a cubrir los costes relacionados con la garantía del préstamo; (iv) los descubiertos que deban reembolsarse en el plazo de un mes; (v) los que resulten de un acuerdo alcanzado ante un órgano jurisdiccional, arbitral, o en un procedimiento de conciliación o mediación; ni (vi) a los relativos al pago aplazado, sin gastos, de una deuda existente, siempre que no se trate de contratos de préstamo garantizados por una hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial.

1.3. ALCANCE DE LA PROHIBICIÓN RESPECTO A FIADORES

En nuestra opinión, el hecho de que concurra un fiador o garante real persona física, en el supuesto del art. 2.1. a) LCCI; o un fiador o garante real persona física-consumidor en el supuesto del art. 2.1.b) LCCI, no comportará que el préstamo deba estar sujeto a la LCCI si el propio prestatario no era persona física o persona física-consumidora y, así, a la prohibición de la cláusula suelo. En este caso, la LCCI solo será aplicable al contrato de garantía, de suerte que la prohibición de la cláusula suelo solo será oponible por el garante, pero no por el prestatario.

Así pues, consideramos que, en estos casos, los contratos de préstamo no caen dentro del ámbito de aplicación de la Ley, es decir, su protección no se extenderá al contrato de crédito subyacente ni al prestatario persona jurídica, sino solo al contrato de garantía suscrito con la persona física. Esto es coherente con el art. 4.1 LCCI según el cual se entenderá por prestatario a «toda persona física que sea deudor de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea la adquisición o conservación de terrenos o inmuebles construidos o por construir». Por consiguiente, solo resultará de aplicación la protección de la norma al prestatario si este fuera persona física [art. 2.1.a) LCCI] o si fuera persona física

⁷ La Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, por la que se modifican 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 (en adelante, «Orden ECE/482/2019»), introduce un nuevo capítulo II bis en el título III de la Orden 2899/2011 (arts. 32 septies a 32 duodecies), dedicado a las hipotecas inversas. En este sentido, dado que la prohibición de las cláusulas suelo (art. 21.3 LCCI) no resulta de aplicación a las hipotecas inversas por no estar incluidas en el ámbito de aplicación de la LCCI, el nuevo art. 32 duodecies de la Orden 2899/2011 establece que «[e]n el caso de préstamos en que se hubieran establecido límites a la variación del tipo de interés, como cláusulas suelo o techo, se recogerá en un anexo a la ficha de información personalizada, el tipo de interés mínimo y máximo a aplicar y la cuota de amortización máxima y mínima» (tal y como se previera, con carácter general, en el ahora eliminado art. 25 Orden 2899/2011).

consumidor [art. 2.1.b) LCCI]. En consecuencia, de conformidad con el art. 15.4 LCCI la obligación de comparecencia ante notario y las normas de protección al prestatario (Capítulo II, arts. 5-25 LCCI) se extenderán a toda persona física que sea fiadora o garante del préstamo. Así pues, (i) deberá entregarse información personalizada a garantes o fiadores personas físicas (arts. 9, 10 y 14 LCCI) pero no al prestatario persona jurídica [art. 2.1.a) LCCI] o no consumidor [art. 2.1.b) LCCI]; (ii) fiador o garante persona física deberán comparecer ante notario para recibir asesoramiento (art. 15 LCCI) sin que, nuevamente, esta obligación se extienda a la mercantil prestataria; y (iii) deberá evaluarse en profundidad su solvencia (art. 11.1 LCCI). Con todo, una muestra más de incongruencia es que se extiendan a personas físicas no consumidoras normas de garantía de la transparencia contractual cuando la exigencia de transparencia material solo rige cuando el contratante es un consumidor⁸.

Por el contrario, parece que no resultará de aplicación al prestatario persona jurídica ni al préstamo subyacente la prohibición de las ventas vinculadas (art. 17 LCCI); ni el derecho a convertir el préstamo en divisa extranjera a la divisa en que perciban sus ingresos o a la del Estado miembro en que resida (art. 20.1 LCCI); ni la prohibición de la inserción de cláusulas suelo (art. 21.3 LCCI); ni los límites a las comisiones por reembolso anticipado (art. 23 LCCI); ni los límites a los intereses de demora (lo que especifica el propio art. 25 LCCI⁹); ni la obligación de reforzada evaluación de solvencia (aunque sí deberá evaluarse la solvencia del fiador o garante persona física, art. 11.1 LCCI); etc. Alcanzamos estas conclusiones ya que no consideramos que esta sea la finalidad de la norma¹⁰ pues, como demostramos *ut supra*, bastaría a las mercantiles aportar un fiador persona física, cualquiera, para recibir la protección reforzada de una norma que estaba llamada a proteger a los consumidores y que, bajo la pretensión de incluir a autónomos y garantes, acabaría por desnaturalizarse como consecuencia de su confusa redacción¹¹.

⁸ Por este motivo, CARRASCO PERERA entiende que el art. 15.4 no es aplicable a sujetos no consumidores. «Funciones notariales en la comprobación de la transparencia y en la titulación del contrato», en CARRASCO PERERA (Dir.), *Comentario a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario*, 2019.

⁹ El precepto matiza expresamente que solo será de aplicación a préstamos concluidos por una persona física que estén garantizados con hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial. Es decir, en este caso sí se requiere expresamente que el prestatario sea persona física, aunque la garantía sobre inmueble de uso residencial sea aportada por un tercero, incluso persona jurídica.

¹⁰ En concreto, el Preámbulo sostiene que «[e]sta ampliación de la esfera subjetiva de protección de la Ley frente a la Directiva sigue la línea tradicional de nuestro ordenamiento jurídico de ampliar el ámbito de protección a colectivos como los trabajadores autónomos».

