



Universidad Internacional de La Rioja
Facultad de Derecho

Máster Universitario en el Ejercicio de la Abogacía

Tratamiento de las Cláusulas Abusivas en los contratos de compraventa de viviendas

Trabajo fin de estudio presentado por:	D. José Martínez García
Tipo de trabajo:	Trabajo Fin de Máster
Área jurídica:	Derecho Mercantil
Director/a:	D. Rafael Jordá García
Fecha:	30 de noviembre de 2023

Resumen

Siendo la compra de vivienda de obra nueva uno de los principales motores económicos del país y el mayor, y, a la vez, uno de los mayores hitos en la vida de una persona, este trabajo tiene por objeto profundizar en el concepto, clasificación y efectos que realmente tienen las cláusulas abusivas insertadas en los contratos de compraventa de inmuebles formalizados entre una parte compradora-consumidor-, y una parte vendedora -entidad promotora o inmobiliaria-.

Asimismo, profundizaremos en la necesidad de saber cuándo puede considerarse abusiva una cláusula contractual, los mecanismos de que disponen los consumidores para combatirlas y el papel que juega la Administración Pública en aras de fiscalizar la inclusión de este tipo de estipulaciones por las promotoras-inmobiliarias en los contratos tipo o de adhesión que redactan para la venta de sus viviendas de compraventa de vivienda.

Por último, haremos un repaso de las distintas posiciones adoptadas por la jurisprudencia y doctrina del Tribunal Supremo al respecto, sin perder de vista el marco europeo existente y los pronunciamientos del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, analizando algunas cláusulas que han sido centro de continuas impugnaciones judiciales.

Palabras clave: compraventa de vivienda, consumidor, promotora, inmobiliaria, cláusulas abusivas, nulidad.

Abstract

Being the purchase of a new home one of the main economic drivers of the country and the largest, and, at the same time, one of the greatest milestones in a person's life, this work aims to delve into the concept, classification and effects that abusive clauses inserted in real estate purchase and sale contracts formalized between a buying party - consumer - and a selling party - promoter or real estate entity - actually have.

Likewise, we will delve into the need to know when a contractual clause can be considered abusive, the mechanisms available to consumers to combat them and the role played by the

Public Administration in order to supervise the inclusion of this type of stipulations by real estate developers in the standard or adhesion contracts that they draft for the sale of their home purchase and sale homes.

Finally, we will review the different positions adopted by the jurisprudence and doctrine of the Supreme Court in this regard, without losing sight of the existing European framework and the pronouncements of the Court of Justice of the European Union, analyzing some clauses that have been the center of continuous judicial challenges.

Keywords: purchase and sale of housing, consumer, developer, real estate, unfair clauses, nullity.

Índice de contenidos

1. Introducción	6
1.1. Justificación del tema elegido.....	7
1.2. Problema y finalidad del trabajo.....	8
1.3. Objetivos	9
2. Marco teórico y desarrollo	10
2.1. Conceptos básicos.....	10
2.1.1. Concepto de cláusula abusiva	10
2.1.2. Definición de consumidor en el contexto de la compraventa de viviendas.....	11
2.2. Tipología de cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de viviendas.....	13
2.2.1. Tipos y posible clasificación	13
2.2.2. Relevancia de las cláusulas abusivas en la compra de viviendas.....	16
2.2.2.1. Impacto en el vendedor.....	17
2.2.2.2. Impacto en el comprador	17
2.3. Herramientas para la identificación y el combate de las cláusulas abusivas	18
2.4. La Ley de Condiciones Generales de la Contratación.....	21
2.4.1. Aspectos destacados	21
2.4.2. Protección en la compraventa de viviendas según la Ley de Condiciones Generales de la Contratación	22
2.5. La jurisprudencia y la protección del consumidor en la compra de viviendas.....	25
2.5.1. Pronunciamientos jurisprudenciales relevantes.....	26
2.5.2. Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.....	31
2.6. La Ley reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario	35
2.6.1. Protección al consumidor-prestatario.....	36
2.6.2. La información precontractual.....	38

2.6.3. Asesoramiento imparcial.....	39
2.7. Intervención y control de la Administración Pública.....	42
2.7.1. El control por la Administración Pública.....	42
2.7.2. Intervención de la Administración Pública: Planes de Actuación.....	43
2.7.3. Sanciones administrativas.....	45
2.7.4. Normativa autonómica.....	46
2.8. Efectos de la nulidad de una cláusula abusiva. La integración del contrato.....	47
3. Conclusiones.....	48
Referencias bibliográficas.....	55
Listado de abreviaturas	60

1. Introducción

La presencia de cláusulas abusivas en los contratos es un tema de creciente preocupación en el ámbito jurídico y económico. Estas cláusulas, que se consideran injustas o desequilibradas en perjuicio del consumidor, han generado numerosos debates y controversias en el marco de la protección de los derechos de los consumidores y la equidad en las relaciones contractuales, y más en la compraventa de viviendas de obra nueva cuando los sujetos intervinientes son un consumidor y una inmobiliaria.

Estas disposiciones afloran muy frecuentemente insertadas por las promotoras-inmobiliarias en los llamados “contratos de adhesión”, es decir, aquellos donde sus cláusulas son elaboradas por una de las partes e impuesta a la otra, sin que ésta tenga posibilidad de negociarlas, sino simplemente aceptarlas o no (MONDEJAR PEÑA 2009, p. 1018); pero también pueden aparecer en una amplia variedad de acuerdos legales, como hipotecas, préstamos personales, contratos de servicios, seguros, etc. Su característica principal es que tienden a favorecer de manera desproporcionada a la sociedad vendedora, entidad bancaria y financiera, aseguradora, etc. en detrimento del consumidor, creando un desequilibrio notable y una falta de reciprocidad en los derechos, intereses y obligaciones de las partes, que puede causarle graves perjuicios de diversa índole.

Para combatir estas prácticas abusivas, la legislación española (en particular en la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, así como en la Ley de Condiciones Generales de la Contratación) establece que las cláusulas abusivas son nulas y, por lo tanto, no tienen ningún efecto vinculante para el consumidor. Además, se han establecido mecanismos legales para que los consumidores puedan impugnar estas cláusulas y reclamar la restitución de cualquier cantidad indebidamente pagada.

Los Tribunales en España han desempeñado un papel fundamental en la identificación y eliminación de cláusulas abusivas, y han emitido numerosas sentencias en favor de los consumidores en casos relacionados con estas prácticas. En general, el objetivo de estas regulaciones es proteger los derechos e intereses de los consumidores y fomentar la equidad en las relaciones contractuales, lo que también ha reforzado con un amplio espectro de sentencias el Tribunal de Justicia de la Unión Europea con una firme y decidida salvaguarda al consumidor.

1.1. Justificación del tema elegido

La elección del tema se justifica por varias razones significativas:

1. **Relevancia social y legal:** Las cláusulas abusivas son un problema que afecta a millones de personas en nuestro país. Estas cláusulas son insertadas en contratos por empresas inmobiliarias para obtener ventajas injustas sobre los compradores-consumidores. La relevancia de este tema radica en su impacto directo en uno de los mayores hitos en nuestra vida, como es la compra de una vivienda, y en la necesidad de proteger los derechos de los consumidores.
2. **Protección del consumidor:** Las cláusulas abusivas son contrarias a los principios de equidad y justicia en las relaciones contractuales. Los consumidores a menudo se ven en desventaja, ya que no tienen el mismo poder de negociación que las grandes inmobiliarias. La investigación y el estudio de estas cláusulas pueden ayudar a los consumidores a entender sus derechos y a los legisladores y reguladores a tomar medidas para protegerlos.
3. **Marco legal en evolución:** La legislación en torno a las cláusulas abusivas está en constante desarrollo. La legislación en la materia, hoy en día, es abundante, incrementada por el desarrollo normativo implementado por las comunidades autónomas, sin olvidar la labor de nuestros tribunales para abordar este problema.
4. **Impacto económico:** Las cláusulas abusivas pueden tener un impacto significativo y negativo en la economía del consumidor y, en última instancia, en su estabilidad financiera. El estudio de este tema puede ayudar a comprender mejor cómo las prácticas comerciales injustas pueden afectar a los recursos financieros de los compradores de una vivienda, e incluso, a la economía en general.
5. **Concienciación pública:** se trata de aumentar el conocimiento sobre los riesgos que supone insertar este tipo de cláusulas en la firma de los contratos de compraventa de viviendas, y la importancia de leer y comprender los términos y condiciones antes de suscribirlos. Esto puede empoderar a los consumidores para tomar decisiones más informadas y evitar caer en acuerdos perjudiciales, sin olvidar el ejercicio cada vez más prolífico de las acciones judiciales tendentes a declarar nulas las posibles cláusulas abusivas insertadas en esta clase de contratos de compraventa.

1.2. Problema y finalidad del trabajo

Las cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de viviendas representan una preocupación significativa tanto para los compradores de viviendas como para la industria inmobiliaria. Estas cláusulas, que pueden ser opacas o desequilibradas, a menudo dejan a los compradores en una posición muy vulnerable y pueden tener graves consecuencias económicas y jurídicas. A pesar de la regulación existente, sigue habiendo casos de contratos que incluyen cláusulas abusivas. El problema radica en la falta de comprensión, detección efectiva y prevención de estas cláusulas en los contratos de compraventa de viviendas, lo que puede llevar a conflictos y a un trato injusto a los consumidores finales.

Considero que el estudio de este tema es fundamental para promover un justo equilibrio en las relaciones contractuales y mejorar la protección de los compradores-consumidores, de ahí que la finalidad del presente trabajo no se puede centrar en un ámbito sino en varios, entre los que podemos citar los siguientes:

1. Identificar y analizar cláusulas abusivas: El trabajo busca identificar las cláusulas abusivas más comunes en los contratos de compraventa de viviendas y analizar su naturaleza y efectos perjudiciales.
2. Marco normativo: entender qué regulación legal existe relacionada con la protección de los consumidores en este contexto de compraventa de viviendas, para la detección y prevención de las cláusulas abusivas.
3. Examinar casos y jurisprudencia relevante: Se analizarán casos judiciales y ejemplos concretos para comprender cómo los tribunales han abordado cláusulas abusivas en contratos de compraventa de viviendas y las lecciones que se pueden aprender de ellos, incluso en el marco normativo de la Unión Europea a través de sus directivas.
4. Aportar recomendaciones: Se buscarán soluciones y recomendaciones para mejorar la protección del consumidor y prevenir la inclusión de cláusulas abusivas en futuros contratos de compraventa de viviendas.
5. Enseñar y prevenir: La investigación también tiene como finalidad aumentar la conciencia pública sobre los riesgos asociados con las cláusulas abusivas y promover una mayor educación entre los compradores de viviendas, habida cuenta del hito tan importante a nivel personal y económico que supone la adquisición de un inmueble.

1.3.Objetivos

Se trata de abordar un problema real a la hora de suscribir un contrato de compraventa de vivienda de obra nueva, y que se repite constantemente en nuestro país, de ahí que el objetivo principal de este trabajo sea el de prestar una contribución significativa para mejorar la protección de los consumidores en transacciones inmobiliarias y promover prácticas más justas y transparentes en dicho sector, contribuyendo, en primer lugar, al conocimiento y detección de las cláusulas abusivas en este tipo de contratos, y, a una toma de decisiones más informada y acertada, evitando, en último lugar, abusos por parte de vendedores y promotores inmobiliarios a la hora de imponer o aplicar tales cláusulas.

Además, se analizarán las diferentes herramientas que existen para identificar y combatir las cláusulas abusivas, se examinarán los casos judiciales relevantes y se evaluarán las soluciones propuestas por la jurisprudencia y la legislación española.

En definitiva, abordaremos de manera exhaustiva la problemática de las cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de viviendas, explorando su definición, su impacto en las partes intervinientes y sus implicaciones legales, y todo ello para ayudar al entendimiento y la concienciación sobre su uso y aplicación, proporcionar una visión completa de la problemática que plantean en el ámbito legal y económico, y conocer las acciones judiciales que los consumidores pueden utilizar frente a este tipo de cláusulas.

2. Marco teórico y desarrollo

En España, la regulación de las cláusulas abusivas se encuentra en el RD-Leg 1/2007 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (LGDCU), que establece un régimen de nulidad de las cláusulas que se consideren abusivas y que marcan los artículos 82 y 83 de dicho cuerpo legal.

La LGDCU define las cláusulas abusivas como aquellas que, en contra de las exigencias de la buena fe, causen, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato.

