

# **EL NUEVO PARADIGMA DE LA SOLVENCIA DEL CONSUMIDOR DE CRÉDITO EN LA UNIÓN EUROPEA**

**JOSÉ MANUEL BUSTO LAGO (Editor)**

**Autores:**

**AGÜERO ORTIZ, Alicia**

**ÁLVAREZ LATA, Natalia**

**ÁLVAREZ OLALLA, Pilar**

**BUSTO LAGO, José Manuel**

**CHAUVIRE, Philippe**

**COLLADO RODRÍGUEZ, Noelia**

**FEJOS, Andrea**

**MARÍN LÓPEZ, Manuel Jesús**

**PEÑA LÓPEZ, Fernando**

**PERFUMI, Chiara**

**VENCHIARUTTI, Angelo**

**WILLETT, Chris**



**Atelier**  
LIBROS JURÍDICOS

Colección: Atelier Civil

Director:

Joan Egea Fernández

Catedrático de Derecho civil de la UPF



**Grupo de Derecho de Consumo  
e Protección al Consumidor**

Estudio realizado en el marco del Proyecto de Investigación financiado por el Ministerio de Economía y Competitividad *La evaluación de la solvencia del consumidor de crédito: un nuevo modelo de protección en el Derecho de consumo europeo* (DER 2013-47711-P)

Reservados todos los derechos. De conformidad con lo dispuesto en los arts. 270, 271 y 272 del Código Penal vigente, podrá ser castigado con pena de multa y privación de libertad quien reprodujere, plagiare, distribuyere o comunicare públicamente, en todo o en parte, una obra literaria, artística o científica, fijada en cualquier tipo de soporte, sin la autorización de los titulares de los correspondientes derechos de propiedad intelectual o de sus cesionarios.

© 2018 José Manuel Busto Lago (Editor)  
© 2018 Atelier  
Santa Dorotea 8, 08004 Barcelona  
e-mail: [editorial@atelierlibros.es](mailto:editorial@atelierlibros.es)  
[www.atelierlibros.es](http://www.atelierlibros.es)  
Tel.: 93 295 45 60

I.S.B.N.: 978-84-17466-35-0  
Depósito legal: B-30356-2018

Diseño y composición: Addenda, Pau Claris 92, 08010 Barcelona  
[www.addenda.es](http://www.addenda.es)

Impresión: Winihard Gràfics, S.L. - Av. del Prat, 7 - 08180 Moià

# ÍNDICE

<b>PRESENTACIÓN</b> .....	15
<b>I. MECANISMOS PARA AUMENTAR LA PROTECCIÓN DEL PRESTATARIO HIPOTECARIO: EL PAPEL DE LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO Y ALGUNAS NOVEDADES INCLUIDAS EN EL PROYECTO DE LEY DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO</b> .....	23
<i>Manuel Jesús Marín López</i>	
I. Introducción .....	24
2. La ampliación del concepto de consumidor por la jurisprudencia del Tribunal Supremo .....	24
2.1. Es consumidor el que celebra el contrato con ánimo de lucro: la STS de 16 de enero de 2017 .....	25
2.2. Es consumidor el que celebra el contrato con doble finalidad (personal y empresarial): la STS de 5 de abril de 2017 .....	29
2.3. No es consumidor la coprestataria que, pese a no desarrollar una actividad empresarial, tiene una vinculación funcional con esa actividad empresarial: STS de 7 de noviembre de 2017 .....	35
2.4. Otras sentencias relevantes: STJUE de 3 de septiembre de 2015, ATJUE de 19 de noviembre de 2015, STS de 23 de noviembre de 2017 y RDGRN de 31 de octubre de 2017 .....	37
3. La aplicación del control de transparencia y de contenido a los adherentes no consumidores: la STS de 3 de junio de 2016 .....	40
3.1. La buena fe como límite a las condiciones generales sorprendivas en contratos entre empresarios: la cláusula suelo en contratos de préstamo hipotecario celebrados entre empresarios .....	43
3.2. La buena fe como criterio de control del contenido de los contratos entre empresarios .....	47
4. Cláusulas abusivas en préstamos hipotecarios: análisis de la jurisprudencia reciente y de su tratamiento en el Proyecto de Ley de contratos de crédito inmobiliario .....	49
4.1. La cláusula suelo. Control de transparencia, normas de transparencia y «validez» de la cláusula suelo en el Proyecto de Ley .....	49
4.2. La cláusula multidivisa y el préstamo en moneda extranjera .....	57
4.3. La cláusula IRPH .....	61
4.4. La cláusula de intereses de demora .....	63