¹¹ En el mismo sentido, LORENTE, J. L., quien sostiene que «podría generar la paradoja de arrastrar en bloque la aplicación de la ley a numerosos contratos de crédito que, en nuestra opinión, no deberían merecer la protección que esta ley les otorga, como son los contratos de crédito suscritos por una entidad jurídica en el ámbito de la actividad profesional o empresaria con un avalista o garante persona física, en donde les resultaría de aplicación no sólo las obligaciones en tema de transparencia, sino también las limitaciones que afectan al contenido del contrato (tipos de interés, comisiones, etc.)», en «Ámbito de aplicación del Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario», *Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm. 940/2018.

Esta es la interpretación que impera en materia de cláusulas abusivas, respecto a lo que el TS viene comprendiendo que, en caso de préstamos mercantiles con fiadores consumidores, las cláusulas que puedan ser reputadas abusivas no serán oponibles al fiador, pero serán plenamente oponibles al prestatario no consumidor (SSTS, 1, 12.11.2020 (RJ 2020\4576), 19.4.2021 (RJ 2021\1823), 26.10.2022 (RJ 2022\4669)).

Asimismo, esta fue la interpretación de la Instrucción de 20.12.2019 de la DGRN sobre la actuación notarial y registral ante diversas dudas en la aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. En concreto, en materia de cláusulas suelo concluía: «[m]ás sencilla es la cuestión de la aplicabilidad de las limitaciones de los tipos de interés ordinario (prohibición de cláusula suelo y fijación de los intereses de demora en el tipo pactado más tres puntos, de acuerdo con los arts. 21 y 25 de la Ley 5/2019). Puesto que el garante puede obligarse a menos que el deudor principal, es perfectamente posible que se acuerde en el contrato de préstamo un tipo que no se sujete a esas limitaciones, y pactar la limitación de la garantía (sea el afianzamiento o la responsabilidad hipotecaria) a cuantías inferiores».

1.4. PRÉSTAMOS EN LOS QUE NO SE PUEDEN INTRODUCIR CLÁUSULAS SUELO Y EN LOS QUE SÍ

El elemento más novedoso introducido por el art. 21 LCCI, en relación con la regulación de los tipos de intereses de los préstamos, es la anunciada prohibición de las cláusulas suelo en los préstamos sujetos a la Ley. Esta previsión no se hallaba en el Proyecto de Ley ni en la Dir. 2014/17, sino que fue incorporada *ex novo* mediante la adición de un nuevo apartado 3 al art. 21, según el cual: «[e]n las operaciones con tipo de interés variable no se podrá fijar un límite a la baja del tipo de interés». En contrapartida, también se ha añadido al texto final un apartado 4 al art. 21 LCCI por el que se impone la cláusula suelo-cero-absoluto, a saber, «[e]l interés remuneratorio en dichas operaciones no podrá ser negativo»¹². En otras palabras, en caso de que el índice de referencia sumado a diferencial arroje un interés negativo, el prestamista no deberá abonar o compensar cantidad alguna al prestatario, se entenderá en tales casos que el tipo de interés es cero.

En coherencia con lo que hemos dicho hasta ahora, no podrán incluirse cláusulas suelo en:

- (i) Préstamos (para cualquier finalidad) garantizados con un derecho real de garantía sobre bien inmueble de uso residencial o con función doméstica, en los que el prestatario sea una persona física;

¹² *Vid.* al respecto de esta controversia, CARRASCO PERERA, Á.: «¿Tratar las cláusulas de no-interés negativo como cláusulas suelo? [RDGRN núm. 11624/2015, de 8 octubre (JUR 2015\247923)] RDGRN núm. 11624/2015, de 8 octubre (JUR 2015\247923)», *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, noviembre de 2015, disponible en:

http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/CONDICIONES_GENERALES_DE_LA_CONTRATACION/condicionesgralesALICIA/86.pdf

- (ii) Préstamos para la adquisición o conservación de derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir (sin necesidad de garantía sobre bien inmueble de uso residencial o función doméstica), siempre que el prestatario sea persona física consumidora;
- (iii) Préstamos de alguna de las modalidades anteriores concedidos antes de la entrada en vigor de la LCCL, independientemente de quién fuera deudor, en los que se subrogue en la posición de deudor una persona física o persona física consumidora, con ocasión de la transmisión del inmueble;
- (iv) Préstamos de alguna de las modalidades anteriores, en los que el prestatario sea persona física o persona física consumidora, si se nova tras la entrada en vigor de la LCCL.

Por el contrario, se podrá incorporar una cláusula suelo en:

- (i) Préstamos (para cualquier finalidad) garantizados con un derecho real de garantía sobre bien inmueble de uso residencial o con función doméstica, en los que el prestatario sea una persona jurídica; ahora bien, si existiera fiador o garante real persona física, la cláusula suelo no le sería oponible;
- (ii) Préstamos para la adquisición o conservación de derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir (sin necesidad de garantía sobre bien inmueble de uso residencial o función doméstica), si el prestatario persona jurídica o siendo persona física la finalidad del préstamo fuera profesional; ahora bien, como en el supuesto previo, si existiera fiador o garante real persona física-consumidora, la cláusula suelo no le sería oponible;
- (iii) Préstamos no sujetos a la LCCL, si quiera por vía del fiador o garante, como son préstamos garantizados con bienes inmuebles que no constituyan bienes de uso residencial ni tengan función doméstica y no estén destinados a la adquisición ni conservación de derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir; etc.
- (iv) Así como en los préstamos expresamente excluidos de la LCCL: hipotecas inversas; los préstamos concedidos por los empresarios a sus empleados a precio inferior al de mercado (que bien podrían tener una cláusula suelo y, aún así, mejorar la oferta del mercado, especialmente con los tipos fijos actuales); los que resulten de un acuerdo alcanzado ante un órgano jurisdiccional, arbitral, o en un procedimiento de conciliación o mediación - aunque este supuesto es difícilmente imaginable en caso de deudor persona física-.