Para determinar si una cláusula es abusiva, se debe tener en cuenta una serie de factores, entre los que se encuentran la naturaleza del contrato, la posición de las partes, la posibilidad de que hayan sido negociada sus estipulaciones, la transparencia de la cláusula y el perjuicio que pueda causar al consumidor. A continuación, abordaremos todos estos aspectos de forma más detallada.

2.1. Conceptos Básicos.

2.1.1. Concepto de cláusula abusiva.

La definición de cláusula abusiva es un elemento esencial para la protección de los consumidores frente a las estipulaciones, pactos o acuerdos que puedan perjudicar sus garantías e intereses. En la esfera de los contratos de compraventa de viviendas, las cláusulas abusivas pueden tener un impacto significativo en el comprador, ya que pueden limitar sus derechos y garantías, aumentar sus costes o disminuir su seguridad jurídica.

En este sentido, debemos traer a colación la Directiva 93/13/CEE, sobre cláusulas abusivas, la cual, como se detalla en su Exposición de Motivos, tiene como finalidad evitar *“cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores por un profesional, y que, si a pesar de ello figuraran tales cláusulas, éstas no obligarían al consumidor y el contrato seguirá siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, siempre que las cláusulas abusivas no afecten su existencia”*; entrando de lleno en su conceptualización su artículo 3, apartado 1, la define de la siguiente manera: *“Se considerarán cláusulas abusivas las cláusulas que, en contra de las exigencias de la buena fe, causen, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato”*.

La transposición de esta Directiva al ordenamiento jurídico español se realizó a través de la Ley 7/1998, sobre Condiciones Generales de la Contratación (LCGC), como veremos más adelante en el análisis de esta norma.

Esta definición tiene dos elementos esenciales:

- La cláusula debe ser contraria a las exigencias de la buena fe. Esto significa que la cláusula debe ser contraria al principio de equidad y justicia, y que debe perjudicar de forma significativa al consumidor.
- La cláusula debe causar un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes. Esto supone que la cláusula debe beneficiar a una de las partes, en este caso, el vendedor o promotor inmobiliario, en detrimento de la otra, el comprador.

Asimismo, en nuestra legislación nacional el artículo 82 de la LGDCU reproduce la definición de cláusula abusiva establecida en la mencionada Directiva europea 93/13/CCE.

Sentado todo lo anterior, podemos afirmar que, la definición de cláusula abusiva es un concepto complejo que ha sido objeto de análisis por parte de la jurisprudencia y la doctrina nacional y europea. El elemento de la contrariedad a las exigencias de la buena fe es un elemento subjetivo que debe ser valorado por el juez en cada caso concreto (PAREJO ALFONSO, 2018), no obstante lo cual, desde un punto de vista más genérico, se considera que una cláusula es contraria a las exigencias de la buena fe cuando es contraria a la equidad y la justicia, o cuando perjudica de forma significativa y desproporcionada al consumidor causándole una merma en sus derechos e intereses.

Por otra parte, en cuanto al desequilibrio sustancial entre los derechos y obligaciones de las partes también se trata de un elemento objetivo que puede ser valorado por el juez a partir de criterios como el contenido de la cláusula, las circunstancias del caso concreto y la posición de las partes en el contrato (MARTÍNEZ-RIBELLES, 2017).

2.1.2. Definición de consumidor en el contexto de la compraventa de viviendas.

La consideración de un comprador de una vivienda como consumidor en España es un tema que ha sido objeto de interpretación jurisprudencial y doctrinal. La clave para determinar si un comprador de una vivienda es considerado un consumidor radica en el propósito de la compra y en la naturaleza y finalidad del contrato (LASARTE ÁLVAREZ, 2016).

La vigente Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (LGDCU) define a los consumidores o usuarios como las personas físicas que actúan con una intención ajena a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión (art. 3,1 RDL 1/2007). También se consideran consumidores a las personas jurídicas y las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial¹. Consecuentemente, pueden ser considerados consumidores, a los efectos de aplicarle la normativa protectora en esta materia, tanto las personas físicas como las jurídicas, siempre y cuando la celebración del contrato que realicen lo haga en un ámbito ajeno y distinto a su actividad empresarial o profesional.

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) y la jurisprudencia del Tribunal Supremo (TS) han ido estableciendo distintas pautas a la hora de desentrañar el concepto de consumidor, según las cuales dicho concepto debe interpretarse en relación a la posición de una persona en un contrato determinado y con la naturaleza y finalidad de éste, y no con la situación objetiva de dicha persona, lo que viene a desembocar que una misma persona puede ser considerada consumidor en relación con determinadas operaciones y operador económico respecto de otras².

Además, solo a los contratos celebrados fuera y libremente de cualquier actividad o propósito profesional, con el único objetivo de compensar las propias necesidades de consumo privado de un individuo, le es de aplicación el régimen específico de la protección al consumidor como, supuestamente, la parte más débil económicamente. Esta protección no se evidencia en los supuestos de contratos cuya esencia reside en una actividad profesional o empresarial. En este sentido, resulta muy clarificador el FJ3 de la STS 1723/2015, de 22 de abril (nº resolución 265/2015), al dictaminar que "*conforme al art. 2.b de la Directiva 1993/13/CEE, ha de entenderse por consumidor toda persona física que, en los contratos regulados por la Directiva, actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional, incluyendo en este concepto, conforme Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, "a las personas jurídicas y las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial"*",

¹Artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

² STUE de 25 de enero de 2018 y de 14 de febrero de 2019 y STS 693/2021, de 11 de octubre

de lo que resulta evidente excluir a las profesionales, personas físicas y/o jurídicas que basen su objeto social en la inversión inmobiliaria.

En el caso de la compra de una vivienda, se considera consumidor al comprador cuando la vivienda es un bien de consumo final y no se adquiere con finalidad empresarial. Asimismo, la normativa de protección de consumidores y usuarios se aplica en las relaciones entre consumidores (comprador) y empresarios (vendedor).

La normativa que protege de forma especial e intensa a los consumidores que compran una vivienda, al tratarse normalmente de la inversión más importante que el consumidor va a realizar en su vida. Uno de los principales problemas a los que se enfrenta el consumidor es el desconocimiento de los derechos y obligaciones que conlleva el proceso de compra.

Es importante, por tanto, al enfrentarse a la compra de una vivienda, tener en cuenta los siguientes aspectos: información detallada, publicidad en la compraventa de una vivienda, cláusulas de protección del consumidor en el contrato de compraventa de vivienda.

Es por ello que, en España, la consideración de un comprador o consumidor de una vivienda de obra nueva o sobre plano depende de varios factores, incluyendo el propósito de la compra y la naturaleza y finalidad del contrato. La normativa española ofrece una protección especial a los consumidores en la compraventa de viviendas, pues no podemos olvidar que estos forman su voluntad a partir de la información y documentación que le proporciona la vendedora-inmobiliaria, confiando en su buena fe, por ello es importante que los compradores estén informados de sus derechos y obligaciones en este proceso para exigir la entrega de lo pactado, ofertado o publicitado, por los graves perjuicios económicos y sociales, que en caso contrario, podría generar en su economía doméstica.

2.2. Tipología de cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de viviendas.

2.2.1. Tipos y posible clasificación.

Podríamos hacer una clasificación genérica de las cláusulas abusivas englobándolas dentro de los siguientes tipos:

- Cláusulas que limitan los derechos del comprador.

- Cláusulas que atribuyen al vendedor un poder discrecional.
- Cláusulas que establecen una carga desproporcionada para el comprador.
- Otras de naturaleza diversa.

Las primeras son aquellas cláusulas que impiden o dificultan el ejercicio de los derechos que le corresponden al comprador en virtud de la ley o del contrato. Algunos ejemplos de este tipo de cláusulas abusivas limitativas de derechos del comprador en los contratos de compraventa de viviendas son:

- Cláusulas que impiden el desistimiento del contrato: Estas cláusulas establecen que el comprador no puede desistir del contrato, incluso si no ha recibido la vivienda en las condiciones pactadas.
- Cláusulas que imponen una penalización por desistimiento: Estas cláusulas establecen que el comprador debe pagar una penalización si desiste del contrato, incluso si la causa del desistimiento es imputable al vendedor.
- Cláusulas que imponen al comprador gastos desproporcionados o que realmente corresponde abonarlos a la sociedad vendedora; por ejemplo, pago del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (conocido como plusvalía municipal), gastos de preparación de la titulación – escritura de obra nueva y división horizontal-, los gastos de cancelación registral de la hipoteca que grava el inmueble adquirido cuando el comprador decide no subrogarse en el préstamo al promotor, etc.
- Cláusulas que limitan la responsabilidad del vendedor en caso de incumplimiento: Estas cláusulas establecen que el vendedor no es responsable de los daños y perjuicios causados al comprador en caso de incumplimiento del contrato.

El segundo tipo va referido a las cláusulas que otorgan al vendedor la facultad de modificar, a su arbitrio, las condiciones del contrato o de resolver el contrato unilateralmente (PAREJO ALFONSO, 2018). Entre los patrones que siguen las promotoras-inmobiliarias a la hora de insertar estas cláusulas en los contratos de compraventa de viviendas suscritos con sus compradores podríamos encontrar los siguientes:

- Cláusulas que dan al vendedor la facultad de modificar el precio de la vivienda, en cualquier momento, incluso después de suscrito el contrato de compraventa.

- Cláusulas que dan al vendedor la facultad de resolver el contrato unilateralmente, sin necesidad de justificación.
- Cláusulas que dan al vendedor la facultad de imponer una determinada forma de pago: Estas cláusulas establecen que el comprador debe pagar el precio de la vivienda en una determinada forma, incluso si esta forma es más gravosa para el comprador.
- Cláusulas inciertas o poco claras, especialmente referentes a la calidad de los materiales con lo que se entrega los inmuebles objetos del contrato, poca claridad o concisión en la fecha prevista para la entrega final de la vivienda y sus anejos.

La tercera clasificación hace mención a aquellas cláusulas que imponen al comprador una carga que es injustificadamente elevada o injusta, y son de una amplia variedad, exponiendo a continuación algunos ejemplos:

- Cláusulas que establecen que el comprador debe asumir gastos que no le corresponden, como el antedicho impuesto de plusvalía municipal, o los gastos notariales y registrales derivados tanto de cancelar la hipoteca que grava la vivienda adquirida, como de la preparación de la escritura de obra nueva y división en régimen de propiedad horizontal que competen única y exclusivamente a la entidad vendedora-promotora.
- Cláusulas que establecen que el comprador tiene que pagar una comisión de intermediación inmobiliaria: Estas cláusulas establecen que el comprador tiene que pagar una comisión a la inmobiliaria que intermedia en la compraventa de la vivienda, incluso si la inmobiliaria no ha prestado ningún servicio al comprador.

En último lugar, tenemos otras tantas cláusulas abusivas de diversa naturaleza y de uso bastante frecuente en materia contractual, entre las cuales podemos citar las siguientes:

- Cláusulas ambiguas o contradictorias: aquellas difíciles de entender o interpretar, lo que puede generar incertidumbre y confusión para el comprador, incluso un perjuicio real y económico; en estos casos, el juez deberá interpretar la cláusula de acuerdo con el principio de interpretación favorable al consumidor. Por ejemplo, una cláusula que establezca que el comprador debe pagar una penalización por desistimiento del contrato, pero que no especifique el importe de la penalización, sería una cláusula

ambigua. En este caso, el juez podría interpretar que la penalización debe ser proporcional al daño que el vendedor ha sufrido como consecuencia del desistimiento.

- Cláusulas discriminatorias: Las cláusulas discriminatorias otorgan un trato desigual a los consumidores, en función de su nacionalidad, raza, sexo, religión, etc. Estas cláusulas son contrarias al principio de igualdad y no discriminación. Por ejemplo, una cláusula que establezca que los compradores extranjeros deben pagar una comisión de intermediación inmobiliaria más elevada que los compradores españoles, sería una cláusula discriminatoria.
- Cláusulas contrarias a la ley o al orden público: aquellas que se oponen a las normas imperativas establecidas por la ley o por el orden público. Estas cláusulas son nulas de pleno derecho, lo que significa que no tendrán ningún efecto. Por ejemplo, una cláusula que establezca que el comprador debe renunciar a sus derechos de desistimiento del contrato, sería una cláusula contraria a la ley (CÓRDOBA, 2022), o a la reparación de los defectos constructivos y garantías establecidas en la Ley de Ordenación de la Edificación.

