

KLAUS JOCHEN ALBIEZ DOHRMANN
*Catedrático de Derecho civil,
Universidad de Granada*

M^a LUISA MORENO-TORRES HERRERA
*Catedrática de Derecho civil,
Universidad de Málaga*

Directores

MARÍA JESÚS LÓPEZ FRÍAS
*Profesora titular de Derecho civil de la
Universidad de Granada*

BELÉN CASADO CASADO
*Profesora contratada doctora de Derecho civil de la
Universidad de Málaga*

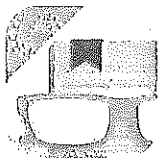
Coordinadores

LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

THOMSON REUTERS

ARANZADI

Primera edición, 2017



THOMSON REUTERS PROVIEW™ eBOOKS

Incluye versión en digital

Esta obra se realiza en el ámbito de los siguientes proyectos de investigación: Proyecto de Investigación I+D DER2013-48813-C2-1-P, "Estudio transversal de los préstamos hipotecarios responsables", de la Universidad de Granada, y Proyecto de Investigación I+D DER2013-48813-C2-2-P, "El desarrollo práctico de la tutela legal de los deudores hipotecarios", de la Universidad de Málaga.

El editor no se hace responsable de las opiniones recogidas, comentarios y manifestaciones vertidas por los autores. La presente obra recoge exclusivamente la opinión de su autor como manifestación de su derecho de libertad de expresión.

La Editorial se opone expresamente a que cualquiera de las páginas de esta obra o partes de ella sean utilizadas para la realización de resúmenes de prensa.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Dirijase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra (www.conlicencia.com; 91 702 19 70 / 93 272 04 45).

Por tanto, este libro no podrá ser reproducido total o parcialmente, ni transmitirse por procedimientos electrónicos, mecánicos, magnéticos o por sistemas de almacenamiento y recuperación informáticos o cualquier otro medio, quedando prohibidos su préstamo, alquiler o cualquier otra forma de cesión de uso del ejemplar, sin el permiso previo, por escrito, del titular o titulares del copyright.

Thomson Reuters y el logotipo de Thomson Reuters son marcas de Thomson Reuters

Aranzadi es una marca de Thomson Reuters (Legal) Limited

© 2017 [Thomson Reuters (Legal) Limited / Klaus Jochen Albiez Dohrmann, M^a Luisa Moreno-Torres Herrera (Dirs.) y M^a Jesús López-Frías y Belén Casado Casado (Coords.)]

© Portada: Thomson Reuters (Legal) Limited

Editorial Aranzadi, S.A.U.

Camino de Galar, 15

31190 Cizur Menor (Navarra)

ISBN: 978-84-9177-622-2

DL NA 625-2018

Printed in Spain. Impreso en España

Fotocomposición: Editorial Aranzadi, S.A.U.

Impresión: Rodona Industria Gráfica, SL

Polígono Agustinos, Calle A, Nave D-11

31013 – Pamplona

Índice General

	<u>Página</u>
LISTADO DE AUTORES	41
PRESENTACIÓN	45

1ª PARTE

EL MERCADO DEL CRÉDITO INMOBILIARIO Y LOS CONSUMIDORES

CAPÍTULO 1

MERCADO DEL CRÉDITO INMOBILIARIO	55
SANTOS GONZÁLEZ SÁNCHEZ	
I. Introducción	55
II. Mercado inmobiliario	56
III. Mercado crediticio	61
IV. Entorno jurídico	66
V. Algunas conclusiones	71

CAPÍTULO 2

LA POLÍTICA DE LA UE EN MATERIA DE CRÉDITO INMOBILIARIO	73
ESTHER MUÑIZ ESPADA	
I. El desarrollo europeo del mercado de capitales	74
II. Proyectos de integración del mercado hipotecario	78
III. Iniciativas del sector bancario	80
IV. Acciones legislativas	82
V. En el plan de acción para los servicios financieros	84

	<u>Página</u>
VI. Actuaciones europeas de integración	89
VII. Estabilidad financiera	95
VIII. Consecuencias del cambio de estrategia	100
IX. Límites de aplicación de la normativa del crédito inmobiliario	102

