

# BOLETÍN DEL MINISTERIO DE JUSTICIA

■ Año LXXIII

■ Núm. 2.231

■ Junio de 2020

## ESTUDIO DOCTRINAL



**INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL Y TRANSPARENCIA  
EN LA LEY DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO**

**Marta Madriñán Vázquez**



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE JUSTICIA

ISSN: 1989-4767  
NIPO: 051-15-001-5  
[www.mjusticia.es/bmj](http://www.mjusticia.es/bmj)

CONSEJO DE REDACCIÓN  
BOLETÍN DEL MINISTERIO DE JUSTICIA

DIRECTOR

D. Antonio Pau  
**Registrador de la Propiedad**  
*Académico de número de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación*

SECRETARIO

D. Máximo Juan Pérez García  
**Profesor titular de Derecho Civil**

CONSEJO DE REDACCIÓN

D. Enrique Peñaranda Ramos  
**Catedrático de Derecho Penal**

D. Alfonso Luis Calvo Caravaca  
**Catedrático de Derecho Internacional Privado**

Excmo. D. Francisco Marín Castán  
**Presidente de la sala primera del Tribunal Supremo**

Excma. D.<sup>a</sup> Encarnación Roca Trías  
**Magistrada del Tribunal Constitucional**  
**Catedrática de Derecho Civil**  
*Académica de número de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación*

D.<sup>a</sup> Magdalena Nogueira Guastavino  
**Catedrática de Derecho del Trabajo y Seguridad Social**

D.<sup>a</sup> Nieves Fenoy Picón  
**Profesora titular de Derecho Civil**

D. Ángel Menéndez Rexach  
**Catedrático de Derecho Administrativo**

D.<sup>a</sup> Teresa Armenta Deu  
**Catedrática de Derecho Procesal**

ENLACES DE CONTACTO

Contacto Boletín

Normas de publicación en el Boletín del Ministerio de Justicia

Suscripción al Boletín

# INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL Y TRANSPARENCIA EN LA LEY DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO <sup>1</sup>

MARTA MADRIÑÁN VÁZQUEZ

*Profesora Contratada Doctora de Derecho Civil  
Universidad de Santiago de Compostela*

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-6095-9609>

## **Resumen**

*El artículo que presento analiza una de las obligaciones esenciales que la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, impone al prestamista en la contratación de créditos inmobiliarios. Se trata del deber de información precontractual que, ha venido cobrando cada vez más importancia en la consecución de lo que denominamos crédito responsable.*

*En el ámbito de la transparencia material, la información precontractual constituye el pilar fundamental de la tan ansiada comprensibilidad real por parte del prestatario de la carga efectiva, tanto económica como jurídica, que cada cláusula le supondrá si firma el contrato. En efecto, contar con esta información es lo que le permitirá comparar efectivamente las distintas ofertas que existen en el mercado, valorar todas las opciones y poder tomar la decisión de contratar o no el préstamo siendo totalmente consciente de las consecuencias que asumirá al celebrar el contrato.*

## **Abstract**

*The article I submit, analyzes an essential obligation that Law 5/2019 imposes on the lender, in the hiring of real estate loans, which is the duty of pre-contractual information. This duty has increased relevance in order to achieve what we call responsible credit.*

---

<sup>1</sup> Trabajo realizado en el marco del Proyecto de Investigación, «Libertad de mercado y sobreendeudamiento de consumidores: estrategias jurídico-económicas para garantizar una segunda oportunidad» (DER2016-80568-R), financiado por el Ministerio de Economía y Competitividad para los años 2016-2019.

*In the field of material transparency, pre-contractual information constitutes a fundamental basis in the borrower's desired real comprehension of the economic and legal responsibility which each one of the clauses will cause if the borrower signs the agreement. Indeed, having this information, borrowers will be able to compare the different offers of the market, evaluate all the options and will decide about the loan contracting being fully conscious about the consequences which will assume after concluding the contract.*

### **Palabras clave**

*préstamo responsable, información precontractual, transparencia, préstamos hipotecarios, protección al consumidor, prestatario, prestamista, condiciones generales de la contratación, elementos esenciales del contrato, buena fe, desequilibrio significativo, no incorporación.*

### **Key words**

*responsible lending, precontractual information, transparency, mortgage loans, consumers protection, borrower, lender, standard contract, core terms, good faith, significant imbalance, non incorporation.*

## SUMARIO

1. El crédito responsable como punto de partida del deber de información precontractual
2. Deber de información precontractual
  - 2.1. Significado del deber de información precontractual
  - 2.2. Estructura del deber de información: información general y personalizada
    - 2.2.1. Información general
    - 2.2.2. Información personalizada
3. Obligaciones para el cumplimiento de las exigencias de transparencia: los artículos 14 y 15 LCCI
  - 3.1. Obligaciones del prestamista
  - 3.2. Obligaciones del notario
4. Posibles consecuencias del incumplimiento de la obligación de información precontractual en el ámbito civil
5. La transparencia material en la Ley 5/2019
  - 5.1. Significado y alcance de la transparencia material en la LCCI
  - 5.2. El papel del notario en el cumplimiento de la transparencia material
6. Algunas cuestiones relativas al ámbito de aplicación

## 1. EL CRÉDITO RESPONSABLE COMO PUNTO DE PARTIDA DEL DEBER DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL

Afirma la profesora Álvarez Olalla, con razón, que la necesidad de establecer con carácter imperativo ciertos deberes de información y transparencia respecto del consumidor que contrata un crédito inmobiliario, surge como un remedio preventivo para combatir en el futuro los efectos dañinos que se han producido por una generalizada concesión de créditos irresponsables.<sup>2</sup>

En efecto, si echamos la vista atrás, no cabe duda de que el sobreendeudamiento de los particulares ha constituido una de las causas esenciales de la crisis económica que hemos padecido y que, de algún modo, hoy continúa latente. Del mismo modo, no nos ofrece ninguna duda que, entre los factores que han contribuido a este sobreendeudamiento, ocupe un lugar esencial la facilidad que las personas físicas han tenido para acceder a créditos que fueron concedidos sin atender por parte de las entidades financieras a la capacidad real de pagos y sin evaluar su solvencia. Todo ello ha generado una cantidad excesiva de impagos e incumplimientos que han desembocado entre otras cuestiones, en la burbuja inmobiliaria, así como en una crisis colosal en el sector financiero.<sup>3</sup>

Para evitar este sobreendeudamiento del deudor, persona física, una de las medidas esenciales a tomar ha sido la concesión del llamado crédito responsable, término este que se ha ido popularizando hasta el punto de que se ha convertido en uno de los pilares esenciales en el ámbito de la protección de los consumidores.<sup>4</sup>

De ahí la importancia de puntualizar qué se entiende por crédito responsable, que, en palabras de la profesora RODRÍGUEZ DE ALMEIDA es aquel que «se acuerda, contrata y concede con seguridad, respondiendo a su finalidad, que no es otra que la devolución. Por tanto, el crédito responsable será el que *a priori*, se supone que va a ser devuelto [...]».<sup>5</sup>

Así las cosas, a juicio de la mencionada autora, para conseguir que el crédito responda a dicha finalidad pudiendo ser devuelto en su totalidad, resulta preciso, no solo que el deudor sea solvente, es decir, que cuente con una capacidad de pago suficiente para hacer frente a la obligación contraída; sino que también debe existir voluntad de pago

<sup>2</sup> Álvarez Olalla, P. «La información precontractual y contractual y la obligación de evaluar la solvencia en el Proyecto de Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario: las consecuencias de su incumplimiento», El nuevo paradigma de la solvencia del consumidor de crédito en la Unión Europea, (editor J. M. Busto Lago), Barcelona, Atelier, 2018, p. 66.

<sup>3</sup> Rodríguez de Almeida, M.<sup>a</sup> G., «Los deberes de información precontractual en los contratos de préstamo», La prevención del sobreendeudamiento privado, hacia un préstamo y consumo responsables, dir., M. Cuenca Casas, Cizur Menor, Thomson Reuters Aranzadi, 2017, p. 524.

<sup>4</sup> Collado-Rodríguez, N., «El crédito responsable», Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña, vol. 20, 2016, p. 527.

<sup>5</sup> Rodríguez de Almeida, M.<sup>a</sup> G., op. cit., p. 525.

por su parte, entendida esta no solo como el querer pagar, sino que, además, su consentimiento al pago resulte real y verdadero, dicho en otras palabras, que no esté viciado por error o dolo, lo cual impediría «querer» dicho pago.<sup>6</sup>

Este último presupuesto constituye el punto de partida del trabajo que aquí se presenta, ya que es de aquí de donde nace la obligación o el deber de información al deudor de todas las características del préstamo. Vaya por delante que no sólo resulta preciso informar, sino que el deudor debe entender y comprender todas las características del crédito que se le va a ofrecer. Solo así podrá saber y entender lo que va a firmar y solo así podrá decidir de forma voluntaria y libre si contrata o no.

No es de extrañar que siendo la concesión irresponsable de créditos uno de los factores determinantes de la crisis que se ha vivido y en la que en cierta medida seguimos inmersos en Europa, una de las primeras reacciones frente a esta en términos de debate sobre medidas legislativas haya girado en torno al concepto de crédito responsable.<sup>7</sup>

A nivel comunitario dos son las directivas que han recogido el principio de crédito responsable. En primer lugar, la Directiva 2008/48/CE de Crédito al Consumo,<sup>8</sup> donde la potenciación de las normas sobre información al consumidor en la fase precontractual, así como la obligación de asesoramiento y de evolución de la solvencia del consumidor que se asignan al empresario son típicas del enfoque del «crédito responsable». En segundo lugar, 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. Esta última, denominada comúnmente directiva de crédito hipotecario resulta más completa y precisa en lo que al crédito responsable se refiere, todo lo cual es debido a la diferencia en la importancia que tiene para el consumidor y para el mercado entre el crédito al consumo y el crédito hipotecario.<sup>9</sup>

Ya con anterioridad a la transposición de ambas directivas existían en nuestro derecho interno normas que imponían la necesidad de llevar a cabo prácticas para la concesión de créditos responsables y el consecuente deber de información precontractual. En tal

<sup>6</sup> Rodríguez de Almeida, M.<sup>a</sup> G., op. cit., p. 525.

<sup>7</sup> Peña López, F., «El enfoque del crédito responsable como mecanismo de protección del consumidor frente al riesgo de insolvencia», El consumidor ante la crisis económica: vivienda, mercado hipotecario y concurso, Actas de la reunión científica celebradas en la Facultad de Derecho de La Coruña, 2001, pp. 340, 341.

<sup>8</sup> Esta directiva fue transpuesta a nuestro derecho interno por la Ley 16/2011, de 24 de junio, de Crédito al Consumo (en adelante LCCC) la cual tiene por objeto, no solo incorporar al ordenamiento jurídico interno la Directiva 2008/48/CE, sino que vino a derogar a su predecesora, la Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo.

<sup>9</sup> Collado-Rodríguez, N., op. cit., p. 527.

sentido, es de destacar la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía sostenible,<sup>10</sup> cuyo artículo 29 establece, bajo la rúbrica «Responsabilidad en el crédito y protección de los usuarios de servicios financieros», lo siguiente: «(...) las entidades de crédito llevarán a cabo prácticas para la concesión responsable de préstamos y créditos a los consumidores. Dichas prácticas se recogerán en documento escrito del que se dará cuenta en una nota de la memoria anual de actividades de la entidad. (...) Igualmente, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente, las entidades facilitarán a los consumidores, de manera accesible y, en especial, a través de la oportuna información precontractual, las explicaciones adecuadas para que puedan evaluar si todos los productos bancarios que les ofrecen, (...) se ajustan a sus intereses, necesidades y a su situación financiera, haciendo especial referencia a las características esenciales de dichos productos y los efectos específicos que puedan tener sobre el consumidor, en especial las consecuencias en caso de impago»<sup>11</sup>

Los preceptos de la LES fueron desarrollados por el Gobierno a través de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, fundamentalmente en lo relativo al préstamo responsable «de modo que se introducen las obligaciones correspondientes para que el sector financiero español, en beneficio de los clientes y de la estabilidad del mercado, mejore los niveles prudenciales en la concesión de este tipo de operaciones». Además, la norma aborda otras cuestiones entre las que destaca «el desarrollo específico de la normativa de transparencia del préstamo hipotecario para la adquisición de vivienda a efectos de sustituir la regulación anterior, de 1994. El nuevo sistema de transparencia, en línea con la normativa ya aprobada de crédito al consumo y con la normativa proyectada en el ámbito europeo, se diseña sobre una serie de requerimientos de información unificada tanto de carácter precontractual como contractual»<sup>12</sup>. Ahora bien, no olvidemos que el rango reglamentario y la naturaleza administrativa de la Orden EHA/2899/2011 implican que la contravención de la norma conlleva a la calificación de la conducta como una infracción administrativa que, como tal, será sancionable mediante multas de derecho público y, en consecuencia, carece de trascendencia en el ámbito jurídico-privado y, en

<sup>10</sup> En adelante LES, dispone en el preámbulo de esta que: «Como mecanismos de protección de los usuarios de servicios financieros y con el fin de asegurar la práctica de un crédito responsable, las entidades de crédito deberán evaluar la solvencia del prestatario, a la vez que aumentar la información proporcionada sobre los productos financieros y bancarios que se le ofrecen».