En este sentido, podemos comentar brevemente las STS 5618/2015, de 23 de diciembre (rec. 2658/2013), que declara la nulidad de la cláusula que obliga al comprador a pagar una indemnización por desistimiento del contrato, la STS 4260/2017, de 1 de diciembre (rec. 38/2017), que declara la nulidad de la cláusula que atribuye al vendedor la facultad de modificar el precio de la vivienda, y la STS 2855/2018, de 18 de julio (rec. 3872/2015), que declara la nulidad de la cláusula que establece que el comprador es responsable de los gastos de cancelación de la hipoteca.

2.2.2. Relevancia de las cláusulas abusivas en la compra de viviendas.

Las cláusulas abusivas pueden tener un impacto significativo en las partes intervinientes en el contrato de compraventa de viviendas. En el caso del vendedor, las cláusulas abusivas pueden aumentar el riesgo de que el comprador se desista del contrato, lo que puede generar pérdidas económicas para el vendedor. En el caso del comprador, las cláusulas abusivas pueden limitar sus derechos y garantías, aumentar sus costes o disminuir su seguridad jurídica.

2.2.2.1. Impacto en el vendedor.

Las cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de viviendas pueden tener un impacto negativo en el vendedor por estas causas:

- Aumento del riesgo de desistimiento del contrato: Las cláusulas abusivas pueden dificultar que el comprador se sienta satisfecho con el contrato, lo que puede aumentar el riesgo de que se desista del mismo. En caso de desistimiento, el vendedor puede perder las cantidades previamente abonadas por el comprador, la comisión de intermediación inmobiliaria, los gastos de publicidad y otros costes asociados a la venta.
- Dificultad para resolver conflictos: Las cláusulas abusivas pueden dificultar la resolución de conflictos con el comprador, lo que puede prolongar los procesos judiciales y aumentar los costes para ambas partes (HERNÁNDEZ, 2022). Por ejemplo, una cláusula abusiva que limite la responsabilidad del vendedor en caso de incumplimiento puede dificultar que el comprador reclame los daños y perjuicios que haya sufrido.
- Mala imagen comercial, que conllevaría la dificultad para comercializar y vender sus inmuebles si persiste en estas conductas leoninas y de superioridad.

2.2.2.2. Impacto en el comprador.

Las cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de viviendas pueden tener también un impacto negativo en el comprador de la siguiente manera:

- Limitación de derechos y garantías que el comprador ostenta por ley o en virtud del contrato. Por ejemplo, una cláusula abusiva que limite el derecho de desistimiento del contrato puede impedir al comprador cancelar el contrato si la vivienda no cumple con las expectativas.
- Aumento de los costes: Las cláusulas abusivas pueden aumentar los costes del comprador, por ejemplo, mediante la imposición de comisiones o gastos adicionales. Por ejemplo, una cláusula abusiva que atribuya al comprador la responsabilidad de los gastos de cancelación de la hipoteca puede aumentar los costes de compra de la vivienda (GARCÍA-BERNAL, 2022).

- Disminución de la seguridad jurídica: Las cláusulas abusivas pueden disminuir la seguridad jurídica del comprador, ya que pueden dificultar la interpretación del contrato o la resolución de conflictos. Por ejemplo, una cláusula abusiva que sea ambigua o contradictoria en el plazo de entrega de los inmuebles puede generar incertidumbre sobre los derechos y obligaciones de las partes.

2.3. Herramientas para identificar y combatir las cláusulas abusivas

Para identificar y combatir las cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de viviendas, existen una serie de herramientas que pueden ser utilizadas por los consumidores y las autoridades competentes (CARRASCOSA GONZÁLEZ, 2022).

Herramientas de los consumidores para identificar y combatir las cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de viviendas:

- Información: Los consumidores deben estar informados sobre los tipos de cláusulas abusivas que pueden encontrarse en los contratos de compraventa de viviendas. Esta información puede ser obtenida a través de diversos canales, como la legislación, la jurisprudencia, las asociaciones de consumidores o los organismos de protección del consumidor.
- Reclamación: Si el consumidor identifica una cláusula abusiva en el contrato, puede reclamar su nulidad ante los tribunales. La nulidad de una cláusula abusiva implica que la cláusula no forma parte del contrato y, por lo tanto, no tiene efectos jurídicos.
- Evaluación: Los consumidores deben evaluar el contrato de compraventa de forma crítica para identificar posibles cláusulas abusivas. Esta evaluación debe tener en cuenta los siguientes factores:
 - La naturaleza del contrato: El tipo de contrato puede influir en la probabilidad de que se incluyan cláusulas abusivas. Por ejemplo, los contratos de adhesión, en los que el consumidor no tiene la oportunidad de negociar las condiciones del contrato, son más propensos a incluir cláusulas abusivas.
 - La posición de las partes: La posición de las partes en el contrato también puede influir en la probabilidad de que se incluyan cláusulas abusivas. Por ejemplo, los consumidores suelen tener una posición de inferioridad en

relación con los vendedores, lo que los hace más vulnerables a las cláusulas abusivas.

- La transparencia de la cláusula: La transparencia de la cláusula también puede influir en su abusividad. Una cláusula que es clara y comprensible es menos probable que sea considerada abusiva que una cláusula que es ambigua o contradictoria (DÍEZ PICAZO, 2022).
- El perjuicio que pueda causar al consumidor: Una cláusula que puede causar un perjuicio significativo al consumidor o que vaya en su detrimento es más probable que sea considerada abusiva que una cláusula que causa un perjuicio menor.
- Recomendaciones: Para evitar las cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de viviendas, la *European Consumer Centres Network*³ recomienda lo siguiente:
 - Solicitar previamente y con antelación suficiente un modelo del contrato de compraventa que se vaya a suscribir.
 - Leer detenidamente el contrato antes de firmarlo. Los consumidores deben tomarse el tiempo necesario para leer el contrato de forma detenida y comprender sus términos y condiciones.
 - Consultar con un profesional especializado si tiene dudas sobre el contenido del contrato, como un abogado o un asesor financiero.
 - Reclamar la nulidad de las cláusulas que consideren abusivas ante los tribunales, si el consumidor identifica o interpreta que una determinada cláusula del contrato puede ostentar tal condición.
- Asociaciones de consumidores y organismos de protección del consumidor: estas organizaciones también pueden proporcionar información sobre las cláusulas abusivas y suelen elaborar guías y recomendaciones que pueden ayudar a los consumidores a identificar y combatir este tipo de cláusulas, además de proteger intereses generales de colectivos en procedimientos judiciales complejos contra grandes marcas o multinacionales, pero de gran relevancia social.

³European Consumer Centres Network (ECC-Net). Guía sobre las cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de viviendas, European Consumer Centres Network - ECC Net (europa.eu).

Herramientas para las autoridades competentes

Las autoridades competentes también pueden utilizar una serie de herramientas para identificar y combatir las cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de viviendas.

- **Legislación:** Las autoridades competentes pueden promulgar legislación que prohíba o restrinja la utilización de cláusulas abusivas en los contratos de consumo.
- **Jurisprudencia:** Los tribunales pueden declarar la nulidad de las cláusulas abusivas que se encuentren en los contratos de consumo.
- **Sanciones:** Las autoridades competentes pueden imponer sanciones a las empresas que utilicen cláusulas abusivas en los contratos de consumo.

Herramientas específicas para los contratos de compraventa de viviendas

Además de las herramientas generales a emplear para identificar y combatir las cláusulas abusivas, existen una serie de herramientas específicas que el *Instituto Nacional de Consumo* aconseja analizar antes de suscribir un contrato de compraventa de vivienda⁴.

- **Leyes específicas:** Existen leyes específicas que regulan los contratos de compraventa de viviendas, como la Ley de Ordenación de la Edificación o la Ley de Propiedad Horizontal. Estas leyes pueden establecer normas específicas sobre la utilización de cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de viviendas. Huelga decir, que cada vez son mayores las comunidades autónomas que legislan en esta materia de una forma pormenorizada y específica.

Además, se intenta fomentar la resolución de conflictos y/o controversias entre las partes a través de la vía extrajudicial del arbitraje y sus propias juntas de arbitrajes.

- **Guías y recomendaciones:** Existen guías y recomendaciones elaboradas por las autoridades competentes o por las asociaciones de consumidores y usuarios que pueden ayudar a los consumidores a identificar y combatir las cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de viviendas.

⁴Guía de cláusulas abusivas en contratos de compraventa de viviendas. Instituto Nacional de Consumo <https://consumo.gob.es>

2.4. La Ley de Condiciones Generales de la Contratación (LCGC)

La Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación (LCGC) es una normativa fundamental en el ámbito jurídico español que regula las cláusulas predispuestas que las partes utilizan en los contratos, y fue promulgada para la transposición de la Directiva 93/13/CEE, del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, así como la regulación de las condiciones generales de la contratación, teniendo como objetivo prioritario garantizar la protección de los derechos de los consumidores y usuarios, fijando un marco legal para asegurar la transparencia y equilibrio en las relaciones contractuales.

2.4.1. Aspectos destacados.

- Origen y fundamento legal

La LCGC se originó a partir de la necesidad de armonizar la protección de los consumidores y usuarios en los contratos que contienen condiciones generales redactadas e insertadas de forma exclusiva por una de las partes (en este caso, la parte menos débil), y, como hemos comentado anteriormente, fue promulgada en respuesta a la Directiva 93/13/CEE del Consejo, del 5 de abril de 1993, sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.

- Definición y alcance:

Las condiciones generales de la contratación se definen en el artículo 1 de la LCGC como cláusulas predispuestas cuya incorporación al contrato es automática. Estas cláusulas son elaboradas unilateralmente por una de las partes y se presentan como un todo, sin que el consumidor pueda influir en su contenido. La LCGC establece que las condiciones generales deben ser redactadas de manera clara, comprensible y accesible, evitando la utilización de términos ambiguos o confusos.

- Regulaciones normativas:

Dentro de la LCGC, se contemplan disposiciones específicas relacionadas con la transparencia, la interpretación y el control de las cláusulas abusivas, así como los efectos de la nulidad de estas cláusulas. La ley también establece la obligación de inscripción de las

condiciones generales en un registro público para asegurar su validez y la protección de los consumidores.

- Impacto en el Comercio Electrónico.

Con el auge del comercio electrónico, la LCGC se ha adaptado para abordar las particularidades de las contrataciones electrónicas. Estas modificaciones buscan garantizar que los consumidores estén debidamente informados y protegidos al realizar transacciones en línea.

En síntesis, la Ley de Condiciones Generales de la Contratación representa un pilar fundamental en la protección de los derechos de los consumidores y usuarios en el ámbito contractual. Su impacto se extiende a diversas esferas, incluido el comercio electrónico, y su cumplimiento es crucial para asegurar relaciones contractuales justas y equitativas (GARCÍA, 2018).

2.4.2. Protección en la Compraventa de Viviendas según la Ley de Condiciones Generales de la Contratación (LCGC).

La adquisición de una vivienda es un momento crucial en la vida de una persona, implicando una inversión financiera significativa y una decisión que afecta la estabilidad y calidad de vida. En este contexto, la LCGC se erige como una herramienta esencial para proteger a los consumidores en el proceso de compraventa de viviendas.

La LCGC, promulgada en 1998, como hemos mencionado en párrafos anteriores, tiene como propósito primordial equilibrar la relación contractual entre las partes, asegurando que las condiciones generales presentes en los contratos sean justas y transparentes. Esto es de particular relevancia en la compraventa de vivienda, donde las partes tienen posiciones distintas y es esencial garantizar que el comprador esté adecuadamente informado sobre los términos del contrato.

No obstante, no podemos hablar de esta ley y de esta especial protección al consumidor sin hacer especial alusión al RD 515/1989 sobre Protección de los Consumidores en cuanto a la Información a suministrar en la Compraventa y Arrendamiento de Viviendas que regula aspectos trascendentales para el consumidor o usuario en la adquisición o arrendamiento, de una vivienda, distinguiendo tres materias independientes: a) la información y documentación a la que tiene derecho el adquirente; b) la publicidad; y c) las cláusulas

contractuales prohibidas (CAVANILLAS MÚGICA, 1995). Este texto legal es precursor en la materia, ya que empezó a instaurar sobre las sociedades inmobiliarias la obligación de proporcionar una información clara, veraz y detallada de lo que estaban vendiendo, abarcando todo el espacio contractual que iba desde la oferta y publicidad de los inmuebles hasta la documentación previa que se debe proporcionar al consumidor antes de su adquisición relativa al inmueble y al edificio en que se integra (datos técnicos del proyecto de edificación, licencias o autorizaciones administrativas obtenidas, estatutos de la comunidad, notas explicativas del precio y de los tributos e impuestos, estado de cargas de la finca que se adquiere, etc.). En fiel sintonía con esta norma resulta muy ilustrativo el FD. 3 STS 6179/1996, de 8 de noviembre, que viene a integrar en el contrato de compraventa suscrito sobre una vivienda toda la publicidad y oferta realizada por la entidad vendedora en forma de folletos, dotándola de carácter contractual “ya que se trata de documentos que contienen actividad publicitaria, con intención de atraer a los clientes (art. 2 del Estatuto de la Publicidad, Ley 61/64, de 11 de junio), constituyendo una clara oferta, de forma que al no entenderlo así se infringen los arts. 57 del C de c. el principio de la buena fe y el art. 1283 CC...”, sosteniendo esta protección al consumidor, comprador de vivienda, en otras tantas sentencias del mismo tribunal como la 27 de enero de 1977, 19 de febrero de 1981, 7 de noviembre de 1988, 20 de enero de 1989 y 21 de julio de 1993, que marcaron los antecedentes materiales de la LGCC y de la vigente LGDCU.