2. LA JURISPRUDENCIA EN MATERIA DE NULIDAD DE CLÁUSULAS SUELO EN PRÉSTAMOS EMPRESARIALES

Desde la STS 3.6.2016 (RJ 2016, 2306) el TS viene delimitando el nivel de protección de los prestatarios de préstamos profesionales frente a la inclusión de cláusulas suelo. La regla general es que el control de transparencia material no es accesible a empresarios, sino solo a consumidores. Sin embargo, algunos pronunciamientos del TS han acercado el control de incorporación al control de transparencia al declararlo no superado por omisión de deberes informativos precontractuales. En lo siguiente, trataremos de exponer la evolución de esta jurisprudencia, así como proponer algunas alternativas a explorar, como puede ser la protección del adherente a la oferta publicitaria.

2.1. IMPOSIBILIDAD DE EFECTUAR EL CONTROL DE TRANSPARENCIA MATERIAL Y EL RECURSO A LA BUENA FE CONTRACTUAL

En la STS 3.6.2016 (RJ 2016, 2306) el TS delimitó el nivel de protección de los prestatarios de préstamos profesionales frente a la inclusión de cláusulas suelo. En ella, el TS explicaba que el «control de transparencia supone que no pueden utilizarse cláusulas que, pese a que gramaticalmente sean comprensibles y estén redactadas en caracteres legibles, impliquen inopinadamente una alteración del objeto del contrato o del equilibrio económico sobre el precio y la prestación, que pueda pasar inadvertida al adherente medio. Es decir, que provocan una alteración, no del equilibrio objetivo entre precio y prestación, que con carácter general no es controlable por el juez, sino del equilibrio subjetivo de precio y prestación, es decir, tal y como se lo pudo representar el consumidor en atención a las circunstancias concurrentes en la contratación». Por lo tanto, se insistía en la radical diferencia entre el control de incorporación, aplicable a todo adherente, y el control de transparencia material, aplicable solo a consumidores. En sus propios términos: «Pero este control de transparencia diferente del mero control de inclusión está reservado en la legislación comunitaria y nacional, y por ello, en la jurisprudencia del TJUE y de esta Sala, a las condiciones generales incluidas en contratos celebrados con consumidores, conforme expresamente previenen la Directiva 1993/13/CEE y la Ley de Condiciones Generales de la Contratación. Es más, como hemos resaltado en varias de las sentencias antes citadas, el art. 4.2 de la Directiva conecta esta transparencia con el juicio de abusividad, porque la falta de transparencia trae consigo un desequilibrio sustancial en perjuicio del consumidor, consistente en la privación de la posibilidad de comparar entre las diferentes ofertas existentes en el mercado y de hacerse una representación fiel del impacto económico que le supondrá obtener la prestación objeto del contrato según contrate con una u otra entidad financiera, o una u otra modalidad de préstamo, de entre los varios ofertados. Y precisamente esta aproximación entre transparencia y abusividad es la que impide que pueda realizarse el control de transparencia en contratos en que el adherente no tiene la cualidad legal de consumidor».

Por el contrario, en los préstamos con empresarios, la inclusión de una cláusula suelo de forma gramáticamente legible, pero alterando subrepticamente el precio

pactado, podría ser fiscalizado por medio de la exigencia general de la buena fe contractual, pero no mediante el control de transparencia material -íntimamente unido al control de abusividad-. En este contexto, el TS razonaba que «Establecidas las conclusiones precedentes y vista la remisión que, en relación con los contratos entre profesionales, hace la exposición de motivos de la LCGC a las normas contractuales generales, y nuestra jurisprudencia al régimen general del contrato por negociación, hemos de tener en cuenta que los arts. 1.258 CC y 57 CCom establecen que los contratos obligan a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe. Para ello, puede considerarse que la virtualidad del principio general de buena fe como norma modeladora del contenido contractual, capaz de expulsar determinadas cláusulas del contrato, es defendible, al menos, para las cláusulas que suponen un desequilibrio de la posición contractual del adherente, es decir, aquellas que modifican subrepticamente el contenido que el adherente había podido representarse como pactado conforme a la propia naturaleza y funcionalidad del contrato; en el sentido de que puede resultar contrario a la buena fe intentar sacar ventaja de la predisposición, imposición y falta de negociación de cláusulas que perjudican al adherente. Así, el artículo 1.258 CC ha sido invocado para blindar, frente a pactos sorprendentes, lo que se conoce como el contenido natural del contrato (las consecuencias que, conforme a la buena fe, y según las circunstancias -publicidad, actos preparatorios, etc. - se derivan de la naturaleza del contrato). En esa línea, puede postularse la nulidad de determinadas cláusulas que comportan una regulación contraria a la legítima expectativa que, según el contrato suscrito, pudo tener el adherente (sentencias 849/1996, de 22 de octubre (RJ 1996, 7238); y 1141/2006, de 15 de noviembre). Conclusión que es acorde con las previsiones de los Principios de Derecho Europeo de los Contratos, formulados por la Comisión de Derecho Europeo de los Contratos («Comisión Lando»), que establecen el principio general de actuación de buena fe en la contratación (art. 1:201); prevén la nulidad de cláusulas abusivas sea cual fuere la condición (consumidor o no) del adherente, entendiendo por tales las que «causen, en perjuicio de una parte y en contra de los principios de la buena fe, un desequilibrio notable en los derechos y obligaciones de las partes derivados del contrato» (art. 4:110,1); y no permiten el control de contenido respecto de las cláusulas que «concreten el objeto principal del contrato, siempre que tal cláusula esté redactada de manera clara y comprensible», ni sobre la adecuación entre el valor de las obligaciones de una y otra parte (art. 4:110,2). Consideración esta última sobre la adecuación de precio y prestación que resulta especialmente relevante en este caso, dado que en un contrato de préstamo mercantil el interés remuneratorio pactado constituye el precio de la operación».

Sin embargo, en aquél supuesto de hecho el TS consideró que no constaba que hubiera existido aprovechamiento de posición dominante por parte de la entidad prestamista, sino que, por el contrario, hubo negociaciones respecto al clausulado entre las partes, lo que impedía hablar de actuación contraria a las exigencias de la buena fe contractual ni frustración de las legítimas expectativas del prestatario. Este mismo criterio fue seguido en multitud de sentencias posteriores, como las SSTS 18.1.2017 (RJ 2017/922); 30.1.2017 (RJ 2017/371), 2.11.2017 (RJ 2017/4558); 28.5.2018 (RJ 2018/2281); 4.2.2020 (RJ 2020/218); 12.6.2020; 1.7.2020 (RJ 2020\2206); 20.4.2021 (RJ

2021\1794); 15.3.2022 (RJ 2022\1421); 22.11.2022 (JUR 2022\366264); o 16.1.2023 (JUR\2023\31945).