I

# **MECANISMOS PARA AUMENTAR LA PROTECCIÓN DEL PRESTATARIO HIPOTECARIO: EL PAPEL DE LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO Y ALGUNAS NOVEDADES INCLUIDAS EN EL PROYECTO DE LEY DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO\***

*Manuel Jesús Marín López*

Catedrático de Derecho Civil

Centro de Estudios de Consumo

Universidad de Castilla-La Mancha

*Sumario:*

1. Introducción. 2. La ampliación del concepto de consumidor por la jurisprudencia del Tribunal Supremo. 2.1. Es consumidor el que celebra el contrato con ánimo de lucro: la STS de 16 de enero de 2017. 2.2. Es consumidor el que celebra el contrato con doble finalidad (personal y empresarial: la STS de 5 de abril de 2017. 2.3. No es consumidor la coprestataria que, pese a no desarrollar una actividad empresarial, tiene una vinculación funcional con esa

---

\* Trabajo realizado en el marco de la Ayuda del Programa Estatal de Fomento de la Investigación Científica y Técnica de Excelencia (Subprograma Estatal de Generación de Conocimiento) del Ministerio de Economía y Competitividad, otorgada al Grupo de investigación y Centro de investigación CESCO, «Mantenimiento y consolidación de una estructura de investigación dedicada al Derecho de consumo», dirigido por el PROF. ÁNGEL CARRASCO PERERA (ref. DER2014-56016-P).

actividad empresarial: STS de 7 de noviembre de 2017. 2.4. Otras sentencias relevantes: STJUE de 3 de septiembre de 2015, ATJUE de 19 de noviembre de 2015, STS de 23 de noviembre de 2017 y RDGRN de 31 de octubre de 2017. 3. La aplicación del control de transparencia y de contenido a los adherentes no consumidores: la STS de 3 de junio de 2016. 3.1. La buena fe como límite a las condiciones generales sorprendivas en contratos entre empresarios: la cláusula suelo en contratos de préstamo hipotecario celebrados entre empresarios. 3.2. La buena fe como criterio de control del contenido de los contratos entre empresarios. 4. Cláusulas abusivas en préstamos hipotecarios: análisis de la jurisprudencia reciente y de su tratamiento en el Proyecto de Ley de contratos de crédito inmobiliario. 4.1. La cláusula suelo. Control de transparencia, normas de transparencia y «validez» de la cláusula suelo en el Proyecto de Ley. 4.2. La cláusula multidivisa y el préstamo en moneda extranjera. 4.3. La cláusula IRPH. 4.4. La cláusula de intereses de demora.

## **I. INTRODUCCIÓN**

El presente trabajo analiza algunas medidas que pretenden aumentar la protección del prestatario que garantiza la devolución del préstamo con hipoteca. Estas medidas tienen un doble origen. Por una parte, algunas de ellas son de creación jurisprudencial, pues se trata de sentencias del Tribunal Supremo que conceden una mayor protección al prestatario hipotecario. Otras medidas, sin embargo, tienen (o tendrán) un origen legal, pues nacen de la futura promulgación de la Ley de contratos de crédito inmobiliario.

En realidad, son tres las cuestiones que van a ser objeto de análisis.

En primer lugar (epígrafe 2) se analiza el concepto de consumidor, y en particular, se examinan algunas sentencias del Tribunal Supremo dictadas en 2017 que han ampliado los casos en que cabe considerar a un sujeto consumidor.

En segundo lugar (epígrafe 3) hay que resolver si existe control de transparencia y de contenido en las condiciones generales en contratos entre empresarios. La trascendental STS de 3 de junio permite una suerte de control de transparencia, y abre la vía a un posible control de contenido entre empresarios. Se analiza la viabilidad de esta doctrina (ya confirmada por otras sentencias posteriores del TS) y sus consecuencias.

En tercer y último lugar (epígrafe 4) se estudia la última jurisprudencia dictada por el Tribunal Supremo (durante el año 2017) sobre algunas cláusulas abusivas incluidas en los préstamos hipotecarios (cláusula suelo, multidivisa, IRPF y de intereses de demora) y el modo en que esta materia es tratada en el Proyecto de Ley de contratos de crédito inmobiliario.

## **2. LA AMPLIACIÓN DEL CONCEPTO DE CONSUMIDOR POR LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO**

La Ley 3/2014, de 27 de marzo, por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, da una nueva redacción al art. 3 TRLGDCU, que es el precepto que contiene la defi-