Entrando de lleno en la LGCC huelga decir que la redacción de las condiciones generales en los contratos representa un aspecto crucial en la protección de los derechos y equidad entre las partes involucradas en una transacción, de ahí que la ley establezca directrices precisas sobre cómo deben redactarse estas cláusulas, buscando garantizar transparencia y evitar abusos por parte de quien impone el contrato.

La LCGC enfatiza que las condiciones generales deben redactarse de manera clara y comprensible para cualquier consumidor. Es esencial que no contengan términos ambiguos o complejos que puedan generar confusión, además, deben ser accesibles, es decir, fácilmente disponibles para su consulta antes y después de la celebración del contrato, en resumen, “la claridad y accesibilidad permiten que el consumidor comprenda plenamente lo que está aceptando” (ARNÁIZ, 2017, p. 54).

Asimismo, las condiciones generales deben ajustarse a los principios de transparencia, concreción y sencillez. Esto significa que deben presentarse de forma clara y directa, evitando jergas legales o términos incomprensibles para un ciudadano común. La transparencia asegura que las cláusulas no oculten información relevante o engañosa.

Es fundamental que estas condiciones respeten el principio de buena fe. No deben contener cláusulas abusivas que desequilibren los derechos de las partes, perjudicando al consumidor de manera injustificada. La LCGC define cláusula abusiva como aquella que, en contra de la buena fe, causa un desequilibrio importante en detrimento del consumidor (LÓPEZ, 2019).

La LCGC también establece la obligación de inscribir las condiciones generales en un registro público. Este registro tiene una trascendencia jurídica fundamental en el tráfico privado, siendo un mecanismo para garantizar la transparencia y la protección de los derechos de los consumidores y usuarios en las relaciones contractuales.

La inscripción de las condiciones generales en este registro público es un acto formal que busca brindar acceso y visibilidad a dichas condiciones. Este registro, encuadrado dentro del Registro de Bienes Muebles, es vital para garantizar la publicidad y acceso a las condiciones que rigen un contrato. Así, cualquier persona que vaya a contratar puede consultar y conocer las condiciones generales que rigen un determinado contrato.

En este proceso de inscripción, el registrador comprueba y valida que las condiciones generales propuestas se ajusten a la legalidad y a las disposiciones establecidas por la LCGC. Este acto contribuye a evitar cláusulas abusivas que puedan perjudicar desproporcionadamente al consumidor, asegurando que el contrato se establezca sobre bases equitativas y justas.

El Registro de Condiciones Generales de la Contratación no solo es un depósito de formularios, sino que juega un papel esencial en el cumplimiento de la LCGC y en la protección de los derechos de los consumidores. La inscripción en este registro garantiza que las condiciones generales sean claras, accesibles y respeten los principios de buena fe y equidad entre las partes (MARTÍNEZ, 2017).

2.5. La jurisprudencia y la protección del consumidor en la compra de viviendas.

La jurisprudencia es la interpretación de las leyes por parte de los tribunales. En el caso de la protección del consumidor en la compraventa de viviendas, la jurisprudencia ha sido fundamental para aclarar el alcance de las normas y garantizar los derechos e intereses de los mismos, como parte más débil de la relación contractual.

En España, como hemos venido mencionando, la LGDCU establece una serie de normas de protección en la compraventa de viviendas, entre otras materias regulan la información precontractual que debe facilitar el vendedor, los derechos del consumidor en caso de incumplimiento del contrato privado de compraventa y la nulidad de las cláusulas abusivas (RUÍZ MUÑOZ, 2003).

La jurisprudencia ha sido esencial para interpretar estas normas y aplicarlas de manera firme, segura y efectiva; en este sentido, ha establecido que el vendedor está obligado a facilitar al consumidor toda la información previa y relevante sobre la vivienda, incluyendo su situación urbanística, las autorizaciones o licencias administrativas, los proyectos de edificación, memoria de calidades, la antigüedad de la construcción o el detalle de los impuestos que grava la compraventa (Impuesto de Actos Jurídicos Documentados- AJD-) y la relación de los gastos (cuotas de comunidad de propietarios, impuesto de bienes inmuebles, comisiones inmobiliarias o bancarias, etc.), llegando a contemplar incluso que el consumidor tiene derecho a resolver el contrato en caso de que la vivienda no sea conforme con lo pactado, lo ofertado o publicitado.

El protagonismo de la jurisprudencia también se ha visto a la hora de declarar la nulidad de determinadas cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de viviendas, como las que permiten al vendedor rescindir el contrato unilateralmente, estipulaciones ambiguas o oscuras que inducen a error al comprador, las que obligan al consumidor a pagar gastos que no le corresponden, las que imponen indemnizaciones desproporcionadamente altas y con falta de equilibrio, o las que limitan la responsabilidad del vendedor-promotor por vicios ocultos (CÁMARA LAPUENTE, 2006).

La importancia de la jurisprudencia en la protección del consumidor en la defensa de sus derechos e intereses económicos, sociales y jurídicos en el contexto de la compraventa de viviendas se puede resumir en los siguientes puntos:

- Aclarar el alcance de las normas: La jurisprudencia ha ayudado a interpretar las normas de protección del consumidor de manera clara y concisa. Esto ha facilitado el acceso a los derechos de los consumidores y ha contribuido a su defensa.
- Garantizar la aplicación efectiva de las normas: La jurisprudencia ha permitido que los tribunales apliquen las normas de protección del consumidor de manera efectiva. Esto ha contribuido a proteger los derechos de los consumidores y a evitar que las promotoras-inmobiliarias se aprovechen de su situación de vulnerabilidad.
- Evitar los abusos de superioridad constantes y las prácticas desleales que llevaban a cabo las promotoras inmobiliarias en los contratos de adhesión que redactaban.

2.5.1. Pronunciamientos jurisprudenciales relevantes.

La jurisprudencia nacional tanto menor como la del TS sobre la protección del consumidor en la compraventa de viviendas ha sido prolífica. Entre las principales y más recientes sentencias podemos encontrar las siguientes⁵:

a) La STS 4531/2023, de 27 de octubre, se basa en la doctrina establecida por las sentencias STS 303/2020, de 4 de febrero, STS 106/2020, de 23 de enero, y STS 645/2021, de 16 de febrero, que vienen referidas a la novación de las cláusulas suelo en los contratos de préstamo hipotecario. La cláusula suelo es una estipulación contractual que establece un límite porcentual mínimo al interés variable que se aplica en los préstamos hipotecarios, lo que significa que, aunque el índice de referencia baje de un cierto nivel, el interés aplicado no puede bajar de ese “suelo”, de ese mínimo establecido.

En esta sentencia se valida un acuerdo en el que se suprime la cláusula suelo original del contrato, eliminándose el límite mínimo al interés variable del préstamo. Asimismo, sostiene que este acuerdo es válido porque supera el control de transparencia. El control de

⁵Jurisprudencia sobre Protección del consumidor – Base de datos de Iberley. Disponible también en <https://www.iberley.es/jurisprudencia/proteccion-consumidor>.

transparencia es un mecanismo legal que se utiliza para asegurar que las cláusulas contractuales sean claras y de fácil comprensión para la parte contratante.

En definitiva, la STS 4531/2023 establece que es posible modificar un contrato de préstamo hipotecario para eliminar una cláusula suelo, siempre y cuando el acuerdo sea transparente y comprensible para todas las partes involucradas, por lo que esta resolución ha tenido un impacto significativo en la jurisprudencia española al establecer un precedente para futuros casos de novación de cláusulas suelo, además de reforzar el principio de transparencia en los contratos de préstamo hipotecario, lo que puede tener implicaciones para otros tipos de cláusulas contractuales, como las referidas en los contratos de compraventa de viviendas (CÁMARA LAPUENTE, 2006).

Por último, conviene reseñar aunque la sentencia valida la supresión de la cláusula suelo, esto no significa necesariamente que todas las cláusulas suelo sean inválidas. Cada caso se evalúa individualmente, y la validez de una cláusula suelo puede depender de varios factores, incluyendo la transparencia de la cláusula y si se considera que es abusiva o no, o si se ha tenido la posibilidad de negociarla individualmente o no.

b) La STS 4545/2023, de 27 de octubre, se trata de una sentencia que declara la nulidad de las cláusulas de gastos insertas en los contratos de préstamo hipotecario con consumidores., adquiriendo gran importancia al fijar un precedente sobre la validez de ciertas cláusulas contractuales en los contratos de préstamo hipotecario; no obstante lo anterior, a raíz de la entrada en vigor el 16 de junio de 2019 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario (LCCI), ha desaparecido esa tendencia de imputar al prestatario todos los gastos asociados al préstamo de su vivienda.

Las cláusulas de gastos son aquellas que establecen quién debe asumir los costes asociados con la formalización de un préstamo hipotecario. Estos costes pueden incluir, por ejemplo, los gastos de notaría, registro, gestoría, tasación, y así en multitud de contratos de préstamo hipotecario estas cláusulas establecen que el consumidor debe asumir la totalidad de estos costes, sin embargo, en los últimos años, tanto el Tribunal Supremo como el TJUE han cuestionado la validez de estas cláusulas por considerarlas abusivas, lo que ha conllevado a declarar la nulidad de las mismas, lo que significa que no tienen efecto y, por tanto, no pueden aplicarse. Este hecho está teniendo una trascendencia actual bastante importante

habida cuenta de las continuas reclamaciones que se están interponiendo por los consumidores-prestatarios en aras de reclamar la devolución de los importes abonados por esos gastos en virtud de tales cláusulas, y que, definitivamente, sean las entidades bancarias las que los asuman.

Paralelamente, la sentencia hace referencia a los principios de no vinculación y de efectividad del Derecho de la Unión Europea. El principio de no vinculación establece que las cláusulas abusivas no vinculan al consumidor, mientras que el principio de efectividad garantiza que los derechos conferidos por el Derecho de la Unión Europea pueden ejercerse de manera efectiva (VILLALBA, 2010).

En este sentido, la sentencia parece indicar que las cláusulas de gastos no sólo son nulas, sino que su aplicación podría haber infringido los derechos de los consumidores según el Derecho de la Unión Europea.

Al igual que ocurre con la nulidad de las cláusulas suelo, es importante destacar que esta sentencia no significa necesariamente que todas las cláusulas de gastos sean nulas, pues, del mismo modo, habrá que ir caso por caso para que se declararla abusiva.

Por todo ello, la STS 4545/2023 tiene un impacto característico en los contratos de préstamo hipotecario vinculados a la compraventa de una vivienda, puesto que al declarar la nulidad de las cláusulas de gastos, se cambia la forma en que se reparten y distribuyen los costes asociados con la formalización de estos préstamos; costes que, en muchas ocasiones, encontramos en los contratos de compraventa, como una cláusula cerrada de obligado cumplimiento, que impone gastos desproporcionados y con una absoluta falta de reciprocidad y equidad, ocasionando el agravio que ha determinado la sentencia analizada (PERTIÑEZ VÍLCHEZ, 2013), que ha motivado actualmente, una cascada de reclamaciones judiciales a entidades bancarias.

c) La STS 4530/2023, de 27 de octubre, reproduce la doctrina sobre la novación de cláusulas suelo y la renuncia al ejercicio de acciones futuras, afectando. Por ende, a la validez de ciertas cláusulas contractuales en los contratos de préstamo hipotecario, de ahí su trascendencia.