<sup>11</sup> En adelante LES.

<sup>12</sup> Cfr., Preámbulo de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios. En lo que a la información precontractual respecta, dispone el art. 6 que: «Las entidades de crédito deberán facilitar de forma gratuita al cliente de servicios bancarios toda la información precontractual que sea legalmente exigible para adoptar una decisión informada sobre un servicio bancario y comparar ofertas similares. Esta información deberá ser clara, oportuna y suficiente, objetiva y no engañosa y habrá de entregarse con la debida antelación en función del tipo de contrato u oferta y, en todo caso, antes de que el cliente quede vinculado por dicho contrato u oferta».

particular, en la relación que nace del contrato de préstamo establecida entre prestamista y prestatario.<sup>13</sup>

La Directiva de 2014 al fin ha sido transpuesta en nuestro país, si bien con varios años de retraso y numerosas deficiencias, por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario<sup>14</sup> en la que, dado su carácter novedoso, se centrará el presente artículo.

Dispone la LCCI que: «esta Ley tiene como objeto la trasposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014.

Además, vista la experiencia hasta la fecha, y al objeto de la recuperación de la confianza de los prestatarios, se introducen previsiones cuya finalidad es la de potenciar la seguridad jurídica, la transparencia y comprensión de los contratos y de las cláusulas que los componen, así como el justo equilibrio entre las partes». Asimismo, la norma «contiene normas de transparencia y de conducta que imponen obligaciones a los prestamistas e intermediarios de crédito, así como a sus representantes designados, completando y mejorando el actual marco existente de la referida Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre y la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito».<sup>15</sup>

«A estos efectos se establecen las normas de transparencia que han de regir dichos contratos, el régimen jurídico de los prestamistas e intermediarios de crédito inmobiliario, incluida la obligación de llevar a cabo una evaluación de la solvencia antes de conceder el crédito, estableciéndose un régimen de supervisión y de sanción, así como las normas de conductas aplicables a la actividad de prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario, representantes designados y asesores».<sup>16</sup>

De cara a conseguir los fines establecidos por la Directiva de 2014, consistentes en elevar el nivel de protección del consumidor de un crédito hipotecario, la LCCI sanciona una serie de medidas, algunas de ellas, como veremos a continuación, dirigidas a la consecución de un consentimiento informado por parte del prestamista y una concesión responsable del crédito por parte de los prestamistas, que actúan en la primera fase precontractual.

<sup>13</sup> Vid., Busto Lago, J. M., «El deber de evaluar la solvencia del consumidor de crédito como mecanismo de prevención del sobreendeudamiento y su regulación en España», *Sobreendeudamiento de consumidores. Estrategias para garantizar una segunda oportunidad*, (coord. M. Carballo Fidalgo), Barcelona, Bosch, 2019, p. 24.

<sup>14</sup> En adelante LCCI.

<sup>15</sup> Cfr., Exposición de Motivos LCCI.

<sup>16</sup> Art. 1 LCCI.

A esta información precontractual, prevista por la LCCI como requisito indispensable en aras a la consecución de la tan buscada transparencia, dedicaré el trabajo que aquí presento.

Para ello, procederé en primer lugar a analizar el deber de información precontractual como instrumento para la consecución de la tan ansiada transparencia material, no solo qué debemos de entender por este y cuál es su fundamento, sino también qué requisitos exige la ley para que dicha obligación se considere cumplida por parte del prestamista.

Acto seguido, tras una brevísima reflexión en torno a cuáles son las consecuencias jurídico-privadas del incumplimiento del deber de información, me centraré en la transparencia tal y como viene prevista en la LCCI, analizando el significado y alcance de esta.

Se intentará dilucidar también cuál es el papel del notario en el cumplimiento del control de transparencia material. En efecto, la LCCI viene a intensificar la labor del notario quien pasa a ocupar un lugar esencial ya que se le encomienda ya el asesoramiento, sino también la comprobación del cumplimiento del principio de transparencia. Ello nos lleva a analizar si el protocolo de actuación notarial comporta la satisfacción de la exigencia de transparencia material.

## 2. DEBER DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL

Para que un préstamo sea responsable y pueda ser devuelto resulta preciso evaluar la solvencia del deudor a efectos de comprobar que tenga una capacidad de pago suficiente. Además, debe existir una voluntad de pago, entendiendo por tal que el consentimiento de pago del deudor resulte real y verdadero o lo que es lo mismo, que adolezca de vicios que le impidan el «querer» ese pago. Surge así, entre otros, el deber de información precontractual, cuya relación con la concesión de un préstamo responsable es esencial, pues sin él será difícil conseguir un consentimiento bien formado. Por lo tanto, uno de los requisitos esenciales de cara garantizar legislativamente la protección del consumidor lo constituye el suministro de información precontractual.<sup>17</sup>

Si bien en materia de derecho de contratos va ganando cada vez más terreno la exigencia de una obligación general de información en la formación del contrato, la cual debe considerarse impuesta por el principio de buena fe plasmado en los artículos 7 y 1258 CC y en la exigencia de un comportamiento leal de quien tiene un mayor conocimiento del producto que se va a contratar, lo cierto es que dicho deber alcanza su mayor expresión en el ámbito del derecho de consumo en el cual, como instrumento de protección del consumidor, puede hablarse con verdadera propiedad de una auténtica obligación legal del empresario de suministrar al consumidor información previa al contrato.<sup>18</sup>

La información, por tanto, constituye una materia de gran interés en la contratación de créditos inmobiliarios, y no ya porque nos encontremos ante un principio fundamental en materia de derecho de consumo, sino también porque ha tenido un papel esencial en la historia reciente de la financiación hipotecaria en España, donde la nulidad por falta de transparencia, que más que un supuesto de nulidad constituye la no incorporación de las cláusulas no transparentes, «amenaza con minar la seguridad jurídica que, durante muchos años era predicable de la hipoteca».<sup>19</sup>

### 2.1. Significado del deber de información precontractual

De los tres niveles en que se puede estructurar la exigencia de información —publicidad general, información general detallada sobre un producto de crédito concreto y el de información precontractual personalizada— es este último el más relevante, ya que su

<sup>17</sup> Cfr., Rodríguez de Almeida, M.<sup>a</sup> G., op. cit., pp. 524, 525.

<sup>18</sup> Vid. Cámara Lapuente, S., «Comentario al artículo 60 TRLGCU», Comentarios a las normas de protección de los consumidores, Texto Refundido (RDL 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea, dir. S. Cámara Lapuente, Madrid, Colex, 2011, p. 484.

<sup>19</sup> Cordero Lobato, E., «Obligación de información previa», Comentario a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, (dir. A. Carrasco Perera), Cizur Menor, Thomson Reuters Aranzadi, 2019, p. 176.

objeto radica en que el consumidor pueda tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de contratar un crédito.<sup>20</sup>

Ante la pregunta qué es el deber de información, con carácter general se puede afirmar que es aquel que recae sobre el prestamista o acreedor respecto de su futuro deudor y consiste en exponerle y explicarle las condiciones, riesgos y costes del préstamo o producto ofrecido.

El prestamista debe cumplir con esta obligación antes del momento de la contratación, de suerte que podemos decir que se encuadra tradicionalmente como un deber precontractual de información.

Dice la sentencia del Tribunal Supremo, de 24 de enero de 2018, que: «el problema no radica en la información prestada al tiempo de la firma del contrato, sino en la ausencia de la reseñada información precontractual, muy relevante en este tipo de contratos en que la escritura de préstamo hipotecario se otorga por el prestatario al mismo tiempo en que firma la escritura de compra del inmueble, cuyo pago es objeto de financiación. De tal forma que, aunque en ese momento la consumidora pudiera ser consciente, merced a cómo se redacta la cláusula (...) es por ello que la información precontractual cumple una función tan relevante».<sup>21</sup>

Ahora bien, como veremos a lo largo de este trabajo, la información precontractual va más allá de un mero deber de publicidad. En efecto, se trata de algo mucho más complejo y dilatado en el tiempo. Así, en cumplimiento del mismo, el acreedor debe informar de una forma objetiva y clara, adecuando su información a las características personales del deudor concreto y asegurarse de que el producto ofrecido ha sido comprendido por este. Efectivamente, es preciso que el eventual deudor lo entienda por lo que el acreedor debe asegurarse de su efectivo entendimiento. Consecuentemente podríamos considerar que se trata de una obligación que va más allá de un mero trámite precontractual, ya que su incumplimiento o cumplimiento defectuoso se podría convertir en un elemento desencadenante de la nulidad o anulabilidad del contrato, conllevando incluso una indemnización por los daños producidos por su incumplimiento.

Esta obligación, que pesa sobre el acreedor en la fase precontractual, es la contrapartida del derecho de información que tiene todo deudor que, en numerosas ocasiones como las que aquí se está tratando, resulta un consumidor, digno de protección como bien establece la propia Constitución española.<sup>22</sup>

<sup>20</sup> Sillero Crovetto, B., «Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios. Especial referencia a la información precontractual», Comentarios a la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, (coord. López Jiménez, J. M.<sup>a</sup>), Barcelona, Bosch, 2019, pp. 164 y 165.

<sup>21</sup> STS, de 24 de enero de 2018, (RJA, núm. 182).

<sup>22</sup> Art. 51 CE: «Los poderes públicos garantizarán la defensa de consumidores y usuarios y promoverán la información y educación, fomentarán sus organizaciones, y oirán a estas en las

Su fundamento se encuentra en la necesidad de dotarle de una protección especial, dado que su posición de sujeto más débil en la contratación genera un desequilibrio importante entre las partes contratantes. Esta desigualdad es aún mayor en un ámbito como el que aquí se está analizando por la complejidad natural a todo tipo de productos financieros.

No olvidemos además que, en el ámbito de la transparencia material, la información precontractual constituye el pilar fundamental de la tan ansiada comprensibilidad real por parte del prestatario de la carga efectiva, tanto económica como jurídica, que cada cláusula le supondrá si firma el contrato. En efecto, contar con esta información es lo que le permitirá comparar efectivamente las distintas ofertas que existen en el mercado, valorar todas las opciones y poder tomar la decisión de contratar o no el préstamo sienta totalmente consciente de las consecuencias y cargas que asumirá al celebrar el contrato.<sup>23</sup>

Y es que, tal como establece la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo en numerosas sentencias, «la información precontractual es la que permite realmente comparar ofertas y adoptar la decisión de contratar. No se puede realizar una comparación fundada entre las distintas ofertas si al tiempo de realizar la comparación el consumidor no puede tener un conocimiento real de la trascendencia económica y jurídica de alguno de los contratos objeto de comparación porque no ha podido llegar a comprender lo que significa en él una concreta cláusula, que afecta a un elemento esencial del contrato, en relación con las demás, y las repercusiones que tal cláusula puede conllevar en el desarrollo del contrato».<sup>24</sup>

Tal vez lo dicho explique el hecho de que la Ley 5/2019 LCCI imponga al prestamista unos deberes de información precontractual muy exhaustivos y exigentes, superando incluso las exigencias previstas en la Directiva 2014/17, llamados a terminar con los problemas derivados de la falta de transparencia presente en el mercado hipotecario español, fundamentalmente en cuestiones tales como las cláusulas suelo, los préstamos en divisas, los swaps de interés, los préstamos con índice IRPH o los costes por los servicios accesorios al préstamo.

Ahora bien, pese a que esta obligación de información detallada ha sido una constante en la protección del consumidor frente a los contratos de financiación inmobiliaria, los tribunales coinciden en el hecho de que su cumplimiento no comporta por sí solo que el contrato sea transparente. En efecto, como se analizará más adelante, no solo hay que informar, sino que además el deudor debe entender y comprender todas las características del producto que se le ofrece, solo así podrá saber y entender lo que va a firmar y solo así podrá decidir de forma voluntaria y libre si contrata o no.

---

cuestiones que puedan afectarles».

<sup>23</sup> Sáenz de Jubera Higuero, B., «Control de transparencia material y actuación notarial conforme a la jurisprudencia y la Ley 5/2019 de Contratos de Crédito Inmobiliario», RDC, vol. VI, núm. 2, (abril-junio) 2019, pp. 240 y 241.

<sup>24</sup> STS de 8 de junio de 2017 (RJA, núm. 3936).