Con todo, el Tribunal Supremo no ha declarado la nulidad de ninguna cláusula suelo en préstamos mercantiles por vulneración del art. 1258 CC. Por el contrario, en algunas curiosas sentencias anuló estas cláusulas como consecuencia de la no superación del control de incorporación, pero no por el principio reseñado.

2.2. VAIVENES EN EL ALCANCE DEL CONTROL DE INCORPORACIÓN

La STS 25.1.2019 (RJ\2019\137) fue la primera en declarar no incorporada una cláusula suelo en un préstamo entre profesionales para la adquisición de local de peluquería. En concreto, el TS concluyó que la cláusula no había quedado incorporada al contrato porque no se entregó el folleto informativo de la Orden de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, incluso cuando la entrega del folleto solo era preceptiva en caso de préstamos de menos de 25 millones de pesetas y el préstamo litigioso lo era de 178 885€, esto es, casi 30 millones de pesetas (art. 1.3 Orden 5.5.1994). Al no haberseles entregado dicho folleto, «*los adherentes no tuvieron la posibilidad de conocer siquiera la propia existencia de la cláusula litigiosa en el momento de prestar su consentimiento contractual*». La conclusión es curiosa y se aparta del criterio previo, según el cual el control de transparencia no puede aplicarse a los adherentes empresarios. Esto es así porque la información contractual es un elemento integrador del control de transparencia, como ha reiterado el TJUE. Sin embargo, no lo es del control de incorporación que refiere a la accesibilidad y legibilidad de la cláusula en cuestión, y no a la información previa¹³. De este modo, el TS expande los límites del control de incorporación para asemejarlo al control de transparencia material y, así, aplicarlo a adherentes empresarios. Dicho de otra forma, dado que los empresarios no se pueden beneficiar del control de transparencia, el TS denomina control de incorporación al efectuado en esta sentencia cuando, en realidad, lo que aplicó fue el control de transparencia material.

Por el contrario, la STS 20.1.2020 (RJ\2020\66), rechazó que la entrega de la ficha fuera un requisito de incorporación, sino de transparencia material¹⁴, respecto a un préstamo concedido a una mercantil para la refinanciación de deudas mercantiles. En este caso, la particularidad proviene de argumentación efectuada por la SAP recurrida en casación que considera que el incumplimiento de obligaciones sectoriales comporta

¹³ GARCÍA HERANDO, J. A.: «“Contradicciones y debilidades” de la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre cláusulas suelo incorporadas a préstamos hipotecarios formalizados con empresarios o profesionales», *Revista de Derecho Patrimonial*, n.º 55, 2021. MARÍN LÓPEZ, M. M. «Los controles de transparencia y de contenido en los contratos entre empresarios», en Centro de Estudios de Consumo, 3 de enero de 2018.

¹⁴ Para RUIZ ARRANZ, la entrega de información precontractual no constituye un problema ni de incorporación ni de transparencia, sino de formación del consentimiento, en su caso. RUIZ ARRANZ, A.: «Sobre el control de transparencia de las cláusulas predispuestas», *Almacén del Derecho*, 2023, disponible en: <https://almacenederecho.org/sobre-el-control-de-transparencia-de-la-clausulas-predispuestas>

la no superación del control de incorporación, en una interpretación a contrario del art. 7.b) LCGC, según el cual, deberán entenderse incorporadas las cláusulas incomprensibles u oscuras, si hubieran sido aceptadas por escrito por el adherente y se ajustaran a la normativa sectorial. Por este motivo se dictamina que la cláusula suelo no quedó incorporada puesto que no se entregó el folleto de la Orden 5.5.1994. Por su parte, el TS rechaza esta argumentación e insiste en que la claridad gramatical de la cláusula es suficiente para superar el control de incorporación.

Criterio semejante siguió la STS 11.3.2020 (RJ\2020\944) relativa a un préstamo hipotecario suscrito en mayo de 2012 para la adquisición de una licencia de taxi. En este caso se concluye que los prestatarios no tuvieron oportunidad real de conocer la cláusula suelo inserta en su contrato ya que la entidad no cumplió con la obligación de entrega de la FIPER del art. 22 de la Orden 2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Afortunadamente¹⁵, esta doctrina no parece haberse asentado, sino que se presentan como dos sentencias excepcionales. En consecuencia, continúan residenciándose las obligaciones de información precontractual en la exigencia de transparencia material y, esta última, de forma vinculada con el art. 82 TRLGDCU, esto es, con la abusividad, de suerte que se restringe a la contratación con consumidores y no a toda la contratación seriada. Las sentencias comentadas parecían muestras un viraje hacia la interpretación de un sector doctrinal, especialmente CÁMARA LAPUENTE¹⁶, que mantiene que el control de transparencia debe entenderse integrante