La novación es un mecanismo legal que permite modificar un contrato existente, en este caso, para cambiar o eliminar la cláusula suelo. La renuncia al ejercicio de acciones futuras se

refiere a la decisión de un consumidor de renunciar a su derecho a emprender acciones legales contra el banco en el futuro por la inclusión de la cláusula suelo en el contrato (MUÑOZ GARCÍA, 2020).

Consideramos importante esta sentencia a efectos de las cláusulas que se introducen en los contratos de compraventa de viviendas, pues sostiene que la Jurisprudencia del TJUE admite la posibilidad de que una cláusula potencialmente nula pueda ser modificada por las partes con posterioridad. Esto significa que, aunque una cláusula suelo pueda ser considerada abusiva y, por tanto, nula, las partes pueden acordar modificarla para que sea válida.

d) Además de las tres sentencias anteriores, otros supuestos particulares de notable importancia en la protección al consumidor podrían ser los dos siguientes:

1.- Sobre la determinación como abusiva de las cláusulas de vencimiento anticipado, insertadas por las entidades financieras en los préstamos hipotecarios el Tribunal Supremo, en sus sentencias 233/2021, de 2 de febrero, 118/2021, de 26 de enero, 106/2020, de 23 de enero y 107/2020, de 23 de enero, ha estudiado si dichas cláusulas pueden ser consideradas nulas por abusivas.

A este respecto, nuestro Alto Tribunal ha establecido estos criterios en respuesta a una serie de demandas presentadas por consumidores que consideraban que las cláusulas de vencimiento anticipado en sus contratos de préstamo personal eran abusivas. En estas demandas, los consumidores argumentaban que estas cláusulas permitían al prestamista declarar el vencimiento anticipado del préstamo de forma unilateral, sin que existiera un incumplimiento grave por parte del prestatario. Nos encontramos ante una cláusula muy común en los contratos de compraventa de viviendas, asociados a préstamos personales y/o hipotecarios (MORENO TRAPIELLA, 2016).

En respuesta a estas demandas, el TS ha establecido dos criterios para determinar la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado en préstamos personales, que son los siguientes:

- La estipulación debe especificar de manera precisa y concreta las circunstancias que darían lugar al vencimiento anticipado. El primer criterio establecido por el Tribunal Supremo es que la cláusula de vencimiento anticipado debe ser clara y no permitir interpretaciones ambiguas o subjetivas, es decir, debe ser precisa y no dar lugar a malentendidos.

En otras palabras, el prestamista debe especificar de manera clara y concreta las circunstancias que darían lugar al vencimiento anticipado, de modo que el prestatario pueda conocerlas con antelación y actuar en consecuencia. De esta forma, se garantiza que el prestatario tenga una idea clara de las consecuencias de su incumplimiento y pueda tomar medidas para evitar el vencimiento anticipado.

- El vencimiento anticipado no debe quedar al arbitrio del prestamista, es decir, el prestamista no puede tener la facultad de declarar el vencimiento anticipado de forma unilateral, sin que exista un incumplimiento grave por parte del prestatario (CAÑIZARES LASO, 2021). Sintomático de lo anterior, el prestamista no puede tener la capacidad de decidir arbitrariamente cuándo se produce el incumplimiento, sino que debe existir un incumplimiento grave y demostrable por parte del prestatario. De esta forma, se garantiza que el prestamista no pueda abusar de su posición de poder y declarar el vencimiento anticipado de forma injusta o desproporcionada.

En definitiva, los criterios establecidos por el Tribunal Supremo para determinar la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado en préstamos personales son la claridad en la determinación de los supuestos que dan lugar al vencimiento anticipado y la necesidad de que exista un incumplimiento grave y demostrable por parte del prestatario para que se declare el vencimiento anticipado. Estos criterios buscan proteger los derechos de los consumidores y garantizar que las cláusulas de vencimiento anticipado sean justas y equitativas para ambas partes.

2.- En cuanto a la obligación de las inmobiliarias de entregar al consumidor toda la documentación e información de la vivienda adquirida, la Sentencia del Tribunal Supremo 1941/2002, de 18 de marzo fue de las pioneras en enjuiciar y concretar tal obligación del vendedor, esto es, exigiéndole poner a disposición del comprador, entre otras, los planos a escala y de instalaciones del inmueble, planos de evacuación y contraincendios, proyectos de la edificación, memoria de calidades, etc.

La sentencia se dictó en el marco de un recurso de casación interpuesto por una inmobiliaria en contra de las exigencias de la comunidad de propietarios de unas viviendas que había promovido y vendido en el municipio de Mairena del Aljarafe (Sevilla) al entender que no estaba obligada a facilitarle toda la documentación relevante de los inmuebles transmitidos,

tales como planos, proyecto básico y de ejecución, memoria de calidades, etc. relacionadas en el RD 515/89 y en la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, vigente por entonces. El Tribunal Supremo desestimó el recurso de casación y dictaminó que el vendedor está obligado a facilitar al consumidor toda la información relevante sobre la vivienda, considerando que esta obligación es necesaria pues “nadie ostenta más méritos para tener consigo la documentación de la obra ejecutada que los propios adquirentes finales, habida cuenta de su decisiva transcendencia para la utilización de la edificación, así como para la atención de las ineludibles labores de mantenimiento y reparación de la misma.” La meritada sentencia ha tenido un impacto significativo en la protección del consumidor en la compraventa de viviendas y ha establecido un precedente seguido por nuestros tribunales de instancia, al determinar, por un lado, el alcance de la obligación del vendedor de informar al consumidor, incluyendo toda la información relevante de la vivienda que se fue ampliando en el tiempo con más normativa tanto estatal - Ley de Ordenación de Edificación (LOE) estableciendo el denominado “Libro del Edificio” y la vigente LGDCU – como autonómica, y por otro, constituyendo una garantía para los consumidores en la compraventa de viviendas ya que consolida su derecho a recibir toda la información relevante de la vivienda que adquieren. Al mismo tiempo, atribuye una serie de implicaciones a las promotoras-inmobiliarias como la de facilitar al consumidor (en el caso de la sentencia, a los representantes legales de la comunidad de propietarios) toda la información relevante sobre la vivienda, y documentar la información que facilitan al consumidor, como por ejemplo, la situación urbanística e hipotecaria de la finca, planos, licencias, nota explicativa de gastos e impuestos, etc.

2.5.2. Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Referirnos a las cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de vivienda, necesariamente nos dirige a los pronunciamientos judiciales supranacionales, concretamente a las decisiones que ha ido formulado el TJUE con relación a esta temática.

A continuación, exponemos de forma breve distintas sentencias que refieren esta casuística:

a) Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (STJUE), Sala Novena, de 8 de septiembre de 2022, dictada en los asuntos acumulados C-80/21 a 82/21 (D.B.P. y otros); esta resolución declara que el juez nacional no puede sustituir una cláusula abusiva relativa al precio de conversión por una disposición de Derecho nacional de carácter supletorio. Esto

significa que, si el contrato de préstamo no puede subsistir sin esa cláusula, deberá declararse nulo y sin efectos, lo que afecta a la integración del contrato y al principio de conservación del negocio jurídico que estudiaremos más adelante.

Además, la sentencia establece cuál debe ser el término inicial "dies a quo" del plazo de prescripción de la acción de restitución del consumidor. Este término se refiere al momento a partir del cual comienza a contar el plazo para ejercer un derecho o cumplir una obligación, e incide sobre un tema que ha sido tratado con frecuencia tanto en la jurisprudencia del TJUE como en la del TS sobre las hipotecas multidivisas.

En definitiva, esta resolución judicial proporciona una interpretación importante de la Directiva 93/13/CEE sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, en relación con los créditos hipotecarios denominados en divisas.

b) La STJUE de 16 de julio de 2020, en los asuntos acumulados C-224/19 y C-259/19, se refiere a la protección de los consumidores en relación con los contratos de préstamos hipotecarios asociados a la compraventa de viviendas.

El TJUE ha emitido una sentencia que tiene importantes implicaciones para los consumidores que han contratado un préstamo hipotecario en la Unión Europea. La sentencia se centra en la cláusula que impone al consumidor el pago de todos los gastos relacionados con la constitución de la hipoteca, también conocida como "comisión de apertura".

El TJUE estableció que esta cláusula es abusiva y, por lo tanto, nula. Esto significa que los consumidores que han pagado esta comisión tienen derecho a recuperar el dinero que pagaron. Sin embargo, la sentencia también establece que los consumidores no tienen derecho a recuperar el dinero si las leyes nacionales aplicables en ausencia de dicha cláusula imponen al consumidor el pago total o parcial de dichos gastos.

En España, actualmente, la ley aplicable a la contratación de préstamos hipotecarios es la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario (LCCI), de la que se puede deducir que los consumidores tienen derecho a reclamar la devolución del dinero abonado en concepto de comisión de apertura si la cláusula que la impone es abusiva y no obedece a gastos efectivamente generados por la entidad bancaria, correspondiendo a la entidad bancaria la carga de probar dichos gastos. En resumidas cuentas, esta sentencia del TJUE es una importante victoria para los consumidores, pues confirma que los

consumidores tienen derecho a que se les proteja frente a la imposición por los bancos de cláusulas abusivas referentes a los gastos concertados en los contratos de préstamo hipotecario para la compra de viviendas.

c) La STJUE de 16 de marzo de 2023 representa un hito fundamental en la salvaguarda de los consumidores y usuarios en relación, también, a la comisión de apertura o constitución de préstamos hipotecarios. Este dictamen se centra en la interpretación de los artículos 3 a 5 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, que data del 5 de abril de 1993, sobre la inclusión de cláusulas perjudiciales en acuerdos con consumidores.

Este litigio se originó entre Caixabank, S. A. y un cliente, cuestionando la posible abusividad de la cláusula referente a la comisión de apertura de un préstamo hipotecario. El TJUE estableció criterios fundamentales para el análisis de una cláusula que exige el pago de una comisión de apertura por parte del prestatario. Esto implica que el juez encargado debe, a través de la consideración exhaustiva de todos los elementos relevantes, asegurar que el prestatario tenga la capacidad de evaluar las implicaciones económicas que esa cláusula conlleva para su situación financiera. Además, debe garantizar que el prestatario tenga una comprensión clara de los servicios ofrecidos como contrapartida a los gastos que se incluyen en dicha comisión, siendo crucial verificar la ausencia de duplicidad o superposición entre los distintos conceptos de gastos o servicios que se retribuyen en el contrato.

Esta directriz del TJUE busca proteger los intereses de los prestatarios al asegurar una evaluación exhaustiva y comprensible de las cláusulas financieras, promoviendo la transparencia y evitando la imposición de cargos injustificados o poco claros o en los que el sujeto obligado al pago no fuese el consumidor. Por tanto, el juez debe tener delante toda la documentación contractual previa pertinente para examinar minuciosamente todos los aspectos pertinentes que rodean esta cláusula para garantizar una transacción justa, proporcionada y equitativa para el prestatario.

En especial, el TJUE afirma que las cláusulas contractuales que exigen al consumidor abonar una comisión de apertura deben ser nítidas y comprensibles. Esto supone que el consumidor debe ser capaz de comprender las implicaciones económicas y la naturaleza de los servicios proporcionados a cambio de los gastos incluidos. Además, el tribunal subraya la importancia de que el juez competente verifique la ausencia de superposición entre los distintos gastos o

servicios retribuidos para evitar que el consumidor sea perjudicado por cargos superfluos, duplicados o innecesarios.

Por estas razones, consideramos que este fallo sienta un precedente significativo en la interpretación de la Directiva 93/13/CEE y ofrece una orientación valiosa para los jueces nacionales en la evaluación de la claridad y comprensibilidad de las cláusulas contractuales que imponen al consumidor el pago de una comisión de apertura en la constitución de los préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda.

d) La STJUE en los asuntos C-600/19 Ibercaja Banco, C-693/19 SPV Project 1503 y C-831/19 Banco di Desio e della Brianza y otros, y en los asuntos C-725/19 Impuls Leasing România y C-869/19 Unicaja Banco, dictada el 17 de mayo de 2022, igualmente, es una sentencia relevante en la protección de los consumidores en relación con los contratos de préstamos hipotecarios.

La decisión judicial se centra en abordar variados requerimientos de interpretación de la Directiva 93/13/CEE, la cual se orienta en regular las cláusulas abusivas presentes en los contratos celebrados con consumidores. Estas peticiones de clarificación proceden de instancias judiciales de España, Italia y Rumanía, buscando aclarar si los principios legales nacionales, como el de la cosa juzgada, limitan la capacidad de los tribunales locales, especialmente en el ámbito de la ejecución, para evaluar la inclusión de posibles cláusulas contractuales abusivas.