Además, la gran cantidad de contenido informativo exigido no da una mayor solidez a la garantía hipotecaria ni ayuda a una mayor comprensibilidad real del consumidor ni parece en opinión de la jurisprudencia que resulte ciertamente útil para dotar de seguridad jurídica al crédito inmobiliario.

## **2.2. Estructura del deber de información: información general y personalizada**

Uno de los fines indiscutibles de la LCCI radica en la corrección de los déficits de información precontractual que desde siempre han venido sufriendo los prestatarios hipotecarios, lo cual les ha permitido en numerosas ocasiones solicitar la nulidad de ciertas cláusulas (fundamentalmente las cláusulas suelo) por falta de transparencia.<sup>25</sup>

Ya la Directiva de 2014, consciente del comportamiento irresponsable de los «participantes en el mercado» y de la posición dominante que ocupan los prestamistas de servicios financieros, estableció unas normas que van más allá de la exigencia de información al cliente imponiendo al profesional un plus de responsabilidad en su comportamiento frente al prestatario.<sup>26</sup> Es por ello que la norma europea viene a diferenciar entre una información de carácter general y otra personalizada, de modo que el cumplimiento del deber de información precontractual en la contratación de un préstamo inmobiliario resulta estructurado en dos fases: una primera fase más generalizada y que está disponible para cualquier cliente que solicite información, y otra, más específica o personalizada en el cliente que, una vez hayan sido conocidos los servicios financieros que presta la entidad y evaluada su solvencia, se muestra interesado en uno particular.

### **2.2.1. Información general**

La Directiva de 2014 viene a recoger la información general, que al menos se debe especificar en este tipo de contratos, mediante un listado *numerus apertus*, permitiendo así a los Estados miembros que obliguen a los prestamistas a incluir otras advertencias que consideren pertinentes.<sup>27</sup> Ello explica en parte que, como ya se ha manifestado anteriormente, la LCCI resulte más exhaustiva y exigente en su regulación del deber de información precontractual que la Directiva 2014/17/UE, superando así las exigencias impuestas por esta última a lo largo de su articulado.

---

<sup>25</sup> Cfr., Marín López, M. J., «Mecanismos para aumentar la protección del prestatario: el papel del Tribunal Supremo y algunas novedades incluidas en el Proyecto de Ley de Crédito Inmobiliario», (ed. J. M. Busto Lago). El nuevo paradigma de la solvencia del consumidor de crédito en la Unión Europea, Barcelona, Atelier, 2018, p. 53.

<sup>26</sup> Considerando 3.º Directiva 2014/17/UE: «La crisis financiera ha demostrado que el comportamiento irresponsable de los participantes en el mercado puede socavar los cimientos del servicio financiero (...) y puede tener graves consecuencias sociales y económicas».

<sup>27</sup> Art. 13 Directiva 2015/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de febrero de 2014.

La LCCI dedica su artículo 9 a disponer cuál es la información general que se deberá especificar en este tipo de contratos y que deberá ser facilitada por los prestamistas o, en su caso, por los intermediarios del crédito vinculado o sus representantes designados, de forma clara y comprensible, en soporte papel o, cualquier otro soporte duradero o en formato electrónico.

El precepto viene a introducir una relación de contenidos claramente generales por cuanto la información plasmada en el mismo no atiende a circunstancias concretas o particulares.

Su carácter abstracto impone que la información esté disponible y sea facilitada en todo momento.

El contenido de la información general, desarrollado en el art. 9 LCCI, habrá de facilitarse, según establece el art. 21 de la Orden EHA/2899/2011 mediante ficha de información precontractual (FIPRE) que figura en el anexo I de dicha norma, reformada en la actualidad por la Orden ECE/482/2019, que desarrolla parcialmente la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario y que viene a adaptar la orden de transparencia antes citada a fin de conectarla con la LCCI.<sup>28</sup>

Conforme al art. 9 LCCI, la información requerida deberá especificar lo siguiente:

- a) la identidad y dirección geográfica de quien emite la información;
- b) los fines para los que puede emplearse el crédito;
- c) las formas de garantía, cuando proceda, incluyendo la posibilidad de que esté situada en otro Estado miembro. Esta información ha de comprender cualquier garantía, ya sea real o personal, para la obtención del crédito;
- d) la duración posible de los contratos de crédito;

<sup>28</sup> Esta orden adapta la Orden de transparencia 2899/2011, conectándola con la LCCI. Entre otros aspectos, modifica la ficha de información precontractual (FIPRE), determina el contenido de la ficha de advertencias estandarizadas (FIAE, que entra en vigor el 29 de julio de 2019), el documento a entregar en préstamos a interés variable, la compensación por riesgo de tipo de interés, préstamos en moneda extranjera, formación del personal al servicio de los prestamistas, vinculación de cuenta o hipoteca inversa. También afecta a la Orden 1718/2010, sobre publicidad de los servicios y productos bancarios. Tras la publicación de la Orden de 2019, el art. 21 viene a redactarse del siguiente modo: «Ficha de información precontractual. 1. Los prestamistas, intermediarios de crédito y sus representantes designados, en su caso, deberán proporcionar información general, clara y suficiente sobre los préstamos que ofertan a los potenciales prestatarios que la soliciten, con el contenido previsto en el artículo 9 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo. Esta información, que será gratuita y tendrá carácter orientativo, se facilitará mediante la ficha de información precontractual (FIPRE) que figura en el anexo I.2. La ficha de información precontractual estará a disposición de los prestatarios o potenciales prestatarios, de forma gratuita, en todos los canales de comercialización utilizados por los prestamistas, intermediarios de crédito o sus representantes».

- e) las formas de tipo deudor disponible, indicando si este es fijo o variable o una combinación de ambos, con una breve descripción de las características de los tipos fijos y variables, incluyendo sus implicaciones para el prestatario;
- f) cuando puedan contratarse créditos en moneda extranjera, una indicación de esta, explicando las implicaciones que tiene para el prestatario la denominación de un crédito en moneda extranjera;
- g) un ejemplo representativo del importe total del crédito, del coste total del crédito para el prestatario, del importe total adeudado por el prestatario y de la TAE;
- h) una indicación de otros posibles costes, no incluidos en el coste total del crédito, para el prestatario que deban pagarse en relación con un contrato de crédito;
- i) la gama de las diversas opciones existentes para reembolsar el crédito al prestamista (incluyendo el número, la periodicidad y el importe de las cuotas de reembolso);
- j) cuando proceda, una declaración clara y concisa de que el incumplimiento de los términos y condiciones de los contratos de crédito no garantiza el reembolso del importe total del crédito en virtud del contrato de crédito;
- k) una descripción de las condiciones relacionadas directamente con el reembolso anticipado;
- l) una indicación de si es necesario evaluar el bien inmueble y, si procede, de quién es responsable de garantizar que se lleve a cabo la evaluación, y de si se originan costes conexos para el prestatario;
- m) una indicación de los servicios accesorios que el prestatario esté obligado a contratar para obtener el crédito o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas y, si ha lugar, la aclaración de que los servicios accesorios pueden contratarse con un proveedor distinto del prestamista;
- n) una advertencia general sobre las posibles consecuencias de no cumplir los compromisos asociados al contrato de crédito;
- ñ) cuando proceda, la opción del deudor de poder dar en pago el inmueble hipotecado en garantía del préstamo, con carácter liberatorio de la totalidad de la deuda derivada de este;
- o) cualesquiera otras advertencias que establezca la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa.

### **2.2.2. Información personalizada**

Además de la ya especificada, la LCCI desarrolla en su artículo 10 la denominada información personalizada. A tal efecto, dispone el precepto lo siguiente:

«1. El prestamista y, si ha lugar, el intermediario de crédito o su representante designado ofrecerán al prestatario la información personalizada que necesite para

comparar los préstamos disponibles en el mercado, para evaluar sus implicaciones y para tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de celebrar o no un contrato de préstamo sin demora injustificada, una vez que el prestatario haya dado la información necesaria sobre sus necesidades, situación financiera y preferencias, con suficiente antelación, que nunca será inferior a diez días naturales, respecto del momento en que el prestatario quede vinculado por cualquier contrato u oferta de préstamo.

2. La información personalizada a que se refiere este artículo se facilitará mediante la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) que se recoge en el Anexo I de esta Ley».

La obligatoriedad del FEIN vuelve a reiterarse en el art. 14 LCCI, por lo que se volverá a tratar en el epígrafe siguiente.

La información personalizada no busca sino permitir al potencial prestatario comparar y sopesar las características de los distintos productos financieros a fin de tomar una decisión fundada sobre la conveniencia del contrato de crédito.

Como ya se ha mencionado en páginas anteriores, el fundamento de este deber no es otro que el principio de buena fe previsto en los artículos 7 y 1258 CC y que debe presidir la actuación de las partes contratantes incluso antes de la celebración del contrato, en la fase previa de emisión del consentimiento, lo cual resulta claramente imprescindible en aquellos contratos en los que existe una evidente desigualdad entre los conocimientos del producto que se ofrece. Consecuentemente, en estos casos, la correcta formación de la voluntad contractual exige que el empresario comunique al potencial cliente todo aquellos que resulte preciso conocer para decidir con el suficiente fundamento, si quiere o no celebrar el contrato.<sup>29</sup>

La información mencionada la deberá recibir el potencial prestatario<sup>30</sup> con suficiente antelación, nunca en un plazo inferior a 10 días naturales con respecto al momento de la celebración del contrato.

<sup>29</sup> Sillero Crovetto, B., «Protección del consumidor en la contratación inmobiliaria. Derecho a la información, transparencia y equilibrio contractual», Abogacía, 2008, pp. 49 y ss.; «Normas de transparencia...», cit., p. 170. López Frías, M.ª J., «Algunas ideas sobre la necesidad de educación financiera a tres bandas: consumidores, entidades financieras y poderes públicos», Los contratos de crédito inmobiliario, (dir. Albiez Dohrmann y Moreno-Torres), Cizur Menor, Thomson Reuters Aranzadi, 2017, p. 184.

<sup>30</sup> Nótese que, si bien la LCCI hace referencia al prestatario, resulta más correcto y preciso aludir al potencial prestatario, toda vez que nos encontramos ante la fase precontractual.

### 3. OBLIGACIONES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS DE TRANSPARENCIA: LOS ARTÍCULOS 14 Y 15 LCCI

#### 3.1. Obligaciones del prestamista

El art. 14 LCC dispone, bajo la rúbrica «Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios» que, para que se entienda cumplido este deber, resulta precisa la entrega de una serie de documentos que pasamos a exponer sucintamente:

En términos generales, se requiere, en primer lugar, que se haga entrega al prestatario y en su caso a quien actúe como fiador o garante, de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), con diez días de antelación a la firma del préstamo, en la forma y con el contenido que de modo imperativo exige la Directiva 2014/17 en su Anexo II. El FEIN tendrá carácter vinculante hasta la firma del contrato.

Además, el art. 14.1 LCCI exige que, con la misma antelación de diez días, se haga entrega de una documentación adicional llamada la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE). En ella se debe informar al potencial prestatario de la existencia de algunas cláusulas o elementos relevantes del contrato de préstamo. A tal efecto, la FIAE debe incluir, al menos, «una referencia en su caso a los índices oficiales de referencia utilizados para fijar el tipo de interés aplicable, a la existencia de límites mínimos en el tipo de interés aplicable como consecuencia de la variación a la baja de los índices o tipos de interés a los que aquel esté referenciado, a la posibilidad de que se produzca el vencimiento anticipado del préstamos como consecuencia del impago y los gastos derivados de ello, a la distribución de los gastos asociados a la concesión del préstamos y que se trata de un préstamo en moneda extranjera».<sup>31</sup> Ahora bien, esta no es una lista cerrada, lo cual permitiría una ampliación, ya sea por vía reglamentaria, ya porque sea el propio prestamista quien incluya otras cláusulas relevantes.

La LCCI obliga también a entregar otra documentación, ya sea en papel, ya en otro soporte duradero, que pasamos a numerar para el supuesto de que concurrieran determinadas circunstancias:

1. En préstamo a interés variable, un documento separado con una referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés.
2. Una copia del proyecto del contrato, cuyo contenido deberá ajustarse al de los documentos anteriores, es decir, no basta una minuta con diferentes opciones y espacios en blanco, sino un borrador ya personalizado y completo. Además, deberá incorporar, de forma desglosada, la información sobre los gastos asociados a la firma del contrato, si estos fueran a cargo del prestatario.
3. Información clara y veraz de los gastos que corresponden al prestamista y los que serán a cargo del prestatario.

<sup>31</sup> Vid., art. 14.1.b) LCCI.