¹⁵ Pues nos adherimos a las críticas efectuadas por PERTIÑEZ: «El control de incorporación es un control puramente formal, en el que no se admite una valoración del perjuicio que la cláusula pueda causar al consumidor: o una condición general cumple los requisitos de incorporación o no los cumple, pero si no los cumple, la condición general es ineficaz, con independencia de que sea perjudicial o no para el consumidor. Ello conduce a que si el cumplimiento de la normativa sectorial sobre transparencia bancaria y en particular de la obligación de entregar la oferta vinculante o la FIPER se considera que es un requisito de incorporación, en caso de que no se hubieran entregado estos documentos, no sólo no quedarán incorporadas al contrato las cláusulas suelo, sino cualquier cláusula que por mandato de esa normativa debiera contenerse en la oferta vinculante, a pesar de que esta cláusula resultase inocua para el consumidor o incluso necesaria para la subsistencia del contrato: por ejemplo, las cláusulas que estipulan el índice de referencia y ya no sólo la cláusula que establece un índice IRPH, sino la propia cláusula que estableciera como índice de referencia el euríbor, o la cláusula que establece el número de días que tiene un año a efectos del cálculo de interés, incluso si esta estipulase que el año tiene 365 días. Y todo ello aunque en la escritura de préstamo se hubieran incluido estas cláusulas. ¿Es esto lo que realmente quiere el Tribunal Supremo? Creo que no y antes o después tendrá que reconducir los requisitos de incorporación a lo que realmente son, so pena de tener que admitir en resoluciones futuras resultados absurdos. De la misma manera que a un resultado absurdo conllevaría una interpretación del control de transparencia material aséptica y puramente formal, que al amparo de cierta lectura de la nueva redacción del art. 83 TRLGDCU, implicase que la cláusula no transparente fuera abusiva sin más, prescindiendo del perjuicio que pudiera causar al consumidor». PERTIÑEZ VILVHEZ, F.: «Requisitos de incorporación y control de transparencia en contratos de préstamo con empresarios personas físicas. “Comentario a la STS de 20 de enero de 2020”», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, n.º 114, 2020.

¹⁶ Vid. CÁMARA LAPUENTE, S., «Transparencias, desequilibrios e ineficacias en el régimen de las cláusulas abusivas», *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, Tomo LV, 2015, págs. 604-605. CÁMARA LAPUENTE, S.: «¿Quién teme el control de incorporación (B2B)? En torno al aparente ‘sí, pero no’ de las

del control de incorporación siendo, por tanto, aplicable a la contratación entre empresarios con condiciones generales de la contratación. Sin embargo, el viraje no se ha consolidado y ha quedado en bandazos puntuales de los que, no tan inusualmente, da nuestro Alto Tribunal.

2.3. ¿POR QUÉ NO HABLAR DE INCUMPLIMIENTO PUBLICITARIO?

Pero probablemente, como ha defendido MIRANDA SERRANO, la cuestión no deba pasar por desnaturalizar el control de transparencia, que bastante vapuleado ha sido ya, sino en la cuestión de la sujeción del oferente a la publicidad efectuada. En materia de contratos de consumo hablaríamos del art. 61 TRLGDCU y el principio de integración contractual de la publicidad y, con carácter general, del art. 1258 CC¹⁷.

En esta materia, no son pocas las sentencias del Tribunal Supremo que reconocen el derecho de los empresarios adherentes a una indemnización por daños y perjuicios por incumplimiento del oferente de la publicidad u oferta efectuada respecto a lo entregado finalmente en ejecución del contrato (usualmente, en relación con contratos de adquisición de inmuebles que después carecen de las zonas comunes o prestaciones ofrecidas en el folleto publicitario). Por mencionar algunas de ellas, pueden verse las SSTs de 23.7.2013 (RJ 2013\5007); 28.2.2013 (RJ 2013, 2164); 1.10.2012 (RJ 2012/9024); 30.5.2011 (RJ 2011/3995); 12.7.2011 (RJ 2011/7372).

Con nitidez explicó la STS 29.9.2004 (RJ 2004/5688) que esta integración contractual no es monopolio de la contratación de consumo: «La jurisprudencia de esta Sala se ha pronunciado con reiteración sobre los efectos de la publicidad en la determinación del contenido obligacional de los contratos; así, dice la sentencia de 7 de noviembre de 1938 SIC (RJ 1988, 8419) que “la publicidad sobre un objeto, sobre todo si es un objeto aún no existente, forma parte esencial de la oferta, como se reconoce por la doctrina y ha venido a proclamar el art. 8 de la Ley 26/1984, general para la defensa de los consumidores y usuarios, y origina responsabilidad del oferente”; la de 3 de julio de 1993 SIC (RJ 1993, 6176) señala “la obligación exclusiva de la promotora de finalizar la obra de modo que reúna las características constructivas ofrecidas públicamente a los futuros compradores, conforme a lo que establecen los arts. 1096 , 1101 , 1256 y 1258 del Código Civil y art. 8 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios”. La sentencia de 8 de noviembre de 1996 (RJ 1996, 8260), después de citar las dos anteriores además de otras varias, concluye: “Quiere decirse con el resumen jurisprudencial que antecede que, bien por la vinculación a la oferta, ya por la Ley General de Protección de Consumidores y Usuarios, sea por los artículos generales sobre obligaciones y contratos que se han ido citando, la Audiencia no podía prescindir de los treinta y cinco folletos de propaganda aportados a los autos”».

STSS 20.01.2020, 11.03.2020 y 12.6.2020, entre otras (y réplica de buena fe al Prof. Pertíñez)», en *Diario la Ley*, n.º 9667, 6 de junio de 2020.

¹⁷ MIRANDA SERRANO, L. M.: «El control de transparencia de condiciones generales y cláusulas predisuestas en la contratación bancaria», *InDret*, n.º 2, 2018, págs. 17 y ss.

También la STS 1.10.2012 (RJ 2012\9024) integró la publicidad en el contrato sin necesidad de recurso a la normativa de consumo, como sigue: «sólo cuando exista un consumidor frente a un profesional es cuando operan plenamente la lista de cláusulas contractuales abusivas recogidas en la Ley, en concreto en la disposición adicional primera de la Ley 26/1984, de 19 de julio (RCL 1984, 1906), General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, que ahora se introduce. De conformidad con la Directiva transpuesta, el consumidor protegido será no sólo el destinatario final de los bienes y servicios objeto del contrato, sino cualquier persona que actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional.

Pero sin necesidad de fundar la resolución en la legislación tuitiva del consumo, y apoyándonos en los invocados arts. 7, 1258, 1281 y 1288 del C. Civil, es evidente que la parte vendedora ofreció a la compradora la posibilidad de obtener financiación, subrogándose si el banco lo autorizaba, en un previsto préstamo a la construcción. Esta oferta contractual, jurídicamente vinculante, para la vendedora consta en la publicidad de la promoción y en el exponendo V del contrato, pero no con los efectos que la parte recurrente pretende.