El TJUE se muestra de acuerdo con la relevancia de la cosa juzgada tanto en el argumento jurídico de la Unión Europea como en los procedimientos legales de los países que la componen, sin embargo, destaca que la esencia de la Directiva 93/13 radica en la protección del consumidor, considerándolo en desventaja frente al profesional en términos de capacidad de negociación y acceso a la información. En su virtud, la directiva establece que las cláusulas abusivas no tienen efectos vinculantes para el consumidor, aspirando a sustituir el equilibrio formal del contrato por uno más equitativo y realista.

A mayor abundamiento, subraya que los jueces nacionales tienen la obligación de identificar por iniciativa propia la abusividad de las cláusulas contractuales bajo el ámbito de la Directiva 93/13, e insta, al mismo tiempo, a los Estados miembros a implementar estrategias efectivas que impidan la utilización de estas cláusulas abusivas en los contratos. Todo lo

anterior, conlleva a que podamos concluir que esta sentencia crea un precedente importante en la interpretación de la Directiva 93/13 y proporciona una guía valiosa para los jueces y tribunales nacionales en la evaluación del carácter potencialmente abusivo de las cláusulas contractuales.

2.6. La Ley reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario.

Una de las consecuencias de la copiosa jurisprudencia existente en el trabajo que nos ocupa, es la promulgación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario (LCCI). Esta ley tiene como objetivo la trasposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de febrero de 2014 cuya finalidad es la de establecer normas y estándares comunes para los contratos de crédito inmobiliario en los Estados miembros, así como, armonizar las normativas nacionales en la materia, fijando un marco regulatorio común que garantice la transparencia, la equidad y la protección de los consumidores en el ámbito de los préstamos hipotecarios.

La trasposición de la meritada directiva a la legislación nacional, canalizada a través de la LCCI, es un requisito fundamental para asegurar la coherencia y la uniformidad en la regulación de los contratos de crédito inmobiliario en el contexto de la Unión Europea y refleja el compromiso de nuestro país con los principios y objetivos establecidos al respecto a nivel europeo.

Esta norma legal aborda aspectos importantes relacionados con la protección a los consumidores e impone garantías para lograr una adecuada transparencia y equilibrio de las partes en las operaciones financieras:

1. Transparencia: la ley implanta la obligación de los prestamistas de proporcionar información clara y detallada sobre los contratos de préstamo, incluyendo los riesgos asociados y las obligaciones de las partes. También se establecen medidas para evitar la inclusión de cláusulas abusivas en los contratos.

2. Protección al consumidor: se establecen medidas para proteger a los consumidores de prácticas abusivas por parte de los prestamistas, incluyendo la prohibición de ventas vinculadas y la obligación de proporcionar asesoramiento imparcial.

3. Regulación de intermediarios de crédito: la norma fija requisitos para los intermediarios de crédito, incluyendo la obligación de registrarse y cumplir con ciertos estándares de conducta y capacidad.

4. Contratos electrónicos: se implantan medidas para regular los contratos de préstamo realizados por medios electrónicos o a distancia, incluyendo la obligación de proporcionar información clara, concisa y detallada y la necesidad de obtener el consentimiento explícito del prestatario.

5. Protección de los derechos de los prestatarios, incluyendo la posibilidad de cancelar o desistirse del contrato de préstamo en ciertas circunstancias, así como la obligación de los prestamistas de proporcionar información clara y detallada sobre los procedimientos de ejecución hipotecaria.

En este contexto, podemos señalar varios aspectos que la Ley reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario introduce para proteger al consumidor sobre el tratamiento de las cláusulas abusivas que se puedan insertar en los contratos de préstamos hipotecarios asociados a la compraventa de viviendas.

2.6.1. Protección al consumidor-prestatario.

La protección contra cláusulas abusivas es un aspecto fundamental en la regulación de los contratos de crédito inmobiliario, de hecho la normativa que analizamos aborda este tema de manera muy detallada. Esta protección va referida a la implementación de medidas legales y regulatorias destinadas a prevenir la inclusión de cláusulas injustas o desequilibradas en los contratos de préstamo hipotecario, con el fin de salvaguardar los derechos e intereses de los prestatarios.

Bajo esta premisa, la ley establece una serie de disposiciones destinadas a garantizar la transparencia y equidad en los contratos de crédito inmobiliario, siendo la prohibición de cláusulas abusivas una de sus medidas clave. Esta prohibición regula la protección a los consumidores de prácticas financieras injustas y se centra en garantizar que los contratos de préstamo hipotecario sean equitativos y transparentes. Además, impone la obligación de los prestamistas de proporcionar información clara, comprensible y detallada sobre los contratos de préstamo, incluyendo los riesgos asociados, las obligaciones de las partes, la distribución de los gastos y cualquier otra circunstancia relevante para el prestatario.

Todas estas medidas buscan asegurar que los prestatarios estén plenamente informados sobre los términos y condiciones de los préstamos hipotecarios, permitiéndoles tomar decisiones financieras fundamentadas y evaluar si el contrato se ajusta a sus necesidades y situación financiera y a lo previamente convenido con la entidad bancaria, según dispone la Disposición Final Duodécima de la LCCI, que modifica la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, en su artículo 5, sobre protección del cliente de entidades de crédito.

En este sentido, la LCCI determina que las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho, protegiendo, por ende, a los prestatarios de cláusulas injustas o desequilibradas, y otorgándoles un recurso legal para impugnar y anular aquellas cláusulas que no cumplan con los estándares de claridad, sencillez, equidad y transparencia, en concordancia tanto con la Disposición Final Cuarta de la LCCI modifica el párrafo segundo del apartado quinto del artículo 5 de la LCGC, como con la Disposición Final Octava, que modifica el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (LGDCU), añadiendo un nuevo párrafo al art. 83 de dicho cuerpo legal.

Además, la ley dictamina que el registrador de la propiedad denegará la inscripción de aquellas cláusulas de los contratos que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas, o que hayan sido declaradas nulas por abusivas por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación. De este modo, se trata de evitar la inscripción de cláusulas abusivas en el registro de la propiedad, contribuyendo a prevenir su aplicación y a proteger los derechos de los consumidores-prestatarios, conforme preceptúa la Disposición Adicional Primera de la ley, que modifica el apartado 2 del artículo 258 de la Ley Hipotecaria (LH).

En resumen, la protección contra cláusulas abusivas en los contratos de crédito inmobiliario es un aspecto central de la regulación financiera, destinado a salvaguardar los derechos e intereses de los prestatarios. Las medidas establecidas en la normativa analizada procuran garantizar la transparencia, equidad y legalidad, promoviendo relaciones financieras justas y equitativas entre las partes, y acabar con la asimétrica posición que ocupan prestamista y prestatario en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios. Todo ello trae consigo, como ya vimos con el estudio de la LCGC, la inscripción en el Registro de Condiciones

Generales de Contratación de aquellas sentencias firmes que declaren la nulidad por abusivas de ciertas cláusulas hipotecarias, y la denegación de su inscripción por el Registrador de la Propiedad al amparo del art. 258,2 LH.

2.6.2. La información precontractual.

La información precontractual, igualmente, es un aspecto trascendental en la regulación de los contratos de crédito inmobiliario, ocupando gran parte del contenido del texto legal. La información precontractual se refiere a la información que los prestamistas deben proporcionar a los prestatarios antes de la celebración del contrato de préstamo, con el fin de permitirles tomar una decisión financiera informada y fundada sobre la conveniencia de celebrar dicho contrato (art. 9 y 10 LCCI). La imposición de esta medida asegura que los prestatarios estén plenamente informados sobre los términos y condiciones de los préstamos hipotecarios, permitiéndoles, a su vez, evaluar si el contrato se ajusta a sus necesidades y situación económica, tal y como nos anticipa el preámbulo de la ley en sus apartados uno, tres y cuatro.

La información precontractual debe ser suministrada siempre de manera clara y comprensible, y debe incluir una serie de elementos específicos, en particular, una descripción personal e individualizada de los términos y condiciones del préstamo, incluyendo el tipo de interés, las comisiones y gastos asociados, el plazo del préstamo, las condiciones de amortización y cualquier otra circunstancia relevante para el prestatario. Además, deberá contener una explicación detallada de los riesgos asociados con el préstamo, englobando los riesgos de impago, los riesgos de fluctuación de los tipos de interés y cualquier otro riesgo de incidencia en la vida de la hipoteca.

En consonancia con lo anterior se impone a los prestamistas la obligación de proporcionar tanto una Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE) sobre los elementos más relevantes del préstamo, como una Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) – art. 14 de la LCCI -, que contendrá la fecha de vigencia de la oferta de préstamo y toda la información específica sobre los términos y condiciones del préstamo, abarcando desde el tipo de interés, las comisiones y gastos asociados, el plazo del préstamo, las condiciones de amortización, hasta cualquier otra circunstancia relevante para el prestatario. Ambos documentos deben ser entregados, de manera personalizada, clara y comprensible y con un plazo de antelación de diez días naturales a la firma ante notario del préstamo hipotecario,

de este modo, se permite a los prestatarios tanto el estudio de la oferta, con tiempo suficiente, para evaluar si el contrato se ajusta a sus necesidades y estado económico, como que puedan comparar diferentes ofertas de préstamo en otras entidades bancarias, tal y como dispone el art. 10,2 de la LCCI.

Para mayor abundamiento, la ley instaura la necesidad de los prestamistas de proporcionar un proyecto del contrato de préstamo, la distribución de los gastos que conlleva la formalización del préstamo, una simulación del préstamo en caso de optar por un tipo de interés variable, información sobre los servicios accesorios que el prestatario esté obligado a contratar para obtener el crédito o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas, como un seguro de daños e incendios del inmueble hipotecado. Esta obligación, según el art. 10,1, procura evitar que los prestamistas impongan servicios accesorios innecesarios o desproporcionados, y garantizar que los prestatarios estén plenamente informados sobre los costes asociados a la constitución del préstamo, concediendo al consumidor un mayor protagonismo en esta fase precontractual dada su relevancia, pues no en vano, reviste una importancia fundamental para éste disponer con suficiente antelación de las condiciones contractuales y las consecuencias de su formalización.

Otro aspecto relevante es el compromiso de los prestamistas de responder a las consultas que le formule el prestatario acerca del contenido, significado y trascendencia práctica de los documentos entregados. Las explicaciones deberán contener ejemplos de aplicación práctica de las cláusulas financieras en diversos escenarios de coyuntura económica, en especial, las relativas a tipos de interés y, en su caso, de los instrumentos de cobertura de riesgos financieros que se vayan a suscribir con ocasión del préstamo (art. 14,1 g) de la LCCI).

Por último, cuando el préstamo deba formalizarse en escritura pública, este deber de información comprenderá la advertencia al prestatario de la obligación de recibir el asesoramiento personalizado y gratuito del notario que elija el prestatario para el otorgamiento de dicha escritura de préstamo hipotecario, de lo que nos ocuparemos en el punto siguiente.

2.6.3. Asesoramiento imparcial.

El asesoramiento, igualmente, es un aspecto primario en la regulación de los contratos de crédito inmobiliario, y por este motivo, la LCCI fija una serie de disposiciones destinadas a

garantizar que los prestatarios, y avalistas o fiadores, en su caso, reciban un asesoramiento imparcial, adecuado y personalizado antes de la formalización del contrato de préstamo, exigiendo, a la vez, al prestamista una obligatoria evaluación de la solvencia del potencial prestatario con carácter previo a dicha formalización (art. 11 de la LCCI).

En este contexto, la ley dictamina que los prestamistas y los intermediarios de crédito deben proporcionar a los prestatarios un asesoramiento imparcial y personalizado, con el fin de ayudarles a evaluar si el contrato de préstamo se ajusta a sus necesidades y situación financiera. Este asesoramiento será proporcionado por personal debidamente capacitado y competente, e independiente de cualquier interés comercial o financiero del prestamista o intermediario de crédito siendo objeto de un contrato específico, tal y como dispone el art. 19,6, debiendo referirse a los aspectos sustanciales de la operación de préstamo (condiciones, tipo de interés, comisiones y gastos, plazo de amortización, riesgos asociados con el préstamo), y ofreciendo información clara, detallada e inequívoca sobre los servicios accesorios que el prestatario esté obligado a contratar para obtener el crédito o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas.