4. Cuando se requiera la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del préstamo, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa de mercado hipotecario, se deberán entregar por escrito las condiciones de las garantías del seguro que exige.
5. Si estuviera previsto que el préstamo se formalice mediante escritura pública, será preciso que conste la advertencia sobre la obligación del prestatario de comparecer y recibir asesoramiento por parte del notario que elija el prestatario para la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo, sobre el contenido y las consecuencias de la información contenida en la documentación que se entrega.

Además de lo señalado, el prestamista debe suministrar al potencial prestatario las explicaciones adecuadas. En particular, deberá responder a todas aquellas preguntas que le fueran formuladas acerca del contenido, significado y trascendencia práctica de la documentación entregada. Estas explicaciones se acompañarán de ejemplos de aplicación práctica de las cláusulas financieras. Con ello el consumidor podrá valorar si el contrato que busca firmar y sus servicios accesorios se adaptan a sus necesidades y a su situación financiera. Asimismo, se podrá conseguir que conozca la existencia y el alcance económico de las cláusulas que afectan al objeto principal del contrato, para que estas cláusulas superen el control de transparencia material.<sup>32</sup>

Seguidamente, el potencial prestatario deberá firmar una manifestación en la que afirma que ha recibido los documentos y ha recibido del profesional las explicaciones adecuadas. Se firma directamente al profesional y bastará con que reseñe la documentación entregada, así como la declaración de que su contenido le ha sido explicado por el profesional. De intervenir fiador/garante, también por estos.

### 3.2. Obligaciones del notario

El cumplimiento de las exigencias de entrega documental se verificará, en virtud de lo dispuesto por el artículo 15 LCCI bajo la rúbrica «Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material», mediante un acta notarial, que se debe extender como mínimo un día antes del otorgamiento de la escritura pública de préstamo, con comparecencia del prestatario o su representante.

En efecto, a fin de «reforzar el equilibrio que debe existir entre las partes de toda relación jurídica contractual», la LCCI atribuye al notario un deber de asesoramiento individual, imparcial y gratuito al prestatario «aclarando todas aquellas dudas que le pudiera suscitar el contrato», y deberá comprobar que «tanto los plazos como los demás requisitos que permiten considerar cumplido el citado principio de transparencia material, especialmente los relacionados con las cláusulas contractuales de mayor

<sup>32</sup> Cfr., Marín López, M. J., «El control de transparencia material», Comentario a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, (dir. A. Carrasco Perera), Cizur Menor, Thomson Reuters Aranzadi, 2019, pp. 295 y 296.

complejidad o relevancia en el contrato, concurren al tiempo de autorizar en escritura pública el contrato de préstamo o crédito hipotecario».<sup>33</sup>

Vemos, pues, que el régimen de información precontractual se completa con el control notarial del cumplimiento del principio de transparencia material previsto en el art. 15.2 LCCI. A tal efecto, el notario debe verificar y hacer constar no solo que se ha hecho entrega al prestatario en el plazo establecido, de los documentos a los que se refiere el art. 14.1, sino además de aquellas cuestiones que el prestatario le hubiera planteado y el asesoramiento que le ha prestado al respecto; del asesoramiento que ha prestado sobre las cláusulas específicas recogidas en la FEIN y en la FIAE de manera individualizada, con referencia expresa a cada una de ellas. A fin de concretar la documentación entregada y la información que ha sido suministrada, el prestatario deberá de responder a un test en presencia del notario.

En caso de que el prestatario hubiera cumplido con su deber, el notario levantará un acta, denominado en el RD 309/2019 «acta de transparencia», en el que hará constar este hecho.

El carácter obligatorio del acta supone que si de la documentación remitida, o bien si de las declaraciones de los interesados durante la comparecencia, no resultara acreditado que las obligaciones expresadas en el art. 14.1 LCCI se han cumplido en tiempo y forma; o bien si no se compareciera para recibir el asesoramiento, el notario lo hará constar en el acta y no podrá autorizarse escritura pública. En tales casos, será preciso empezar de nuevo el proceso, sin que exista la posibilidad de que el interesado se pueda conformar y aceptar el otorgamiento sin el cumplimiento de estas exigencias. A este respecto quisiera puntualizar el hecho de que la norma hace referencia a las obligaciones expresadas en el art. 14.1 y no de las obligaciones que realmente importan a la transparencia, en el art. 14.2.<sup>34</sup>

Cumplidos estos requisitos, parece que el contrato habrá superado el control de transparencia en su vertiente material, todo lo cual se deduce del art. 15.6 LCC<sup>35</sup> en cuya virtud el contenido del acta se presumirá veraz e íntegro, y hará prueba del asesoramiento prestado por el notario y de la manifestación de que el prestatario comprende y acepta el contenido de los documentos descritos. En consecuencia, el contrato será plenamente válido e inatacable por parte del prestatario, quien no podrá

<sup>33</sup> Vid., EM LCCI

<sup>34</sup> Vid. En este sentido Carrasco Perea, A., «Funciones notariales en la comprobación de la transparencia y en la titulación del contrato», Comentario a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, (dir. A. Carrasco Perera), Cizur Menor, Thomson Reuters Aranzadi, 2019, p. 317.

<sup>35</sup> Art. 15.6 LCCI: «Conforme al artículo 17 bis apartado 2.b) de la Ley del Notariado y el artículo 319 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, el contenido del acta se presumirá veraz e íntegro, y hará prueba del asesoramiento prestado por el notario y de la manifestación de que el prestatario comprende y acepta el contenido de los documentos descritos, a efectos de cumplir con el principio de transparencia en su vertiente material».

acreditar el desconocimiento del significado y alcance económico del mismo, sin que quepa, al respecto prueba en contrario.

Como manifiesta el profesor Carrasco Perea, el texto final de la LCCI da un paso más en este sentido toda vez que en el anteproyecto de la LCCI de 27 de marzo de 2017,<sup>36</sup> el acta notarial constituía una presunción *iuris tantum* del cumplimiento de las exigencias normativas derivadas del control de transparencia, de suerte que sí se permitía prueba en contra a favor del prestatario.<sup>37</sup>

En definitiva, la LCCI viene a incrementar la función asesora del notario imponiéndole nuevos deberes con respecto a la normativa anterior y le añade una función de comprobación del cumplimiento de deberes que le son ajenos. Ahora bien, esta labor notarial no sustituirá, en ningún caso, los auténticos deberes de transparencia que recaen en el prestamista.<sup>38</sup>

Hasta aquí hemos tratado la labor asesora del notario como uno de los requisitos exigidos para que el deber de información precontractual se considere cumplido. Ahora bien, el valor probatorio que se otorgue al acta notarial, que constituye una de las cuestiones más controvertidas por cuanto de él depende en gran medida el determinar si se ha cumplido con la transparencia material será analizado más adelante, una vez que hayamos comprendido qué entiende y cómo se regula esta transparencia en la LCCI.

<sup>36</sup> Art. 6.5 ALCCI: «5. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que el principio de transparencia se ha cumplido en su vertiente material cuando se levantara acta en los términos previstos en este artículo».

<sup>37</sup> Vid., Carrasco Perea, A., «Funciones notariales ...», *cit.*, p. 341.

<sup>38</sup> Cámara Lapuente, S., «Transparencia material y función notarial en la Ley 5/2019 ¿control, carga o trampa?» El Notario del Siglo XXI, núm. 84, ed. digital: <http://www.elnotario.es>.

#### 4. POSIBLES CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL EN EL ÁMBITO CIVIL

Incumplido el deber de información, podría ocurrir que el hasta ahora potencial prestatario no llegara a formalizar el contrato, de suerte que de haber sufrido un daño a causa de la actitud negligente del prestamista nos moveríamos dentro del ámbito puramente precontractual pudiéndonos entonces plantear la responsabilidad extracontractual *in contrahendo*.<sup>39</sup>

Cosa distinta sería si el contrato se llegara a formalizar de modo que el ahora sí prestatario sufriera algún perjuicio derivado del incumplimiento de la obligación de información precontractual por parte del prestamista.

A tal efecto, la Directiva 2014/17 dispone en su considerando noveno que: «En los ámbitos no cubiertos por la presente directiva, los Estados miembros tienen la libertad de mantener o adoptar decisiones nacionales. En concreto, deben poder mantener o adoptar disposiciones nacionales en el ámbito contractual, en relación con aspectos tales como la validez de los contratos de crédito». Consecuentemente serán los Estados miembros los encargados de determinar cuáles deben ser las consecuencias jurídico-privadas derivadas del no cumplimiento o cumplimiento defectuoso de la obligación de información precontractual.

Pese a ello, nuestra LCCI se limita a manifestar que el incumplimiento de las obligaciones de información previa tan solo generará consecuencias sancionadoras en la medida en que está sancionado como una infracción muy grave, grave o leve, en función de las circunstancias (art. 46.1 a), 46.2 a) y 46.3 LCCI. Ahora bien, la ley no prevé qué consecuencias en el ámbito jurídico-privado podría tener este incumplimiento.<sup>40</sup>

Dicho esto, e intentando dilucidar cuáles serían esas consecuencias que la ley silencia, podríamos plantearnos quizás la posibilidad de que dicho incumplimiento se encuadre en las normas de la teoría general de derecho de contratos. Efectivamente, si partimos del hecho de que nos encontramos ante un deber precontractual, su incumplimiento se reconduce a problemas de formación del consentimiento, lo cual podría desembocar en un vicio del consentimiento, ya sea por error ya por dolo.

Esta es la doctrina que ha seguido nuestro TS, esencialmente en la contratación de productos financieros complejos o derivados donde «el incumplimiento de las obligaciones de información por parte de la entidad financiera podría dar lugar, en su caso, a la anulabilidad del contrato por error vicio en el consentimiento, o a una acción de indemnización por incumplimiento contractual, para solicitar la indemnización de los daños provocados al cliente por la contratación del producto a consecuencia de un

<sup>39</sup> Rodríguez de Almeida, M.<sup>a</sup> G., op. cit., p. 556.

<sup>40</sup> Cfr., Cordero Lobato, E., op. cit., pp. 194 y 195.

incorrecto asesoramiento. Pero no puede dar lugar a la resolución del contrato por incumplimiento».<sup>41</sup>

Esto no obsta a mi entender, para que no se pueda trasladar esta doctrina a la contratación de préstamos no vinculados a un producto complejo o derivado es decir a un crédito hipotecario normal, pues si bien es cierto que en este caso estaríamos ante un préstamo más sencillo, ello no impide que pueda tener su complejidad para un consumidor no experto que, al no haber sido informado correctamente, podría sufrir el mismo error.

En conclusión, conforme a la jurisprudencia consolidada de nuestro Tribunal Supremo, cuando el incumplimiento por parte del prestamista de los deberes de información propicia que el prestatario no conozca los riesgos inherentes al producto contratado, el posible error en el consentimiento debido al déficit informativo, puede dar lugar a la nulidad del contrato en virtud de los artículos 1265, 1266 y 1301 CC.

Se plantea el Supremo que incluso podría dar lugar a una indemnización si se produjera un daño derivado de ese incumplimiento. Ahora bien, lo que no procedería en ningún caso es una acción de resolución del contrato por incumplimiento, según lo previsto por el artículo 1124 CC, toda vez que el incumplimiento, por su propia naturaleza, «debe venir referido a la ejecución del contrato, mientras que el defecto de asesoramiento habría afectado a la prestación del consentimiento». En este sentido añade el TS que:

«Sin perjuicio de que la falta de información pueda producir una alteración en el proceso de formación de la voluntad que faculte a una de las partes para anular el contrato, lo cierto es que tal enfoque no se vincula con el incumplimiento de una obligación en el marco de una relación contractual de prestación de un servicio de inversión, sino que se conecta con la fase precontractual de formación de la voluntad previa a la celebración del contrato, e incide sobre la propia validez del mismo, por lo que el incumplimiento de este deber no puede tener efectos resolutorios respecto del contrato, ya que la resolución opera en una fase ulterior, cuando hay incumplimiento de una obligación contractual».<sup>42</sup>

Ahora bien, si por el contrario consideramos que los deberes de información, cuando así lo impone la ley, son verdaderos deberes contractuales, entonces las consecuencias serían mayores, puesto que la falta de información o información errónea constituiría un incumplimiento de la norma imperativa y, en consecuencia, en virtud de lo establecido en el artículo 6.3 CC, el contrato sería nulo de pleno derecho.

En contra de esta segunda opción, Pertíñez no considera razonable que el legislador español ate de modo automático al incumplimiento de los requisitos de información la

<sup>41</sup> La STS de 24 de abril de 2019 (RJA, núm. 1727) resuelve de este modo siguiendo para ello la resolución de la STS de 13 de septiembre de 2107 (RJA, núm. 3756), cuya doctrina ha sido reiterada en ulteriores sentencias como la STS de 23 de marzo de 2018 (RJA, núm. 1487).