En este sentido ha declarado la Sala que: El folleto litigioso no responde, o al menos únicamente, a una mera función de promoción, sino que constituye una auténtica oferta publicitaria en tanto que se trata de una información concreta, que contiene datos objetivos, referidos a características relevantes, y que, si cabe entender que no es oferta en sentido “estricto” (en cuanto que no recoge todos los elementos esenciales SS. 26 de marzo de 1.993 y 28 de enero de 2.000, entre otras), resulta incuestionable su importancia desde la perspectiva de la integración contractual (art. 1.258 CC), dada su repercusión relevante en la formación del consentimiento (...) además de que no cabe desconocer lo dicho sobre la representación contractual y la confianza creada, e incluso procede resaltar el valor de las estipulaciones -previsiones normativas contractuales- implícitas, las que, conocidas por ambas partes, excusan de ser recogidas expresamente como condiciones del negocio, operando como causa concreta del contrato -motivo causalizado-. TS, Civil del 12 de Julio del 2011 (RJ 2011, 7372). Recurso: 1838/2007. A la vista de lo expuesto es razonable entender que la compradora esperara que la vendedora le anunciaría la posibilidad de subrogarse en el préstamo, lo que la vendedora no efectuó, incumpliendo con ello el contrato».

Igualmente, la STS 23.7.2013 (RJ 2013\5007), con cita a la jurisprudencia previa, sintetiza que «La STS de 28-2-2013 (RJ 2013, 2164), rec. 1507/2010, pronunció que para llegar a las conclusiones precedentes no era ineludible acudir a la normativa de protección de consumidores, sino que en base a los arts. 1255, 1258, 1285 y 1469 del C. Civil, era preciso que hubiera correspondencia entre lo ofertado y lo entregado, y lo prometido no solo era lo recogido en el contrato, sino también en los folletos publicitarios, que se integraban en el contenido contractual».

En fin, en aplicación de la jurisprudencia expuesta, podría argumentarse que, si en la información precontractual no se informó al prestatario-profesional de la existencia de una cláusula suelo que pudiera limitar los efectos del descenso del índice de referencia, la posterior cláusula suelo contractual no le podrá ser oponible por constituir ello una vulneración contractual al no respetar la oferta de préstamo efectuada, que carecía de cláusula suelo.

3. DETERMINACIÓN DEL PRECIO MEDIANTE BONIFICACIONES

Tanto la Dir. 2014/17 como la LCCI anunciaban como una de sus grandes medidas la prohibición de las ventas vinculadas, cuando lo cierto es que amplían el número de productos cuya contratación puede ser impuesta al prestatario, al menos en el caso del prestatario-consumidor¹⁸.

En primer lugar, aclaremos qué son las ventas vinculadas y las ventas combinadas. De conformidad con el art. 4.25 LCCI constituye una práctica de venta vinculada «toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios financieros diferenciados, cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario por separado», es decir, cuando el prestatario deba necesariamente contratar otros productos o servicios financieros para contratar el préstamo.

Por el contrario, es una práctica de venta combinada «toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios financieros diferenciados, en particular otro préstamo sin garantía hipotecaria, cuando el contrato de préstamo se ofrezca también al prestatario por separado» (art. 4.26 LCCI), esto es, cuando se ofrezca al prestatario la posibilidad de contratar productos o servicios financieros adicionales (usualmente se hará a cambio de una mejora en las condiciones del préstamo, pero ello no es necesario) conservando el prestatario la posibilidad de contratar el préstamo aunque decline la opción de contratar esos productos o servicios adicionales.

Pues bien, el art. 17.1 LCCI declara prohibidas las prácticas de venta vinculada, con previsión de multitud de excepciones, tal y como hiciera el art. 12 de la Dir. 2014/17¹⁹. En concreto, el prestamista podrá vincular el préstamo a:

¹⁸ Por ejemplo, la imposición de un seguro de protección de pagos o de vida podía resultar abusiva de conformidad con el art. 89.4 TRLGDCU [*cf.* AP de Barcelona de 10-10-2014 (ECLI:ES:APB:2014:667A)]; o la imposición de un seguro de vida [*cf.* SAP de León de 16-12-2016 (ECLI:ES:APLE:2015:1228); SJMER de Madrid de 15-10-2016 (ECLI:ES:JMM:2015:4410)], pero la LCCI valida la imposición de estos productos.

¹⁹ En contraste con el art. 12 Dir. 2014/17, la LCCI no incorpora las siguientes ventas vinculadas: (i) la contratación de una cuenta de pago o de ahorro, siempre que dicha cuenta tenga como única finalidad acumular capital para efectuar reembolsos del crédito, pagar intereses del mismo o agrupar recursos para obtener el crédito u ofrecer una seguridad adicional para el prestamista en caso de impago; ni (ii) la suscripción de otro contrato de crédito por separado en relación con un contrato de crédito para una propiedad compartida con vistas a obtener el crédito. Con todo, podrán autorizarse por la autoridad competente (art. 17.1.II LCCI).