Asimismo, este servicio de asesoramiento conlleva la presentación al potencial prestatario de, al menos, tres ofertas vinculantes de entidades prestamistas, y se le asesorará sobre las condiciones económicas y jurídicas, no pudiéndose percibir remuneración alguna del prestamista. De este modo, se pretende evitar que los prestamistas impongan servicios accesorios innecesarios o desproporcionados, y garantizar que los prestatarios estén plenamente informados sobre los costos asociados al préstamo, como prevé el art. 15,9 de la LCCI., de ahí que el asesoramiento imparcial se configure como un aspecto básico en la regulación de los contratos de crédito inmobiliario, antes de la celebración del definitivo contrato de préstamo.

Por otra parte, dentro de esta especie de servicio de consultaría que reciben los prestatarios, podemos incluir también, el obligatorio asesoramiento notarial previo a la formalización de los contratos de préstamo que deban formalizarse en escritura pública; en este caso, el notario elegido por el prestatario deberá asesorar y comprobar el cumplimiento por las entidades bancarias prestamistas e intermediarios de crédito de las obligaciones de entrega en plazo de toda la documentación e información exigidas legalmente, y todo ello de forma totalmente imparcial y gratuita, constituyendo prueba en beneficio de las dos partes, y sin

que ello exima al prestamista de realizar también su debido asesoramiento y sus explicaciones y aclaraciones al prestatario. De esta manera, el notario que otorgará la escritura de préstamo hipotecario se pone a disposición del prestatario, avalista o fiador, aclarando dudas sobre los términos y condiciones acordadas previamente con el prestamista, comprobando los plazos y demás requisitos para ver cumplido el principio de transparencia material del art. 15 de la LCCI, llegando a practicar a los prestatario un test o cuestionario de preguntas y respuestas para comprobar si realmente han entendido en su integridad todo lo referente al contrato del préstamo que van a suscribir, y si la FEIN remitida por la parte prestamista se ajusta a lo pactado originariamente con el prestamista.

Todo este asesoramiento notarial se traduce en la formalización de la denominada Acta Notarial de Control o Acta Previa de Transparencia (art. 15,3 de la LCCI), suscrita únicamente por el prestatario y de carácter obligatorio. Este acta deberá formalizarse dentro de los diez siguientes a la fecha en que el notario designado para la firma recepcione en su plataforma notarial la documentación del préstamo hipotecario enviada por la entidad prestamista (FEIN, FIAE, distribución de los gastos asociados al préstamo, información del seguro de daños y borrador del contrato de hipoteca). Durante ese plazo de diez días, los prestatarios pueden desistirse libremente del contrato de préstamo si aprecian que no se corresponde con lo acordado previamente con la entidad financiera. Así pues, a partir de la remisión de la información contractual por parte del banco a la plataforma notarial, e independientemente de cuándo comparezcan los prestatarios, avalistas o fiadores a la firma del acta previa de transparencia, deberán cumplirse esos diez días para otorgar la escritura pública de préstamo hipotecario. Y en todo caso, entre la formalización del acta previa y la escritura de préstamo hipotecario, deberá transcurrir un día de margen.

Por todo lo expuesto, la visita al notario se configura como un lugar idóneo para dejar prueba del cumplimiento de los deberes de información, asesoramiento y transparencia, incrementar la seguridad jurídica y evitar conflictos; y así, conforme al art. 22.2 de la LCCI, no se puede autorizar la escritura si el notario no autoriza, al menos el día antes, el acta acreditativa del cumplimiento de las prescripciones del art. 14,1 de la LCCI (art. 14,2 de la LCCI en relación con el art. 15,3); del mismo modo que tampoco se practica inscripción registral si no consta en la escritura la reseña del acta notarial de cumplimiento de las prescripciones del artículo 14,1 de la LCCI (art. 22,2 de la LCCI en relación con el art. 15,7).

2.7. Intervención y control de la Administración Pública.

2.7.1. El control por la Administración Pública.

La Administración Pública tiene varias herramientas a su disposición para prevenir la inclusión de cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de viviendas y para proteger a los consumidores (MUÑOZ MACHADO, 2006), de ahí que juegue un papel importante en la relación contractual que estos mantienen con las promotoras-inmobiliarias.

Un ejemplo de ello es que el Tribunal Supremo, sobre la base de la Directiva 93/13 y de los artículos 80 y 82 de la LGDCU, ha consolidado la doctrina del doble control de transparencia. Esto significa que las cláusulas que afectan al precio del contrato están sujetas a un control de inclusión o incorporación, esto es, el control que dimana del propio Código Civil y de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación (LCGC) y Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (LGDCU) que viene a examinar la corrección formal o gramatical de la cláusula, sino también a un control de transparencia material, es decir, el examen de si la cláusula está redactada de forma realmente clara y comprensible para el consumidor medio (PAGADOR LÓPEZ, 1999).

Los artículos 80 y 82 de la LGDCU son fundamentales para la protección de los consumidores en el ámbito de los contratos, puesto que, por un lado, el artículo 80 establece que los contratos deben ser claros y comprensibles, y que las cláusulas deben ser negociadas de buena fe. Este precepto es crucial para garantizar que los consumidores comprendan fácil y completamente los términos y condiciones de cualquier contrato que estén firmando, y para asegurar que las empresas no se aprovechen de los consumidores mediante la inclusión de cláusulas oscuras, confusas o engañosas (LASARTE ÁLVAREZ, 2005). Por otro lado, el artículo 82 conceptualiza las cláusulas abusivas y establece que son nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas, por lo que su contenido resulta esencial para identificar la inclusión de este tipo de estipulaciones no negociadas y proteger a los consumidores de las prácticas comerciales desleales, garantizando que los contratos sean justos y equitativos.

Igualmente, la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios establece que la introducción de cláusulas abusivas en los contratos se considera una infracción en materia de defensa de los consumidores y usuarios. Esto significa que, si una empresa incluye cláusulas abusivas en un contrato y esta práctica es detectada por la administración, la

entidad jurídica en cuestión puede ser sancionada por la Administración Pública mediante la incoación de un expediente administrativo contra la empresa responsable que puede desembocar en sanciones, que abarcan desde multas económicas a, incluso, la prohibición de realizar ciertas actividades comerciales.

Es importante destacar que los consumidores también tienen la posibilidad tanto de acudir ellos mismos a las oficinas o servicio de consumo e interponer las reclamaciones pertinentes en este sentido para la incoación de un expediente administrativo sancionador contra la empresa-inmobiliaria, como de solicitar el amparo de los tribunales si consideran que un contrato contiene cláusulas abusivas. No podemos olvidar, que en ambos casos son los jueces o tribunales los que tienen la última palabra pues son los que ostentan la facultad de declarar el carácter abusivo de una cláusula contractual y por ende su nulidad (MARTÍN LÓPEZ, 2000), ya que no son pocos los casos en que la Administración Pública se atribuye tal potestad e interpretan determinadas cláusulas como abusivas que posteriormente los son tumbadas en sede judicial anulando las sanciones impuestas.

En consecuencia, la Administración Pública tiene a su disposición una serie de herramientas legales y administrativas para intervenir y prevenir la introducción de cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de viviendas y, de esta manera, proteger a los consumidores; una de las principales herramientas es el Plan de Actuación en materia de cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores, adoptado por la 13ª Conferencia Sectorial de Consumo, que tiene como objetivo contribuir a eliminar de los contratos celebrados con los consumidores cláusulas que puedan ser calificadas como abusivas, todo lo cual abordaremos en el punto siguiente.

2.7.2. Intervención de la Administración Pública: planes de actuación.

El Plan de Actuación en materia de cláusulas abusivas en los contratos suscritos con los consumidores, adoptado por la 13ª Conferencia Sectorial de Consumo, es una iniciativa del Ministerio de Consumo de España que tiene como objetivo preservar a los consumidores de las cláusulas abusivas en los contratos. Este Plan de Actuación se basa en la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, que modificó la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, e incorporó al ordenamiento jurídico español la Directiva 93/13/CEE, del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.

La Directiva 93/13 del Consejo Europeo tiene como propósito proteger los intereses de los clientes frente a cláusulas abusivas en sus contratos, sin interesar la legislación nacional que se aplique, buscando armonizar los conceptos de cláusulas abusivas y clientes-consumidores en todos los países miembros de la Unión Europea, garantizando una defensa uniforme y completa contra tales prácticas. El Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha interpretado esta Directiva, facilitando ejemplos para los tribunales de cada Estado.

Este Plan de Actuación ha establecido un mecanismo que permite examinar, de forma ordenada, las condiciones generales de contratación de diversos sectores (servicios financieros, servicios de interés general, vivienda, aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, etc.), con la participación de todos los que pudieran estar implicados: Administraciones, empresas y consumidores.

El análisis de los contratos se realiza por la Comisión de Cooperación de Consumo a través de su grupo de trabajo de normativa. Además, se ha constituido una comisión asesora compuesta por el presidente del grupo de trabajo de procedimiento, representantes del Consejo de Consumidores y Usuarios, representación de la Dirección General de los Registros y del Notariado y del Ministerio Fiscal, representantes del sector empresarial cuyos contratos sean objeto de observación, representantes de la Administración sectorial, y la Secretaría de esta Comisión recae en el Instituto Nacional del Consumo (INC).

El Plan de Actuación también incluye la elaboración de un protocolo de procedimiento para la puesta en funcionamiento del sistema aprobado por la Comisión de Cooperación de Consumo y ratificado por la Conferencia Sectorial. En el protocolo que se elabore, en alguna fase del procedimiento, habrá de ponerse en conocimiento del Grupo de Trabajo de Control de Mercado la iniciación de actuaciones y se dará traslado al mismo del acuerdo que se adopte.

En síntesis, el Plan de Actuación en materia de cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores es una iniciativa importante que busca proteger a los consumidores de las cláusulas abusivas en los contratos a través de un análisis cuidadoso de los contratos y la participación de todas las partes interesadas, en aras de garantizar que los contratos sean justos y equitativos para los consumidores.

2.7.3. Sanciones Administrativas.

Nuestra legislación estatal y autonómica también establece un marco para la inspección y la imposición de sanciones en caso de infracciones, lo que incluye la capacidad de las autoridades competentes para llevar a cabo inspecciones e imponer sanciones en caso de incumplimiento de la normativa de consumidores y usuarios en la compraventa de viviendas. Estas medidas son esenciales para garantizar que la ley se cumpla y que los consumidores estén protegidos, y pueden desembocar en sanciones económicas leves, graves o muy graves, y otras medidas correctivas, como puede ser la prohibición a la promotora-inmobiliaria de realizar su actividad comercial en los casos de reiteración.

Es importante destacar que, aunque las autoridades de consumo no pueden declarar la nulidad de la disposición, sí tienen competencia para abrir un expediente y sancionar, en su caso, a la empresa⁶, con independencia de que ésta acuda a la jurisdicción contencioso-administrativa para que resuelva definitivamente la procedencia o no de la sanción administrativa por inclusión de cláusulas abusivas. Por ejemplo, la Ley de Defensa de Consumidores y Usuarios (LDCU) establece que las cláusulas abusivas son nulas desde su inclusión en el contrato, por deben ser detectadas por el comprador para ser consideradas ilegales, de ahí la recomendación a los compradores de que se lean con detenimiento los contratos antes de firmarlos, o busquen el asesoramiento legal adecuado pues la compra de una vivienda lo merece. Otro ejemplo, lo encontramos en la Ley andaluza 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, que tipifica como infracción introducir cláusulas abusivas en contratos de compraventas, préstamos hipotecarios o de apertura de cuentas y libretas de ahorro, o en el Reglamento de Información al Consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía (Decreto 218/2005) cuyo objetivo es “alcanzar una mayor transparencia en el mercado inmobiliario de Andalucía a través de una completa información al consumidor, que podrá así adoptar sus decisiones con un mejor conocimiento, lo que redundará, sin duda, en la protección de sus intereses económicos”.

En resumen, la aplicación de sanciones administrativas varía y depende de la legislación específica, así como de la gravedad de las cláusulas abusivas detectadas.

⁶Cláusulas abusivas | Comunidad de Madrid. Disponible en <https://www.comunidad.madrid>

2.7.4. Normativa autonómica.

La Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, a la que hemos aludido previamente, vale una especial mención pues constituye una norma clave en la protección de los derechos de los consumidores en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Esta ley, que fue publicada en el BOE núm. 14, el 16 de enero de 2004, establece un marco legal sólido para la defensa de los consumidores y usuarios en Andalucía, siendo uno de sus aspectos más importantes la capacidad de las autoridades competentes para llevar a cabo inspecciones y la tipificación de las infracciones en relación con la introducción de cláusulas abusivas en contratos que puede dar lugar a la imposición de sanciones en caso de incumplimientos. Estas medidas son esenciales para garantizar que la ley se cumpla y que los consumidores estén protegidos.