<sup>42</sup> STS de 24 de abril de 2019 (cit.).

consecuencia de la nulidad, ya que el incumplimiento de un deber de información no puede ser asimilado al del pacto que por su contenido resulte contrario a una norma imperativa (art. 6.3 CC). Por su parte, considera el autor que el incumplimiento de estos deberes formales debe integrarse con las normas sobre vicios del consentimiento de los artículos 1266, 1269 y 1270 CC, si la falta de información afecta al núcleo de los contratos o, en su caso, con la hipótesis de la nulidad de una cláusula por ser abusiva por falta de transparencia, por alterar subrepticamente el acuerdo que creía haber alcanzado legítimamente el consumidor a la vista de la información precontractual proporcionada por el prestamista. El autor también apunta a la posibilidad de que la omisión de información genere una obligación de resarcimiento de daños (art. 1270.2 y 1101 CC) o que los aspectos omitidos den lugar a una integración del contrato con arreglo a la buena fe objetiva. Sin embargo, el incumplimiento de estos deberes precontractuales no puede dar lugar a la acción de resolución pues son deberes preexistentes al propio contrato.<sup>43</sup>

Apunta el autor a la ya mencionada STS, de 13 de septiembre de 2017, en virtud de la cual, el incumplimiento de los deberes de información y evaluación previos a la realización de un contrato de adquisición de preferentes, permite, como ya hemos manifestado, que el inversor perjudicado por las pérdidas ejercite una acción de anulación por vicio del consentimiento siempre que la omisión hubiera dado lugar a un error esencial excusable, o una acción de indemnización por daños y perjuicios; pero no una acción de resolución por incumplimiento contractual sancionada en el artículo 1124 CC.<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> Cfr., Pertíñez Vílchez, F., «La información precontractual en la Directiva 17/2014 sobre los contratos de crédito celebrados por consumidores para bienes inmuebles de uso residencial», Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil, núm. 2/2015, ed. digital: <http://aranzadi.aranzadidigital.es>.

<sup>44</sup> Pertíñez Vílchez, F., «Las consecuencias del incumplimiento de los deberes precontractuales de información y evaluación en la contratación de productos de inversión: La improcedencia de la resolución por incumplimiento. Comentario a la STS de 13 de septiembre de 2017», Cuadernos Cívitas de Jurisprudencia Civil, núm. 106, enero-abril, 2018.

## 5. LA TRANSPARENCIA MATERIAL EN LA LEY 5/2019

Llegados a este punto, y cumplido por el prestamista el deber de información precontractual exigido por la LCCI, huelga plantearse si con ello, la cláusula que recae sobre el objeto principal del contrato de préstamo, supera el control de transparencia en los términos establecidos por el TS.

En tal sentido, adelanto que a mi parecer, es en este punto donde realmente radica el verdadero problema, pues hoy por hoy lo cierto es que me resulta difícilmente imaginable, aunque pudiera ocurrir, que un prestamista no haya cumplido con el deber de información desde un punto de vista formal, es decir, que no haya entregado los documentos precontractuales de información previstos por la ley, que no haya dado las explicaciones oportunas y que el prestatario no hubiera firmado el documento donde declara que ha sido informado y ha recibido las explicaciones oportunas que exige la LCCI. Al menos cuando hay escritura pública, pues sin el cumplimiento de estos requisitos formales, el notario no levantará acta.

### 5.1. Significado y alcance de la transparencia material en la LCCI

Como ya se ha dicho a lo largo de este trabajo, la LCCI persigue especialmente corregir los déficits de información precontractual que han venido sufriendo los prestatarios hipotecarios, lo cual les ha permitido solicitar la nulidad de una cláusula suelo por falta de transparencia.

En efecto, hasta ahora, el régimen jurídico del control de transparencia material venía diseñado por la jurisprudencia, de modo que ha sido el TS quien ha establecido el alcance y las materias sobre las que el empresario debe informar, así como el momento en el que debe de hacerlo. Sin embargo, la LCCI ha optado por abordar esta cuestión de dedicándole los arts. 14 y 15 analizados en el epígrafe anterior.

Es por ello por lo que no deja de resultar sorprendente el hecho de que la LCCI, cuyo objeto es establecer «las normas de transparencia que han de regir dichos contratos»,<sup>45</sup> no dé una definición de qué ha de entenderse por transparencia material. En todo caso, creo que no hay duda de que la intención del legislador no es otra que acoger la noción de transparencia material elaborada por el Tribunal Supremo.<sup>46</sup>

Efectivamente, tanto la jurisprudencia del Tribunal Supremo, como la del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, coinciden al considerar que el deber de transparencia comporta que el consumidor «disponga antes de la celebración del contrato de información comprensible acerca de las condiciones contratadas y las consecuencias de dichas cláusulas en la ejecución del contrato celebrado. De forma que el control de transparencia tiene por objeto que el adherente pueda conocer el contrato celebrado, eso es, el sacrificio patrimonial realizado a cambio de la prestación económica que quiere obtener, como la carga jurídica del mismo, es decir, la definición clara de su

<sup>45</sup> Art. 1 LCCI

<sup>46</sup> Vid., Cámara Lapuente, S., «Transparencia material...», cit.

*posición jurídica tanto en los elementos típicos que configuran el contrato celebrado, como en la asignación de los riesgos del desarrollo del mismo».*<sup>47</sup>

En la misma línea se manifiesta la LCCI, cuya Exposición de Motivos dispone que: «Entre los aspectos más novedosos de la ley se establece una regulación detallada de la fase precontractual. En este sentido, se ha optado por ir más allá de la estricta transposición de la Directiva 2014/17 con el objetivo de garantizar que el prestatario tenga a su disposición la información necesaria para que pueda comprender en su integridad la carga económica y jurídica del préstamo que va a contratar y que, por lo tanto, se pueda considerar cumplido el principio de transparencia en su vertiente material».

Bien es sabido ya que desde la STS de 9 de mayo de 2013,<sup>48</sup> junto al control de incorporación o inclusión previsto en la LCGC y al control de abusividad, se ha instaurado en nuestro derecho un control específico denominado control de transparencia material o comprensibilidad real, de validez de cláusulas predispuestas que afectan al objeto principal del contrato, en virtud del cual, la jurisprudencia exige que el consumidor, antes de firmar el contrato, esté perfectamente informado de la incidencia que la cláusula pueda tener a lo largo de la ejecución del contrato. Ello impone al prestamista el deber de dar una información cualificada que garantice que el consumidor conoce realmente todas las consecuencias económicas de la aplicación de dicha cláusula.<sup>49</sup>

En este sentido, dispone la mencionada sentencia que dicha transparencia constituye un parámetro abstracto de validez de la cláusula predispuesta, esto es, fuera del ámbito de interpretación general del Código Civil del «error propio» o «error vicio», cuando se proyecta sobre los elementos esenciales del contrato tiene por objeto que el adherente conozca o pueda conocer con sencillez tanto la «carga económica» que realmente supone para él el contrato celebrado, esto es, la onerosidad o sacrificio

<sup>47</sup> Vid., entre otras: SSTs de 9 de mayo de 2013, 8 de septiembre de 2014, 7 de noviembre de 2017. Ver también SSTJUE de 30 de abril de 2014 (caso Kásler) y 20 de septiembre de 2017 (Caso Ruxandra Paula Andricius y otros). Cfr., Sillero Crovetto, B., «Normas de transparencia...», cit., p. 172.

<sup>48</sup> STS de 9 de mayo de 2013 (RJA, núm. 3088).

<sup>49</sup> La consideración del control de transparencia, como un modo de control independiente y distinto del control de incorporación ha sido criticado por un importante sector de nuestra doctrina que considera que lo que exigen las normas que regulan la información que debe facilitarse al consumidor es que sea clara y comprensible para poder ser incorporada al contrato. En este sentido se manifiestan autores como Carrasco Perera, A., «La acción para reclamar intereses pagados en virtud de una cláusula suelo está prescrita cuando han transcurrido cuatro años desde que el contrato hipotecario ha sido consumado y cancelado», CESCO, núm. 21, 2017, pp. 90 a 105; Cámara Lapuente, S., «Transparencias, desequilibrios e ineficacias en el régimen de las cláusulas abusivas», AAMMN, 2015, pp. 563, 604 y 606; Cordero Lobato, E., «La LCCI en el contexto normativo y judicial de la transparencia y protección hipotecaria», Comentario a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, (dir. A. Carrasco Perera), Cizur Menor, Thomson Reuters Aranzadi, 2019, p. 83.

patrimonial realizada a cambio de la prestación económica que se quiere obtener, como la carga jurídica del mismo, es decir, la definición clara de su posición jurídica tanto en los presupuestos o elementos típicos que configuran el contrato celebrado, como en la asignación o distribución de los riesgos de la ejecución o desarrollo del mismo». A ello añade que el control de transparencia requiere que «la información suministrada permita al consumidor percibir que se trata de una cláusula que define el objeto principal del contrato, que incide o puede incidir en el contenido de su obligación de pago y tener un conocimiento real y razonablemente completo de cómo juega o puede jugar en la economía del contrato».

Dicho de otro modo, se exige que el adherente «conozca o pueda conocer con sencillez, tanto la carga económica que realmente supone para él el contrato celebrado, esto es, la onerosidad o sacrificio patrimonial realizada a cambio de la prestación económica que se quiere obtener, como la carga jurídica del mismo, es decir, la definición clara de su posición jurídica tanto en los presupuestos o elementos típicos que configuran el contrato celebrado, como en la asignación o distribución de los riesgos de la ejecución o desarrollo del mismo».<sup>50</sup>

En efecto, a raíz de mencionada sentencia de mayo de 2013, nuestra jurisprudencia distingue entre el control de inclusión, denominado también control de transparencia formal, que exige el cumplimiento de los artículos 5 y 7 LCGC, es decir, transparencia, claridad, concreción y sencillez en la redacción de las cláusulas; un segundo control, de transparencia material, que va más allá de los requisitos de incorporación y de las obligaciones formales y con el que se pretende que el consumidor esté perfectamente informado de las posibles consecuencias que la cláusula en cuestión podría tener en el contrato. Se busca pues, como ya se ha comentado en páginas anteriores, que el eventual prestatario, si llega a contratar, lo haga con pleno conocimiento de causa.<sup>51</sup> Existe, por último, un control de contenido y abusividad de la cláusula, que consiste en comprobar si existe un perjuicio y desequilibrio en los derechos y obligaciones de las partes, en cuyo caso la cláusula sería nula. Este último no procede en relación con las cláusulas que definen el objeto principal del contrato.

<sup>50</sup> RDGRN de 1 de febrero de 2018.

<sup>51</sup> STS de 10 de abril de 2018, (RJA, núm. 1733) como hemos reiterado en la sentencia 593/2017, de 7 de noviembre, la superación del control de incorporación, conforme a lo previsto en los arts. 5 y 7 LCGC, no comporta, por sí solo, la superación del control de transparencia si previamente la entidad bancaria no ha realizado ese deber o plus de información precontractual del alcance de la cláusula suelo. En parecidos términos respecto de la puesta a disposición del cliente del proyecto de escritura del préstamo hipotecario que, por sí sola, tampoco suple el especial deber de información que incumbe al profesional o predisponente. Por último, el hecho de que el interés aplicable al año siguiente al contrato de préstamo hipotecario estuviese alejado del interés mínimo contemplado en la cláusula suelo no supone un hecho que, por sí solo, sea revelador del conocimiento pleno del cliente acerca de las consecuencias económicas y jurídicas de dicha cláusula».

Dicho esto, y respecto a la cláusula suelo, como cláusula relativa al objeto principal, consideró el TS que, además del control de inclusión, debe realizarse un control de transparencia, de suerte que si se entiende que este último no es superado, entonces se podría considerar que la cláusula es abusiva, pero no por el control de su contenido sino por considerar que la falta de transparencia ha causado un perjuicio en el consumidor, pese a que esas cláusulas fueran gramaticalmente comprensibles y estuvieran redactas de forma legible.

En definitiva, el fundamento esencial de la transparencia material radica en la información proporcionada al consumidor y prestatario antes de la celebración del contrato como base para que este pueda comprender realmente la carga económica y jurídica que asumirá tras la firma del préstamo, además de permitirle comparar entre los diversos productos crediticios que el mercado le ofrece y decidir de una forma consciente y voluntaria cuál de los productos le interesa y mejor le conviene a sus intereses.

Así las cosas, y volviendo al control de transparencia material, resulta que el mero cumplimiento del deber de información precontractual o lo que es lo mismo, el cumplimiento del control de transparencia formal no determina por sí solo que la cláusula sea transparente. Lo que se pretende con la transparencia material es verificar que, efectivamente, esa información ha sido real, pues una cosa es que los documentos hayan sido entregados y otra muy distinta que el prestatario haya leído y comprendido su alcance económico. Así, por ejemplo, el hecho de que en la FIAE se mencione que el préstamo sea en moneda extranjera o el índice de referencia utilizado para calcular el tipo de interés variable, no garantiza que el prestatario conozca el alcance de estas cláusulas.