CAPÍTULO 3

CRÉDITO INMOBILIARIO, CAPITALISMO FICTICIO Y DESCOMPOSICIÓN SOCIAL	109
---	-----

JOSÉ ANTONIO NAVARRO FERNÁNDEZ

I. Introducción	110
II. La ordenación jurídica de la hipoteca a la luz de la ciencia jurídica y la razón: la exposición de motivos de la Ley Hipotecaria de 1861	113
III. El complejo inmobiliario-financiero y el capitalismo ficticio o invertido	116
IV. Cuando la vivienda social se convierte en un instrumento financiero global	123
V. Los juristas asustados y desconcertados	128

CAPÍTULO 4

UNA LECTURA DE LA NORMATIVA EN MATERIA DEL CRÉDITO INMOBILIARIO DESDE LA PERSPECTIVA DE LOS PRESTATARIOS	135
---	-----

MANUEL JESÚS MARÍN LÓPEZ

I. Introducción	136
II. Anarquía y caos en la normativa protectora del prestatario hipotecario: de la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles de 1965 al Proyecto de Ley de contratos de crédito inmobiliario	136
III. La progresiva ampliación de la normativa protectora de consumidores a prestatarios no consumidores	140

	<u>Página</u>
1. <i>La ampliación del concepto de consumidor por la jurisprudencia del Tribunal Supremo</i>	140
1.1. <i>Es consumidor el que celebra el contrato con ánimo de lucro: la STS de 16 de enero de 2017</i>	141
1.2. <i>Es consumidor el que celebra el contrato con doble finalidad (personal y empresarial): la STS de 5 de abril de 2017</i>	145
2. <i>La aplicación del control de transparencia y de contenido a los adherentes no consumidores: la STS de 3 de junio de 2016</i>	152
2.1. <i>La buena fe como límite a las condiciones generales sorpresivas en contratos entre empresarios: la cláusula suelo en contratos de préstamo hipotecario celebrados entre empresarios</i>	157
2.2. <i>La buena fe como criterio de control del contenido de los contratos entre empresarios</i>	161
IV. Control de transparencia, normas de transparencia en el Proyecto de Ley de contratos de crédito inmobiliario y «validez» de las cláusulas suelo y de gastos	163

CAPÍTULO 5

ALGUNAS IDEAS SOBRE LA NECESIDAD DE LA EDUCACIÓN FINANCIERA A TRES BANDAS: CONSUMIDORES, ENTIDADES FINANCIERAS Y PODERES PÚBLICOS	173
--	------------

MARÍA JESÚS LÓPEZ FRÍAS

I. Introducción	173
II. La educación de los consumidores en materia de crédito hipotecario	176
1. <i>Situación actual del cliente de una entidad crediticia</i>	180
2. <i>El deber de formar e informar de las entidades crediticias junto a la autotutela del cliente en su formación, responsabilidad y solvencia</i>	185
III. La educación financiera en la banca	191
1. <i>En relación a los agentes bancarios</i>	192
2. <i>En relación al notariado</i>	196

Capítulo 4

Una lectura de la normativa en materia del crédito inmobiliario desde la perspectiva de los prestatarios

MANUEL JESÚS MARÍN LÓPEZ

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

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN. II. ANARQUÍA Y CAOS EN LA NORMATIVA PROTECTORA DEL PRESTATARIO HIPOTECARIO: DE LA LEY DE VENTA A PLAZOS DE BIENES MUEBLES DE 1965 AL PROYECTO DE LEY DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO. III. LA PROGRESIVA AMPLIACIÓN DE LA NORMATIVA PROTECTORA DE CONSUMIDORES A PRESTATARIOS NO CONSUMIDORES. 1. *La ampliación del concepto de consumidor por la jurisprudencia del Tribunal Supremo.* 1.1. Es consumidor el que celebra el contrato con ánimo de lucro; la STS de 16 de enero de 2017. 1.2. Es consumidor el que celebra el contrato con doble finalidad (personal y empresarial); la STS de 5 de abril de 2017. 2. *La aplicación del control de transparencia y de contenido a los adherentes no consumidores: la STS de 3 de junio de 2016.* 2.1. La buena fe como límite a las condiciones generales sorpresivas en contratos entre empresarios; la cláusula suelo en contratos de préstamo hipotecario celebrados entre empresarios. 2.2. La buena fe como criterio de control del contenido de los contratos entre empresarios. IV. CONTROL DE TRANSPARENCIA, NORMAS DE TRANSPARENCIA EN EL PROYECTO DE LEY DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO Y «VALIDEZ» DE LAS CLÁUSULAS SUELO Y DE GASTOS.