- (i) la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo (*v.gr.* seguros de amortización, seguros de protección de pagos) (art. 17.3 LCCI);
- (ii) la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario (art. 17.3 LCCI);
- (iii) a que el prestatario, su cónyuge o pareja de hecho, contraten ciertos productos financieros que establezca una Orden del Ministro de Economía y Empresa, siempre que sirvan de soporte o garantía las operaciones del préstamo y que el deudor y los garantes reciban información precisa y detallada (art. 17.4 LCCI). Por su parte, la Orden ECE/482/2019 introduce una nueva sección 7ª en el capítulo II del título III de la Orden 2899/2011 «Prácticas de ventas vinculadas», integrada por un único artículo (art. 32 *sexies*), según el cual «el prestamista podrá vincular el préstamo a la apertura o el mantenimiento de una cuenta de pago o de ahorro, por parte del prestatario, su cónyuge, pareja de hecho, o un pariente por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado de parentesco, siempre que dicha cuenta tenga como única finalidad acumular capital para efectuar reembolsos del préstamo, pagar intereses del mismo o agrupar recursos para obtener el préstamo u ofrecer una seguridad adicional para el prestamista en caso de impago», lo que debe aplaudirse pues podría haberse previsto la posibilidad de vincular otros productos financieros, tales como planes de pensiones, etc.;
- (iv) Con todo y, adicionalmente, la autoridad competente podrá autorizar²⁰ cualesquiera prácticas vinculadas siempre que el prestamista pueda demostrar que los productos impuestos acarrearán un claro beneficio a los prestatarios, teniendo en cuenta la disponibilidad y precios de los productos ofrecidos en el mercado. Para ello, el Banco de España podrá establecer mediante Circular los criterios de aplicación de las prácticas de ventas vinculadas permitidas (art. 17.1.II LCCI).
- (v) Asimismo, cuando se realicen prácticas vinculadas «autorizadas por la autoridad competente» (es decir, que lo siguiente no resultará de aplicación a las prácticas vinculadas autorizadas por el propio art. 17.3 y 4 LCCI), el prestamista informará al prestatario de que está contratando un producto vinculado; del beneficio que le reporta; de los riesgos de pérdidas, especialmente en los productos de inversión; y de los efectos que la cancelación anticipada del préstamo o de los productos vinculados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y del resto de productos o servicios vinculados (art. 17.5 LCCI).

²⁰ Antes de dicha autorización, la autoridad competente deberá recabar un informe del Banco de España, cuando no sea la autoridad competente, de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones o de la Comisión Nacional del Mercado de Valores cuando alguno de los productos vinculados afecte a su ámbito de competencias (art. 17.1.III LCCI).

(vi) A mayor abundamiento, el art. 17.2 LCCI, declara que «[e]n consonancia con lo previsto en el apartado anterior [la autorización de prácticas vinculadas por la autoridad competente cuando el prestamista pueda demostrar que reporta un beneficio para el prestatario], será nulo todo contrato vinculado que, en perjuicio del prestatario, no cumpla con las exigencias previstas en este artículo». Esta nulidad será parcial, por lo que no determinará la nulidad del préstamo. El hecho de que haga referencia expresa al apartado previo, nos conduce a considerar que esta nulidad solo podrá producirse respecto a prácticas vinculadas autorizadas por la autoridad competente en las que: (i) el producto vinculado no acarree, verdaderamente, un claro beneficio para el prestatario (en los términos del art. 17.1.II LCCI); o en las que (ii) el prestamista no haya entregado la información expresa y comprensible que exige el art. 17.5 LCCI).

Ahora bien, en caso de que la venta vinculada refiera a un seguro, el prestamista deberá aceptar pólizas alternativas que ofrezcan unas condiciones y nivel de protección equivalente a la exigida, tanto en la suscripción inicial como en las renovaciones, sin que ello pueda comportar un empeoramiento de las condiciones del préstamo (art. 17.3 LCCI). Dicho de otro modo, el prestamista no podrá imponer el proveedor del seguro al prestatario. Tampoco podrá cobrar comisión alguna por el análisis de las pólizas alternativas presentadas por el prestatario (art. 17.3 LCCI).

Por lo que respecta a las ventas combinadas, podrán realizarse sin restricciones siempre que el prestamista realice la oferta de los productos de forma combinada y por separado, de modo que el prestatario pueda observar las diferencias entre ambas ofertas (art. 17.6 y 7 LCCI).

En cualquier caso, antes de la contratación de un producto combinado, el prestamista deberá informar al prestatario de forma expresa y comprensible: de que está contratando un producto combinado; el beneficio que le reporta y de los riesgos de pérdidas, especialmente en los productos de inversión, incluyendo en ambos casos escenarios simulados; de la parte del coste total que corresponde a cada uno de los productos o servicios; de los efectos de la no contratación individual o de la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos combinados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y del resto de productos y servicios combinados; y de las diferencias entre la oferta combinada y la oferta por separado de cada producto o servicio (art. 17.7 LCCI). No queda del todo claro por qué se exige la entrega de escenarios sobre los riesgos y beneficios en las ventas combinadas [art. 17.7 b) LCCI] y no en las ventas vinculadas autorizadas por la autoridad competente [art. 17.5 b) LCCI].

En conclusión, debe entenderse que las ofertas que se realizan en la actualidad (véanse las imágenes *infra*), en las que el prestatario puede elegir el número de vinculaciones que prefiere y, con ello, ir obteniendo bonificaciones sobre el diferencial, constituyen ventas combinadas, permitidas sin limitación. Esta conclusión se refuerza por el hecho de que se ofrezca la contratación de forma separada y se actualicen las simulaciones de

forma comparativa, de forma que se ilustra la rebaja que experimenta el diferencial a medida que se van añadiendo más productos adicionales, lo que, a la postre, debe valer como explicación del beneficio que le reporta al prestatario la contratación combinada.

Ofertas combinadas BBVA:

Hipoteca variable		Hipoteca fija	
Sin bonificación	Con bonificación	Sin bonificación	Con bonificación
Hipoteca Variable	Hipoteca Variable	Hipoteca Fija	Hipoteca Fija
652 ⁹⁶ €/mes	589 ⁹² €/mes	583 ⁶⁵ €/mes	523 ³⁶ €/mes
Desde EURIBOR: +1,60%	Desde EURIBOR: +0,60%	Desde TIN: 3,25%	Desde TIN: 2,25%
TAEVariable: 4,91%	TAEVariable: 4,39%	TAE: 4,02%	TAE: 3,44%
Primer año	Primer año	Primeros 6 meses:	Durante toda la vida de la hipoteca, cumpliendo condiciones.
Cuota: 446,30€	Cuota: 446,30€	Cuota bonificada: 523,36€	
TIN: 0,89%	TIN: 0,89%	TIN bonificado: 2,25%	
Ver condiciones	Ver condiciones	Ver condiciones	Ver condiciones
Solicita tu estudio	Solicita tu estudio	Solicita tu estudio	Solicita tu estudio
<ul style="list-style-type: none"> Sin nómina en BBVA Sin seguro de hogar en BBVA Sin seguro de amortización de préstamo en BBVA 	<ul style="list-style-type: none"> Con nómina en BBVA Con seguro de hogar en BBVA Con seguro de amortización de préstamo en BBVA 	<ul style="list-style-type: none"> Sin nómina en BBVA Sin seguro de hogar en BBVA Sin seguro de amortización de préstamo en BBVA 	<ul style="list-style-type: none"> Con nómina en BBVA Con seguro de hogar en BBVA Con seguro de amortización de préstamo en BBVA