Establece la doctrina del TS que para que la cláusula supere el control de transparencia no basta con que, con anterioridad a la celebración del contrato, se informe al prestatario de la existencia de dicha cláusula y el efecto económico que la misma pudiera tener sobre el coste del crédito, sino que además resulta preciso que el prestatario tenga pleno conocimiento de estas circunstancias y pueda hacerse una idea de las consecuencias económicas que dichas cláusulas supondrán.

En conclusión, se busca una comprensibilidad real por parte del prestatario, y para ello, la información precontractual que se le haya prestado resulta esencial, pues es lo que va a permitir comparar todas las ofertas existentes y valorar de entre las distintas opciones la que se ajusta más a lo que pretende con la firma del contrato.

Dicho así, el cumplimiento de las obligaciones informativas del art. 14.1 no implica *per se* que la cláusula pueda considerarse transparente. Cosa distinta será, que el prestamista, cumpliendo con lo establecido en el art. 14.2, dé las «explicaciones adecuadas» de los documentos aportados, ponga ejemplos de aplicación práctica de las cláusulas del contrato al prestatario y conteste a cuántas preguntas pudiera

hacerle. El cumplimiento de ambos aspectos del deber de información sí nos permite considerar que la cláusula es transparente.<sup>52</sup>

En caso contrario, entiende la jurisprudencia del TS, que la cláusula en cuestión será nula y no se incorporará al contrato.

Ahora bien, frente a quien pudiera considerar que la transparencia material constituye un control de incorporación reforzado, para la jurisprudencia del TS el control de transparencia está unido al control de contenido, de suerte que si la cláusula supera el control de transparencia será válida, en caso contrario, será susceptible del control de contenido pudiendo llegar a ser nula por considerarse abusiva.<sup>53</sup>

En este sentido se manifiesta la Ley 5/2019 del que quisiera resaltar las disposiciones finales 4 y 8.

La disposición final 8 viene a añadir un segundo párrafo al art. 83 TRLGDCU con el siguiente tenor literal: «Las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho». El mismo texto se añade, de forma repetida, por la disposición final 4 en el segundo párrafo del art. 5.5 LCGC. Este párrafo, que tenía una primera fase, incorpora una segunda, quedando redactado del siguiente modo: «La redacción de las cláusulas generales deberá ajustarse a los criterios de transparencia, claridad, concreción y sencillez. Las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho». Con ambos preceptos, se vienen a regular las consecuencias que produce que una cláusula predispuesta en contratos con consumidores no supere el control de transparencia material: la cláusula será, pues, nula de pleno derecho.

Esta regla no estaba contenida en nuestro derecho positivo con lo que el legislador ha venido a consagrar en la ley una solución que hasta la fecha tan solo había sentado la jurisprudencia. Ahora bien, la norma supone la admisión de otra regla jurisprudencial, cual es, que la cláusula no transparente no es automáticamente nula, sino que hay que someterla a control de contenido. En efecto, la cláusula no transparente es nula cuando perjudica al consumidor, es decir, cuando en contra de la buena fe causa un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones de las partes.<sup>54</sup>

Llegados a este punto, nos encontramos con la dificultad de acreditar que el prestamista ha cumplido enteramente con el deber de información en el supuesto de que las explicaciones hubieran sido otorgadas de forma verbal. La Ley 5/2019 viene a solventar este problema al exigir en su art. 14.1.II que la manifestación sea firmada

<sup>52</sup> STS de 23 de marzo de 2018 (RJA, núm., 1892).

<sup>53</sup> Miranda Serrano, L., «El control de transparencia de condiciones generales y cláusulas predispuestas en la contratación bancaria», Indret, abril, 2018, p. 44.

<sup>54</sup> *Vid.*, entre otras: SSTS de 24 de marzo de 2015 (RJA, núm., 845), 23 de diciembre de 2015 (RJA, núm. 5714) y 3 de junio de 2016 (RJA, núm., 2306). Cfr., MARÍN LÓPEZ, J. M., «El control de transparencia material», cit., pp. 271 y 272.

por el prestatario. Es cierto que este documento firmado por el prestatario no acredita *per se* que la cláusula en cuestión supere el control de transparencia material, pues el hecho de que el prestatario declare que ha recibido la información requerida por la ley y que el prestamista le ha explicado el contenido de los documentos informativos no significa que los haya comprendido. Además, pudiera ser que esa manifestación firmada sea un documento prerredactado por el prestamista que quizá el consumidor ni haya leído. Pero según considera el TS el prestamista no puede garantizar ni acreditar que el prestatario comprendió a la perfección los efectos de la cláusula, lo cual permanece en su esfera interna por lo que resulta imposible probar plenamente.

A este respecto, el Tribunal Supremo determina que la carga de la prueba recae sobre el prestamista que, es quien debe probar que otorgó toda la información cualificada, necesaria para conseguir el fin.<sup>55</sup>

En definitiva, salvo que pudiera acreditarse que el prestatario conocía el contenido y alcance de la cláusula, y esto solo sucede si este lo reconoce de algún modo; si el prestamista no prueba que suministró dicha información habrá que entender que la cláusula no es transparente. Constituye esta la razón por la cual, la mayoría de las sentencias del Tribunal Supremo determinan que la cláusula no supera el control de transparencia.<sup>56</sup>

## 5.2. El papel del notario en el cumplimiento de la transparencia material

Como manifiesta el profesor Cámara Lapuente, la LCCL establece un nuevo sistema de refuerzo de la transparencia en el ámbito de los contratos de crédito inmobiliario donde el notario ocupa un lugar esencial dado que se le encomienda, no solo el asesoramiento, sino también «la comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material» en los términos manifestados en el artículo 15 LCC.<sup>57</sup>

Vaya por delante que, como ya se ha manifestado en páginas anteriores, «la información notarial sirve para complementar la información recibida (...) pero no puede por sí sola sustituir la necesaria información precontractual».<sup>58</sup> Efectivamente, la labor del notario no es sustitutiva de los auténticos deberes de transparencia que recaen sobre el prestamista.

A tal efecto, se procederá a analizar si esta labor notarial constituye realmente un control del deber de transparencia, o lo que es lo mismo, si el protocolo de actuación

<sup>55</sup> STS de 23 de marzo de 2018 (RJA, núm. 1892) manifiesta al respecto que: «Bastaba con que se acreditara que la información contenida en la cláusula le había sido comunicada y explicada a la prestataria con un mínimo de tiempo de antelación al otorgamiento de la escritura para que hubiera decidido optar por esa concreta financiación con conocimiento del efecto que sobre el precio del préstamo podía operar la limitación del interés variable por debajo».

<sup>56</sup> Cfr., Marín López, J. M., «El control de transparencia material», cit., p. 265.

<sup>57</sup> Cámara Lapuente, S., «Transparencia material y función notarial...», cit.

<sup>58</sup> SSTs de 8 de junio de 2017.

notarial previsto en la LCCI comporta la satisfacción de la exigencia de transparencia material.<sup>59</sup>

La función notarial de comprobación de transparencia culmina, como ya se ha comentado, cuando el notario, una vez verificada la entrega en plazo de toda la documentación exigida por la ley, y tras la comparecencia del prestatario y las explicaciones pertinentes, extiende acta donde consta que se han cumplido todas las exigencias, tanto la entrega de la documentación pertinente al prestatario, es decir, el control de incorporación documental, como el asesoramiento notarial y que el prestatario manifiesta que comprende y acepta el contenido contractual.

Es precisamente aquí donde radica el *quid* de la cuestión. Veamos. Hemos dicho ya que el simple cumplimiento del deber de información precontractual no es suficiente para cumplir con el requisito de transparencia material. Claro es que la información por sí misma no implica la transparencia, sino que debe ir acompañada del conocimiento real y efectivo por parte del prestatario. Así pues, en función de la interpretación que se haga del artículo 15. 6 LCCI podrá o no considerarse si el acta notarial realmente constituye prueba de que el prestatario comprende el contenido de los documentos descritos, es decir, cuál es su verdadero alcance jurídico.

Determinar cuál es el valor que se otorga al acta notarial constituye una de las cuestiones más controvertidas. En efecto, si se considera que el acta hace prueba de la efectiva comprensión de la documentación entregada por parte del prestatario, ello supondría limitar de un modo prácticamente absoluto la posibilidad futura de entablar una demanda de nulidad fundada en la falta de transparencia material.

El valor probatorio del acta notarial viene determinado en el art. 15.6 LCCI en virtud del cual, su contenido se presume veraz e íntegro y hará prueba del «asesoramiento prestado por el notario y de la manifestación de que el prestatario comprende y acepta el contenido de los documentos descritos, a efectos de cumplir con el principio de transparencia material».<sup>60</sup> El contenido del precepto no puede dejar de sorprendernos

<sup>59</sup> En torno a esto vid., entre otros que ya han sido citados e iremos citando: Carrasco Perea, A., «Funciones notariales...» cit., p. 341; Cámara Lapuente, S., «Transparencia material y función notarial...», cit.; Sáenz de Jubera Higuero, B., op. cit., pp. 237 y ss.

<sup>60</sup> El profesor Pertíñez Vilchez hace especial hincapié en el hecho sorprendente de que el art. 15.6 LCCI haga referencia al valor probatorio del acta sobre la manifestación del prestatario de que comprende y acepta el contenido de los documentos entregados, ya que, a diferencia del Proyecto de 17 de noviembre de 2017, que sí exigía que una manifestación de tal tipo se incluyera en el acta (art. 13.2.e), la LCCI, en su art. 15.2, no dispone que se deba hacer constar en el acta ninguna manifestación de comprensión por parte del prestatario. Según dispone la versión final de la LCCI, la única manifestación que realiza el prestatario durante la fase precontractual es previa al acta (art. 14.1 párrafo final) y no es de comprensión del contenido de la documentación entregada, sino una mera declaración de haber recibido la documentación y de que se le ha explicado su contenido (vid., «El deber de transparencia en la Ley 5/2019 de Crédito Inmobiliario: información documental, explicaciones adecuadas y valor probatorio del acta notarial»), Revista de Derecho Bancario y Bursátil, núm. 154, 2019, ed. digital: <http://aranzadi.aranzadidigital.es>.

toda vez que en virtud del art. 15.2 en ella no se refleja ninguna manifestación de comprensión por parte del prestatario, sino que lo que realmente establece el precepto es que en el acta notarial se haga constar que el consumidor ha recibido la documentación y se le ha explicado su contenido. Además, el artículo transcrito resultaría también contradictorio con el art. 14.1 *in fine* LCCI, según el cual, el prestatario con carácter previo al acta solo declara haber recibido la documentación y que su contenido le ha sido explicado.

Verdaderamente resulta complicado considerar que la LCCI obligue a que el acta notarial pueda dar fe de un hecho interno como es la comprensión por parte del prestatario de las consecuencias de las cláusulas incluidas en el contrato.<sup>61</sup> Al igual que resultaría complicado otorgar algún efecto a la manifestación del propio prestatario de haber entendido el contenido y riesgos de la operación. Efectivamente, el prestatario podrá manifestar que lo ha comprendido de una «determinada manera, la suya propia en ese preciso momento, sin que ello excluya que en realidad y de manera objetiva no los hubiera comprendido. (...) En el mejor de los casos, solo puede significar que tiene la creencia de haberlo comprendido, pero no necesariamente que haya comprendido ese algo».<sup>62</sup>

En definitiva, se puede concluir que el acta notarial, que como tal se presume veraz e íntegro con independencia de que así lo establezcan los preceptos que la recogen, solo hace prueba de dos actos constatables: el asesoramiento prestado por el notario, por un lado y, por otro, la declaración o manifestación del prestatario de que comprende y acepta el contenido de los documentos. Ahora bien, en ningún momento el acta podrá «constituirse en prueba del auténtico grado de comprensión interna del prestatario, que, como hecho perteneciente a la esfera íntima o psicológica del declarante, no podrá ser sometido a la fe pública notarial».<sup>63</sup>

<sup>61</sup> Berrocal Lanzarot, A. I., «El deber de información y la obligación de evaluar la solvencia en el proyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario: consecuencias jurídicas de su incumplimiento». En *Los contratos de crédito inmobiliario. Algunas soluciones legales*, Ed. Reus, Madrid, 2018, p. 203. En este sentido se manifiesta la práctica totalidad de nuestra doctrina. Vid., entre otros: Sánchez Lería, R., «Sobre el deber de transparencia en el proyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario». En *Los contratos de crédito inmobiliario. Algunas soluciones legales* (coords. R. Sánchez Lería y L. Vázquez-Pastor Jiménez), ed. Reus, Madrid, 2018, p. 25; Cámara Lapuente, S., «Transparencia material y función notarial...», cit.; Sáenz de Jubera Higuero, B., op. cit., pp.

<sup>62</sup> Pertíñez Vilchez, F., («Transparencia material y transparencia documental en los contratos de préstamo hipotecario». En *Los contratos de crédito inmobiliario. Novedades legislativas y problemas prácticos*, (dir., M.ª J. López Frías y B. Casado Casado), Cizur Menor, Thomson Reuters Aranzadi, 2017, pp. 433 y 434) considera con razón que «pretender que un acta notarial, por más pruebas que el notario se vea obligado a realizar al respecto, pueda dar fe de la comprensión por parte del prestatario (...) es cuanto menos iluso, por cuanto que la comprensión es un proceso psicológico de imposible verificación empíricas».

<sup>63</sup> Cámara Lapuente, S., «Transparencia material y función notarial...», cit.

Lo dicho hasta el momento resulta respaldado por la Exposición de Motivos de la LCCL, según la cual, se atribuye al notario «la función de asesorar imparcialmente al prestatario, aclarando todas aquellas dudas que le pudiera suscitar el contrato, y de comprobar que tanto los plazos como los demás requisitos que permiten considerar cumplido el citado principio de transparencia material, especialmente los relacionados con las cláusulas contractuales de mayor complejidad o relevancia en el contrato, concurren al tiempo de autorizar en escritura pública el contrato de préstamo o crédito hipotecario».

En efecto, la Exposición de Motivos no dice en ningún momento que el notario tenga que comprobar la comprensión por parte del prestatario. En la misma línea continúa el texto referenciado manifestando que: «De ese modo, se constituirá prueba en beneficio de ambas partes —prestamista y prestatario— de que el primero ha cumplido con su obligación de entregar en los plazos previstos dicha documentación y el segundo podrá ejercer el derecho, que presupone también la existencia de un deber, a conocer las consecuencias de aquello a lo que se obliga».

En resumidas cuentas, si bien el control notarial de la transparencia resulta más amplio con la LCCL, lo cierto es que este no certifica el cumplimiento de la transparencia material. Vaya por delante que como bien afirma el profesor CARRASCO PERERA, «no es competencia del notario la comprobación de que se han satisfecho respecto del cliente los requisitos de la transparencia sobre la conducta de la entidad financiadora». En efecto, realmente lo que dice la norma es que el cumplimiento del protocolo da por satisfecha esa exigencia de transparencia.<sup>64</sup>

Ciertamente, no resulta posible probar algo que pertenece a la esfera íntima del prestatario. Ahora bien, ello no implica que la labor notarial no sirva para acreditar que, al menos, el prestamista cumplió con el deber precontractual que le impone la Ley, por lo que dicha labor puede ser un elemento para valorar. Así lo entiende el Tribunal Supremo cuando manifiesta que «en la contratación de préstamos hipotecarios, puede ser un elemento a valorar la labor del notario que autoriza la operación, en cuanto que puede cerciorarse de la transparencia de este tipo de cláusulas (con toda la exigencia de claridad en la información que lleva consigo) y acabar de cumplir con las exigencias de información que subyacen al deber de transparencia. [...]».<sup>65</sup>

Así las cosas, ante un litigio motivado por falta de transparencia no hay que valorar si una cláusula ha sido efectivamente comprendida por el prestatario, pues se trata de una prueba imposible toda vez que la comprensión es un proceso psicológico de imposible verificación empírica.<sup>66</sup> Lo que sí se puede valorar es si por la suficiencia

<sup>64</sup> Carrasco Perea, A., «Funciones notariales...» cit., p. 341.

<sup>65</sup> STS de 9 de marzo de 2017 (RJA, núm. 977). Otras sentencias en las que se manifiesta del mismo modo sería la STS de 15 de marzo de 2017 (RJA, núm., 4730).

<sup>66</sup> Vid., Pertíñez Vilchez, F., «Transparencia material y transparencia documental...», cit., pp. 433 y 434.

de la información proporcionada por el prestamista y por el asesoramiento reflejado en el acta notarial, el prestatario, actuando con diligencia, debió conocer por sí mismo las consecuencias económicas de la cláusula en cuestión, de suerte que en caso afirmativo tal vez se podría establecer una presunción de cumplimiento del deber de transparencia material.

Entiende cierto sector de nuestra doctrina que el control de transparencia material exigido se presumirá cumplido siempre que se levante el acta notarial con lo que se está cerrando la posibilidad de plantear una reclamación por falta de transparencia. En efecto, ante la imposibilidad de que el acta pueda hacer prueba de la comprensión real del contrato por parte del prestatario, la transparencia material, lo que verdaderamente persigue es que la documentación y explicaciones dadas en la etapa precontractual sean suficientes para que un consumidor medio y razonablemente atento pueda comprender las consecuencias esenciales de lo que va a firmar, y el acta que recoge que se han cumplido estas formalidades será una prueba que difícilmente podrá ser atacada en vía judicial por el prestatario. En conclusión, con esta regulación «nuestro derecho consagra la validez de la cláusula suelo, que será inatacable por el prestatario».<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup> Sánchez Lería, R., op. cit., pp. 102 y 103.

## 6. ALGUNAS CUESTIONES RELATIVAS AL ÁMBITO DE APLICACIÓN

No quisiera finalizar sin hacer al menos mención de algunas cuestiones relativas al ámbito de aplicación de la LCCI en lo que a la transparencia material se refiere.

En primer lugar, en lo concerniente al ámbito de aplicación objetivo, pese a que el art. 15 LCCI hace alusión simplemente al préstamo, entiendo que su aplicación no procederá cuando, en atención al art. 2.1b) LCCI, se celebre un contrato de préstamo no hipotecario, concertado por un consumidor, para adquirir o conservar derechos de propiedad sobre bienes inmuebles o terrenos.<sup>68</sup>

En efecto, el art. 15 LCCI, aunque no lo diga, presupone que la operación que regula requiera por ley otorgamiento de escritura pública, lo cual sucede solo con la hipoteca, de suerte que un préstamo concertado en forma privada no estaría sujeto al procedimiento notarial de transparencia.

Más compleja resulta la cuestión del ámbito subjetivo toda vez que, conforme al mencionado artículo 2.1b) LCCI, parece que en principio nada obsta a considerar que el art. 15 LCCI se aplique a los préstamos hipotecarios concertados por una persona física que no reúna la condición de consumidor.

Lo cierto es que esta postura no es unánime en nuestra doctrina. A favor de la tesis en virtud de la cual el protocolo de transparencia sancionado en los artículos 14 y 15 LCCI solo es posible cuando el prestatario o garante sea una persona física consumidora, se ha considerado que, ya desde los orígenes del problema del control de transparencia material con la tan mencionada STS de 9 de mayo de 2013, nuestra jurisprudencia no admite la impugnación por falta de transparencia de un contrato en el que no interviene un consumidor. En conclusión, el art. 15 LCCI devendría irrelevante en el sentido de prever su aplicación a los contratos entre empresarios.

En este sentido se manifiesta Carrasco Perera, quien considera que si los arts. 14 y 15 LCCI nacen de la existencia de las cláusulas suelo, y si el protocolo previsto en estos tiene por objeto producir la transparencia material; entonces sobra cualquier inclusión de clientes no consumidores, pues es bien sabido que estos no gozan de los beneficios de esta. En contra de quien considera que la transparencia de la LCCI no es la que propuso la sentencia citada *supra*, porque la prevista por la ley se refiere a la transparencia del contrato como un todo y no a las cláusulas no negociadas; entiende el autor que hacer esta distinción implicaría no haber «ganado en seguridad jurídica»,

<sup>68</sup> Artículo 2. «Ámbito de aplicación. 1. Esta Ley será de aplicación a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto: [...]

b) La concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor».

habida cuenta ello equivaldría a situarnos en la transparencia clásica de la Orden 2899/2011, que no sirvió para controlar la revolución litigiosa.<sup>69</sup>

Hay, no obstante, quien considera que, del tenor literal del art. 14.1 LCCI,<sup>70</sup> resulta irrelevante si el prestatario tiene o no la condición de consumidor, de suerte que, si el contrato se encuentra dentro del ámbito objetivo de la LCCI, entonces entrarán en juego las normas de transparencia material previstas por dicha ley.<sup>71</sup>

El defensor de esta postura, Marín López, si bien admite que la doctrina clásica del TS se manifiesta contraria a admitir el control de transparencia en contratos entre empresarios, entiende que la STS de 3 de junio de 2016 (entre otras) parece haber modificado esa línea jurisprudencial al afirmar que el principio general de buena fe previsto en el art. 1258 CC, «puede ser invocado como norma modeladora del contenido contractual, capaz de expulsar las cláusulas que modifican subrepticamente el contenido del contrato que el adherente había podido representarse razonablemente conforme a su propia naturaleza y funcionalidad».<sup>72</sup>

Aplica esta sentencia la denominada regla de las «cláusulas sorprendentes», en virtud de la cual no serán válidas las cláusulas que resulten insólitas de acuerdo con las circunstancias y con la naturaleza del contrato que el adherente no hubiera podido contar razonablemente con su existencia. Así pues, basándose en la mencionada sentencia, entiende el autor que cabría sostener que *de facto* la solución es la misma con independencia de que la cláusula suelo haya sido impuesta a un consumidor o a un empresario, a saber: la nulidad de las cláusulas por el desequilibrio que surge debido al carácter sorpresivo. Ahora bien, en el caso de los consumidores se hace con base en un control de transparencia, es decir, se atiende a si el consumidor entendió realmente lo que suponía esa cláusula; y en el caso del empresario atiende a la buena fe contractual y a la alteración subrepticia de lo que el adherente se representó como objeto del contrato. Pero en el fondo la idea que subyace es la misma: proteger al

<sup>69</sup> Carrasco Perea, A., «Funciones notariales...», cit., pp. 349, 350. En contra de esta tesis y favorable a que esta protección que proporciona la LCCI incluye a toda persona física, con independencia de que sea o no consumidor, se manifiesta Agüero Ortiz, O., (*vid.*, «Ámbito de aplicación subjetivo y objetivo», Comentario a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, (dir., Ángel Carrasco), Cizur Menor, Thomson Reuters Aranzadi, 2019, p. 122), si bien no se resiste a manifestar que considera una incongruencia el hecho de que se extienda a personas físicas no consumidoras normas de garantía de transparencia contractual cuando le exigencia de esta solo rige cuando el contratante es un consumidor.

<sup>70</sup> Art. 14.1 LCCI: «El prestamista, intermediario de crédito o su representante designado, en su caso, deberá entregar al prestatario o potencial prestatario, con una antelación mínima de diez días naturales respecto al momento de la firma del contrato, la siguiente documentación: (...)».

<sup>71</sup> Agüero Ortiz, O., op. cit., p. 122; Marín López, J. M., «El control de transparencia material», cit. pp. 274 y ss.

<sup>72</sup> STS de 3 de junio de 2016 (RJA, núm. 2306).

adherente quien, por la conducta del predisponente, no llegó a conocer realmente lo que contrataba.<sup>73</sup>

La doctrina establecida por la sentencia mencionada,<sup>74</sup> no constituye a mi parecer una desviación de la doctrina clásica del TS en el sentido de que se admita aplicar el control de transparencia a contratos celebrados entre empresarios. Es cierto que, como manifiesta el profesor Marín, el Tribunal Supremo, en la sentencia de junio de 2016, alude a la regla de las cláusulas sorprendentes y se vale del principio de buena fe sancionado en el art. 1258 CC, el cual, como norma modeladora del contenido del contrato puede llevar a la expulsión de cláusulas que, de un modo oculto o no visible, puedan modificar su contenido. Ahora bien, entiendo que, con dicha afirmación, el TS no está admitiendo la posibilidad de aplicar el control de transparencia material a contratos firmados entre empresarios. En las sentencias mencionadas el Supremo veta expresamente a quien no tenga la condición de consumidor de que le sea aplicada dicha transparencia, al manifestar que: «En nuestro ordenamiento jurídico, la nulidad de las cláusulas abusivas no se concibe como una técnica de protección del adherente en general, sino como una técnica de protección del adherente que tiene la condición de consumidor o usuario, esto es, cuando este se ha obligado en base a cláusulas no negociadas individualmente».<sup>75</sup>

Ahora bien, esto no quiere decir que el Tribunal Supremo niegue que puedan existir abusos por posición dominante cuando el contrato es entre empresarios. Sin embargo, dispone que si bien la Exposición de Motivos de la Ley de Condiciones Generales de Contratación indica claramente que el concepto de abusividad queda circunscrito a los contratos con consumidores, ello no obstante «no quiere decir que en las condiciones generales entre profesionales no pueda existir abuso de una posición dominante. Pero tal concepto se sujetará a las normas generales de nulidad contractual. Es decir, nada impide que también judicialmente pueda declararse la nulidad de una condición general que sea abusiva cuando sea contraria a la buena fe y cause un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes, incluso aunque se trate de contratos entre profesionales o empresarios. Sin embargo, lo expresado en la exposición de motivos carece de desarrollo normativo en el texto legal, lo que, suscita el problema de delimitar, desde el punto de vista de la legislación civil general, a la que se remite, los perfiles de dicho control del abuso contractual en el caso de los adherentes no consumidores».<sup>76</sup>

Vale que las condiciones generales de contratación pueden ser objeto de control cuando el contrato que las incluya se haya celebrado entre empresarios, decretando

<sup>73</sup> Cfr., Marín López, J. M., «El control de transparencia material», cit. pp. 274 y ss.