Los productos adicionales pueden mejorar hasta un 1% tu tipo de interés. [Cómo pagar menos por tu hipoteca](#)

Ofertas combinadas EVO Banco:

	¿CUÁNTO PAGARÍAS AL MES?			¿CUÁNTO PAGARÍAS AL MES?	
	Sin bonificar	Bonificado		Sin bonificar	Bonificado
Durante 30 años	471,46 €	447,48 €	Primer año	376,70 €	366,15 €
TIN	2,85 %	2,45 %	TIN	1,19 %	0,99 %
TAE	3,18 %	3,05 %	Resto de años:	515,25 €	502,51 €
% esfuerzo económico	28,08 %	27,81 %	TIN	⊕ Euribor + 0,80 %	⊕ Euribor + 0,80 %
Número de cuotas totales		360	TAE variable	3,77 %	3,58 %
			% esfuerzo económico	27,01 %	26,89 %

Oferta combinada Unicaja:

<p>Con bonificaciones¹</p> <p>TIN primer semestre 2,55%, después 2,55%</p> <p>TAE 3,33%</p> <p>Sin comisión de apertura Para nóminas a partir de 2.500 euros netos al mes</p>	<p>Sin bonificaciones²</p> <p>TIN primer semestre 2,55%, después 3,55%</p> <p>TAE 3,64%</p> <p>Sin comisión de apertura Para nóminas a partir de 2.500 euros netos al mes</p>
--	--

4. BIBLIOGRAFÍA

ALBIEZ DOHRMANN, K. J.: «Primerísimas observaciones al Anteproyecto de Ley Reguladora de los contratos de crédito inmobiliario», *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, n.º 20, 2016, pág. 46.

ANDERSON, M.: «La Directiva 2014/17/UE, sobre créditos hipotecarios, y su previsible impacto en el Derecho español», en ARROYO AMAYUELAS, E.; SERRANO DE NICOLÁS, Á. (Dir.) *La Europeización del Derecho privado: cuestiones actuales*, Marcial Pons, 2016.

CÁMARA LAPUENTE, S., «Transparencias, desequilibrios e ineficacias en el régimen de las cláusulas abusivas», *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, Tomo LV, 2015, págs. 604-605.

CÁMARA LAPUENTE, S.: «¿Quién teme el control de incorporación (B2B)? En torno al aparente 'sí, pero no' de las STSS 20.01.2020, 11.03.2020 y 12.6.2020, entre otras (y réplica de buena fe al Prof. Pertíñez)», *Diario la Ley*, n.º 9667, 2020.

CARRASCO PERERA, Á.: «¿Tratar las cláusulas de no-interés negativo como cláusulas suelo? [RDGRN núm. 11624/2015, de 8 octubre (JUR 2015\247923)]RDGRN núm. 11624/2015, de 8 octubre (JUR 2015\247923)]», *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, noviembre de 2015, disponible en: http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/CONDICIONES_GENERALES_DE_LA_CONTRATACION/condicionesgralesALICIA/86.pdf

CARRASCO PERERA, Á.: «Funciones notariales en la comprobación de la transparencia y en la titulación del contrato», en CARRASCO PERERA (Dir.), *Comentario a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario*, 2019.

DÍAZ ALABART., S.; ÁLVAREZ MORENO, T.: «La Directiva 2014/17, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito inmobiliario celebrados con consumidores

para bienes inmuebles de uso residencial», en DÍAZ ALABART. S (Dir.), *La Protección del consumidor en los créditos hipotecarios (Directiva 2014/17/UE)*, Editorial Reus, 2015.

GARCÍA HERANDO, J. A.: «“Contradicciones y debilidades” de la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre cláusulas suelo incorporadas a préstamos hipotecarios formalizados con empresarios o profesionales», *Revista de Derecho Patrimonial*, n.º 55, 2021.

LORENTE, J. L., «Ámbito de aplicación del Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario», *Actualidad Jurídica Aranzadi*, n.º 940, 2018.

MARÍN LÓPEZ, M. J.: «Los controles de transparencia y de contenido en los contratos entre empresarios», *Centro de Estudios de Consumo*, 2018. Disponible en: http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Los_controles_de_transparencia_y_de_contenido_en_los_contratos_entre_empresarios.pdf

MIRANDA SERRANO, L. M.: «El control de transparencia de condiciones generales y cláusulas predispuestas en la contratación bancaria», *InDret*, n.º 2, 2018.

PERTÍÑEZ VILVHEZ, F.: «Requisitos de incorporación y control de transparencia en contratos de préstamo con empresarios personas físicas. “Comentario a la STS de 20 de enero de 2020”», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, n.º 114, 2020.

RONCERO SÁNCHEZ, A.: «La Directiva comunitaria sobre contratación de créditos hipotecarios. Protección del (futuro) prestatario y desatención (actual) deudor hipotecario», ALCALÁ DÍAZ, M.ª A. (Coord.), *Hacia un nuevo modelo de mercado hipotecario*, Dykinson, 2014.

RUIZ ARRANZ, A.: «Sobre el control de transparencia de las cláusulas predispuestas», *Almacén del Derecho*, 2023, disponible en: <https://almacenderecho.org/sobre-el-control-de-transparencia-de-la-clausulas-predispuestas>



Este obra está bajo una
licencia de Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-
SinObraDerivada 4.0 Internacional.