<sup>74</sup> Vid., entre otras, STS de 18 de enero de 2017 (RJA, núm. 922), STS de 20 de enero de 2017 (RJA, núm., 926).

<sup>75</sup> Vid., entre otras SSTs de 30 de abril de 2015 (RJA, núm. 2019), de 3 de junio de 2016 (RJA, núm. 2306), STS de 18 de enero de 2017 (RJA, núm., 922).

<sup>76</sup> SSTs de 3 de junio de 2016 y de 18 de enero de 2017, ambas ya citadas.

incluso la nulidad de estas. Así lo manifiesta expresamente el art. 8.1 LCGC en virtud del cual: «1. Serán nulas de pleno derecho las condiciones generales que contradigan en perjuicio del adherente lo dispuesto en esta ley o en cualquier otra norma imperativa o prohibitiva, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención». Ahora bien, el propio precepto incluye un trato diferente cuanto determina el párrafo segundo lo siguiente:

«En particular, serán nulas las condiciones generales que sean abusivas, cuando el contrato se haya celebrado con un consumidor, entendiéndose por tales en todo caso las definidas en el artículo 10 bis y disposición adicional primera de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios».

Sin duda, la sanción por cláusula abusiva solo está prevista por la norma para los supuestos en que la parte contratante tiene la condición de consumidor.

Así lo manifiesta el Tribunal Supremo en la sentencia de 9 de mayo de 2013, donde bien rechaza expresamente que el control de abusividad pueda extenderse a cláusulas que perjudiquen a un profesional o empresario, recuerda que el control de incorporación de las condiciones generales se extiende a cualquier cláusula que tenga esta naturaleza con independencia de que el adherente sea o no consumidor.<sup>77</sup>

Ahora bien, además del control de incorporación, existe un segundo control, llamado de transparencia, según el cual no pueden utilizarse cláusulas que, pese a que gramaticalmente fueran 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. Este control de transparencia, distinto del mero control de inclusión, se encuentra reservado a las condiciones generales incluidas en los contratos celebrados con consumidores.<sup>78</sup>

Volviendo a la cuestión de si la transparencia material regulada por la LCCI es de aplicación entre empresarios pasamos a argumentar lo siguiente.

Hasta la entrada en vigor de la LCCI, el control de transparencia material es un concepto jurisprudencial del que ya se ha dicho que constituye un segundo control

<sup>77</sup> En este sentido afirma la ya tan citada STS de 9 de mayo de 2013 que: «En el derecho nacional, tanto si el contrato se suscribe con empresarios y profesionales como si se celebra con consumidores, las condiciones generales pueden ser objeto de control por la vía de su incorporación a tenor de lo dispuesto en los artículos 5.5 LCGC («La redacción de las cláusulas generales deberá ajustarse a los criterios de transparencia, claridad, concreción y sencillez») y 7 LCGC («no quedarán incorporadas al contrato las siguientes condiciones generales: a) Las que el adherente no haya tenido oportunidad real de conocer de manera completa al tiempo de la celebración del contrato (...); b) las que sean ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles (...))».

La diferencia de tratamiento, en virtud de si el adherente es o no consumidor es una constante en nuestra jurisprudencia. Al respecto *vid.*, entre otras: STS de 10 de marzo de 2014 (RJA, núm., 1467), STS de 30 de abril de 2015 (RJA, núm., 2019).

<sup>78</sup> STS de 3 de junio de 2016 (cit.).

más reforzado en el que no basta con el cumplimiento de control de inclusión previsto por la Ley de Condiciones Generales de la Contratación.<sup>79</sup>

Tras la aprobación de la Ley 5/2019, el artículo 15 viene a incluir un nuevo concepto de transparencia, distinto del acuñado hasta la fecha por nuestra jurisprudencia, en virtud del cual esta se considera cumplida siempre y cuando el acta notarial determine que el prestatario manifieste que «comprende y acepta el contenido de los documentos descritos». Ya hemos visto que en virtud del art. 15 LCCI de lo que se trata es de que se constate que el prestatario ha manifestado que comprende y acepta las condiciones del contrato, pues la constatación notarial de que existe un conocimiento efectivo y verdadero por parte del prestatario resulta imposible.

Y este nuevo concepto legal de transparencia sí será de aplicación, pues así lo establece sin duda alguna la LCCI, a contratos celebrados entre empresarios, siempre y cuando tengan por objeto la «concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial» exigiéndose que el prestatario sea consumidor solo cuando la concesión del préstamo tenga como fin «adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir».<sup>80</sup> Así, según la nueva ley, la transparencia por ella prevista (que insisto no es la misma que la transparencia acuñada hasta la fecha por la jurisprudencia) está cubierta con independencia de si el sujeto pasivo tiene o no la consideración de consumidor, si, el notario hace constar en acta que el prestatario ha manifestado comprender y aceptar todos los términos del contrato.

Dicho esto, nos planteamos hasta qué punto cierra la ley actual la cuestión de la transparencia. A tal pregunta no tenemos respuesta. Entiendo que habrá que esperar a que sea la jurisprudencia, en las sentencias venideras, la que dé luz sobre esta cuestión de tan complicada respuesta.

<sup>79</sup> Sobre la transparencia en la jurisprudencia europea y su recepción por los tribunales españoles *vid.*, Carballo Fidalgo, M., «Hacia un concepto autónomo y uniforme de cláusula abusiva. La jurisprudencia del TJUE y su recepción por los tribunales españoles», *Indret*, núm. 1, 2019.

<sup>80</sup> Art. 2.1 LCCI.

## BIBLIOGRAFÍA

- AGÜERO ORTIZ, O., (vid., «Ámbito de aplicación subjetivo y objetivo», *Comentario a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario*, (dir., Ángel Carrasco), Cizur Menor, Thomson Reuters Aranzadi, 2019.
- ÁLVAREZ OLALLA, P., «La información precontractual y contractual y la obligación de evaluar la solvencia en el Proyecto de Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario: las consecuencias de su incumplimiento», *El nuevo paradigma de la solvencia del consumidor de crédito en la Unión Europea*, (editor J. M. Busto Lago), Barcelona, Atelier, 2018.
- BERROCAL LANZAROT, A. I., «El deber de información y la obligación de evaluar la solvencia en el proyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario: consecuencias jurídicas de su incumplimiento». *Los contratos de crédito inmobiliario. Algunas soluciones legales*, ed. Reus, Madrid, 2018.
- BUSTO LAGO, J. M., «El deber de evaluar la solvencia del consumidor de crédito como mecanismo de prevención del sobreendeudamiento y su regulación en España», *Sobreendeudamiento de consumidores. Estrategias para garantizar una segunda oportunidad*, (coord. M. Carballo Fidalgo), Barcelona, Bosch, 2019.
- «Transparencias, desequilibrios e ineficacias en el régimen de las cláusulas abusivas», AAMMN, 2015.
- CÁMARA LAPUENTE, S., «Comentario al artículo 60 TRLGCU», *Comentarios a las normas de protección de los consumidores, Texto Refundido (RDL 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea*, (dir. S. Cámara Lapuente), Madrid, Colex, 2011.
- «Transparencia material y función notarial en la Ley 5/2019, ¿control, carga o trampa? *El notario del siglo XXI*, núm. 84, ed. digital: <http://www.elnotario.es>.
- CARBALLO FIDALGO, M., «Hacia un concepto autónomo y uniforme de cláusula abusiva. La jurisprudencia del TJUE y su recepción por los tribunales españoles», *Indret*, núm. 1, 2019.
- CARRASCO PERERA, A., «La acción para reclamar intereses pagados en virtud de una cláusula suelo está prescrita cuando han transcurrido cuatro años desde que el contrato hipotecario ha sido consumado y cancelado», *CESCO de Derecho de Consumo* art. 7, núm. 21, 2017.
- «Funciones notariales en la comprobación de la transparencia y en la titulación del contrato», *Comentario a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario*, (dir. A. Carrasco Perera), Cizur Menor, Thomson Reuters Aranzadi, 2019.
- CORDERO LOBATO, E., «La LCCI en el contexto normativo y judicial de la transparencia y protección hipotecaria», *Comentario a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario*, (dir. A. Carrasco Perera), Cizur Menor, Thomson Reuters Aranzadi, 2019.
- «Obligación de información previa», *Comentario a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario*, (dir. A. Carrasco Perera), Cizur Menor, Thomson Reuters Aranzadi, 2019.
- LÓPEZ FRÍAS, M.<sup>a</sup> J., «Algunas ideas sobre la necesidad de educación financiera a tres bandas: consumidores, entidades financieras y poderes públicos». *Los contratos*

de crédito inmobiliario, (dir. Albiez Dohrmann y Moreno-Torres), Cizur Menor, Thomson Reuters Aranzadi, 2017.

MARÍN LÓPEZ, M. J., «Mecanismos para aumentar la protección del prestatario: el papel del Tribunal Supremo y algunas novedades incluidas en el Proyecto de Ley de Crédito Inmobiliario», (ed. J. M. Busto Lago). *El nuevo paradigma de la solvencia del consumidor de crédito en la Unión Europea*, Barcelona, Atelier, 2018.

— «El control de transparencia material», *Comentario a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario*, (dir. A. Carrasco Perera), Cizur Menor, Thomson Reuters Aranzadi, 2019.

MIRANDA SERRANO, L., «El control de transparencia de condiciones generales y cláusulas predisuestas en la contratación bancaria», *Indret*, abril, 2018.

PEÑA LÓPEZ, F., «El enfoque del crédito responsable como mecanismo de protección del consumidor frente al riesgo de insolvencia», *El consumidor ante la crisis económica: vivienda, mercado hipotecario y concurso*, Actas de la reunión científica celebradas en la Facultad de Derecho de La Coruña, 2011.

PERTÍNEZ VILCHEZ, F., «La información precontractual en la Directiva 17/2014 sobre los contratos de crédito celebrados por consumidores para bienes inmuebles de uso residencial», *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 2/2015, ed. digital: <http://aranzadi.aranzadidigital.es>

— «Transparencia material y transparencia documental en los contratos de préstamo hipotecario», *Los contratos de crédito inmobiliario. Novedades legislativas y problemas prácticos*, (dir., M.<sup>a</sup> J. López Frías y B. Casado Casado), Cizur Menor, Thomson Reuters Aranzadi, 2017.

— «Las consecuencias del incumplimiento de los deberes precontractuales de información y evaluación en la contratación de productos de inversión: La improcedencia de la resolución por incumplimiento. Comentario a la STS de 13 de septiembre de 2017», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 106, enero-abril, 2018.

— «El deber de transparencia en la Ley 5/2019 de Crédito Inmobiliario: información documental, explicaciones adecuadas y valor probatorio del acta notarial», *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, núm. 154, 2019.

RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.<sup>a</sup> G., «Los deberes de información precontractual en los contratos de préstamo», *La prevención del sobreendeudamiento privado, hacia un préstamo y consumo responsables*, (dir. M. Cuenca Casas), Cizur Menor, Thomson Reuters Aranzadi, 2017.

SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B., «Control de transparencia material y actuación notarial conforme a la jurisprudencia y la Ley 5/2019 de Contratos de Crédito Inmobiliario», *RDC*, vol. VI, núm. 2, (abril-junio) 2019.

SÁNCHEZ LERÍA, R., «Sobre el deber de transparencia en el proyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario», *Los contratos de crédito inmobiliario. Algunas soluciones legales* (coords. R. Sánchez Lería y L. Vázquez-Pastor Jiménez), ed. Reus, Madrid, 2018.

SILLERO CROVETTO, B., «Protección del consumidor en la contratación inmobiliaria. Derecho a la información, transparencia y equilibrio contractual», *Abogacía*, 2008.

- «Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios. Especial referencia a la información precontractual», *Comentarios a la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario*, (coord. López Jiménez, J. M.<sup>a</sup>), Barcelona, Bosch, 2019.

MAQUETACIÓN:

Ministerio de Justicia

Secretaría General Técnica

Subdirección General de Documentación y Publicaciones

ENLACES DE CONTACTO

Contacto Boletín

Normas de publicación en el Boletín del Ministerio de Justicia

Suscripción al Boletín