La protección contra las cláusulas abusivas es fundamental para garantizar que los consumidores no sean explotados y que puedan ejercer plenamente sus derechos. Las cláusulas abusivas pueden llevar a los consumidores a asumir obligaciones desproporcionadas, a incurrir en costes excesivos, innecesarios o a perder sus derechos, y, de este modo, la Ley 13/2003 proporciona una herramienta importante para prevenir tales prácticas y proteger los intereses de los consumidores, pues, a través de su marco de inspección y sanciones, garantiza que estas protecciones se hagan cumplir, asegurando así que los derechos de los consumidores sean respetados.

Conviene reseñar que existe abundante normativa autonómica, como la andaluza, que recoge explícitamente la protección del consumidor frente a las cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de vivienda. A continuación, exponemos brevemente diversa normativa autonómica que regula situaciones similares:

- Ley 16/2006 de protección y defensa de los consumidores y usuarios de Aragón.
- Ley 3/2003 del Estatuto de los consumidores y usuarios de la Comunidad Autónoma de Canarias
- Decreto-Ley 6/2013 del Código de Consumo de Cataluña: Este decreto-ley modifica la Ley 22/2010, del Código de consumo de Cataluña.
- Ley 1/2011 del Estatuto de los consumidores y usuarios de la Comunidad Valenciana.
- Ley 11/1998 de protección de los consumidores y usuarios de la Comunidad de Madrid.

Todas estas las leyes, aunque no mencionen explícitamente las cláusulas abusivas, tienen como objetivo proteger los derechos e intereses de los consumidores, lo que incluye la protección contra las cláusulas abusivas en los contratos.

2.8.Efectos de la nulidad de una cláusula abusiva. La integración del contrato.

La nulidad de una cláusula en un contrato de compraventa de vivienda tiene varios efectos, y la integración del contrato es una parte importante de ese proceso. Cuando una cláusula es declarada nula, significa que se considera como si nunca hubiera existido o no tuviera validez legal. Así pues, los efectos que origina la nulidad de una cláusula abusiva es que considere ineficaz desde el principio, lo que implica que las partes contratantes deben actuar como si dicha cláusula nunca hubiera existido o formado parte del contrato, careciendo pues de cualquier efecto jurídico.

Y ¿cómo afecta esta nulidad al resto del contrato? la integración del contrato se refiere al proceso de ajustar el contrato para compensar la nulidad de la cláusula, lo que se resuelve, bien, por una ley específica, proporcionando reglas concretas para esa integración, bien por las partes, llegando a acuerdos para modificar el contrato para que siga surtiendo efectos.

Sintomático de lo anterior, la nulidad de una cláusula abusiva no necesariamente invalida el contrato en su totalidad. El resto de estipulaciones pueden seguir siendo perfectamente válidas y eficaces, siempre y cuando la nulidad de la cláusula no afecte sustancialmente la esencia del contrato o acuerdo, lo que se conoce como el principio de conservación del negocio jurídico, y de suma trascendencia no solo a nivel interpretativo sino también como un verdadero e inspirador principio general del derecho, como señala la STS 1153/2013, de 15 de enero (rec. 1578/2009).

En palabras de DÍEZ-PICAZO, 2007, p. 499, se ha observado que, en el campo interpretativo, el principio de conservación se refiere, literalmente, solo a las cláusulas y no al entero contrato (cfr. art. 1284 CC: “alguna cláusula”), pero para extender la norma al contrato entero basta pensar que si al derecho le interesa el mantenimiento de un pacto, con mayor razón debe interesarle el mantenimiento del entero negocio, pudiendo llevar la exigencia del mantenimiento del contrato a la privación de valor útil de alguna de sus cláusulas. Así pues, se busca sobreproteger al comprador-consumidor sin eliminar el negocio jurídico de la

compraventa, salvo que dicho contrato no puede subsistir sin la cláusula declarada nula, en cuyo caso quedaría sin efecto en su integridad.

Al objeto de mantener la vigencia de ese contrato las partes pueden optar por renegociar los términos del mismo en función de la nulidad de la cláusula, lo que podría conllevar a realizar, por ejemplo, ajustes en el precio de la compraventa, en sus condiciones de pago u otros aspectos del contrato afectados por la cláusula nula, sin olvidar la máxima protección al consumidor, ya que la nulidad de una cláusula abusiva busca restablecer un equilibrio justo entre las partes y evitar prácticas desleales.

Por último, cabe concluir que la declaración de nulidad de una cláusula no impide que las partes busquen ejercitar acciones legales adicionales, como la de reclamación de daños y perjuicios, siempre y cuando se pueda acreditar que esa nulidad ha causado pérdidas o perjuicios a alguna de las partes contratantes.

3. Conclusiones.

PRIMERA.- El tratamiento que la legislación española, especialmente la LCCI, LGDCU y la LCGC y otras leyes autonómicas, hace de las cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de viviendas se basa en que las cláusulas abusivas son nulas y no tienen ningún efecto vinculante para el consumidor. Esta conclusión es de gran importancia para los compradores de viviendas, ya que les brinda una protección legal contra su inclusión unilateral por aquella parte más fuerte de la relación contractual, en el caso que aquí nos atañe, por las promotoras-inmobiliarias en los contratos de compraventa de viviendas, de ahí que si un comprador de vivienda, en su condición de consumidor, encuentra una cláusula abusiva en su contrato, puede impugnarla y no estar obligado a cumplirla. Además, si el comprador ya ha pagado alguna cantidad de dinero en virtud de una cláusula abusiva, puede reclamar la restitución de cualquier cantidad indebidamente pagada, e, incluso, reclamar daños y perjuicios en amparo judicial.

La existencia de esta abundante normativa es fundamental para proteger los derechos e intereses de los consumidores en el contexto de la compraventa de viviendas. Las cláusulas abusivas pueden ser opacas o desequilibradas, y, a menudo, dejan a los compradores en una posición muy vulnerable y desigual, que puede causar graves consecuencias económicas,

sociales y jurídicas. Por consiguiente, la regulación legal que declara que las cláusulas abusivas son nulas es una herramienta importante no sólo para prevenir y combatir estas prácticas abusivas sino también para fomentar la equidad en las relaciones contractuales. Los contratos de compraventa de viviendas son acuerdos legales entre dos partes, y estos acuerdos deben ser justos y equitativos para ambas partes, compradores y vendedores.

Conviene traer a colación que esa misma legislación que establece que las cláusulas abusivas son nulas, especifica que ello no implica que todas las cláusulas del contrato sean, igualmente, nulas; únicamente, aquellas cláusulas declaradas judicialmente abusivas son nulas. Por tanto, es importante que los compradores de viviendas estén debidamente informados y educados, o asesorados, de sus derechos y sobre cómo identificar las cláusulas abusivas a la hora de adquirir una vivienda sobre plano y suscribir el correspondiente contrato de compraventa.

Esta regulación legal adquiere más trascendencia como consecuencia del fuerte impacto que tiene en nuestro país la industria inmobiliaria, por lo que, a su vez, las promotoras-inmobiliarias deben ser conscientes de que no pueden incluir cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de viviendas, ya que estas cláusulas no tendrán ningún efecto vinculante para el consumidor, y de paso, pueden ahorrarse la imposición de sanciones administrativas que, aparte de su impacto económico, desprestigian su posición social en el mercado. Todo esto trae consigo que las empresas inmobiliarias sean más cuidadosas a la hora de redactar sus consabidos “contratos de adhesión” de compraventa, y asegurarse de que todas las cláusulas que lo integran sean claras, justas, equilibradas, recíprocas y proporcionadas para ambas partes, y cumplan con la legislación existente.

SEGUNDA.- Los juzgados y tribunales en España han desempeñado un papel fundamental en la identificación y eliminación de cláusulas abusivas, y han emitido numerosas sentencias en favor de los consumidores, compradores de viviendas, en casos relacionados con estas prácticas, redundando en su beneficio al brindarles una protección adicional contra las cláusulas abusivas que puedan estar presentes en los contratos de compraventa de viviendas en primera y/o segunda transmisión y en la formalización de los préstamos hipotecarios asociados a su compra.

En otras palabras, los tribunales han sido fundamentales en la lucha contra las cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de viviendas, encargándose de interpretar y aplicar la legislación y determinar si una cláusula es abusiva o no, declarándola, por tanto, nula y dotándola de ineficacia y de su carácter de no vinculante para el consumidor, llegando a dictaminar la nulidad total del contrato si la nulidad afecta a la esencia del mismo.

En este sentido, nuestros tribunales han ido creando precedentes legales que han ayudado a los consumidores a salvaguardar sus derechos e intereses, y a prevenir y combatir las prácticas abusivas y desleales llevadas a cabo por las promotoras-inmobiliarias en dichos contratos de compraventa.

En resumen, los juzgados y tribunales no sólo han sido importantes para proteger los derechos e intereses de los consumidores, sino que también lo han sido para fomentar la equidad en las relaciones contractuales, desempeñando la tarea de garantizar que los contratos de compraventa de viviendas sean justos, recíprocos y equilibrados, y que se deban redactar de manera clara, sencilla y transparente con la finalidad de que los compradores puedan entender todas sus cláusulas y puedan prestar un consentimiento libre, real e informado.

Al mismo tiempo, nuestros órganos judiciales han desempeñado un papel primordial en la identificación y eliminación de las cláusulas abusivas insertadas en los contratos de compraventa de viviendas, estableciendo límites a las empresas inmobiliarias en cuanto a las cláusulas que pueden incluir unilateralmente en los contratos de compraventa de viviendas y, en su virtud, han emitido numerosas sentencias en favor de los consumidores en casos relacionados con estas prácticas, creando precedentes legales que han ayudado a proteger los derechos e intereses de los consumidores tanto en este contexto como en el de la formalización de los préstamos hipotecarios vinculados a la compra de la vivienda, garantizando claridad, proporcionalidad, reciprocidad y equidad en sus estipulaciones.

TERCERA.- La compra de una vivienda es una de las decisiones más cruciales que una persona o familia puede tomar en su vida, pues constituye una inversión y carga económica a largo plazo con un gran impacto en la vida doméstica, y que puede desembocar en consecuencias trágicas en caso de morosidad e impago, como venimos sufriendo en los

últimos años. Conjuntamente, la compra de vivienda es uno de los principales motores económicos del país, y, por ende, es fundamental que los compradores de viviendas estén informados y educados sobre cómo identificar las cláusulas abusivas en los contratos, pues les permitirá tomar decisiones informadas y proteger sus derechos e intereses.

En este sentido, los compradores de viviendas deben prestar atención a las cláusulas que puedan ser opacas, poco claras o desequilibradas, que en muchos casos son difíciles de identificar por su redacción o localización, y porque se insertan de forma sibilina por las inmobiliarias o en “letra pequeña”, y que pueden dejarles en una posición muy vulnerable, causándoles graves consecuencias económicas y sociales.

Como consecuencia, se abre la necesidad de saber identificar estas cláusulas y conocer los medios para impugnarlas si es necesario, de ahí la exigencia de educar y formar en esta materia, ostentando los compradores-consumidores un triple control e intervención a su favor: el primero, por parte del propio consumidor, acudiendo a cualquier oficina pública de atención al consumidor e interponer la reclamación oportuna; el segundo, a cargo de la propia Administración Pública y su Servicio de Consumo, girando visitas de inspección a las entidades promotoras para vigilar el cumplimiento de la normativa en cuestión e incoando expedientes sancionadores en caso de apreciar infracción; y la última, mediante el amparo judicial, ya que son numerosas las sentencias tanto de los juzgados y tribunales españolas como de la justicia europea dictadas en este sentido y que abren un abanico de posibilidades a los consumidores para certificar la defensa de sus derechos e intereses y garantizar la inaplicación de las cláusulas abusivas, de manera que los contratos de compraventa de viviendas posean un lenguaje y redacción clara y sencilla, se eviten abusos y prácticas desleales por las sociedades promotoras vendedoras, y que las cláusulas contractuales sean justas, proporcionadas, recíprocas y no desequilibradas.

En último lugar, no podemos pasar por alto que, en virtud del principio de conservación del negocio jurídico, la nulidad de una cláusula abusiva no conlleva que todas las demás cláusulas del contrato sean también nulas, puesto que, como hemos expuesto, únicamente las cláusulas declaradas nulas por sentencia judicial serán consideradas nulas, manteniéndose en vigor el resto del contrato suscrito, salvo que, como venimos advirtiendo, dicha nulidad afecte a la esencia y objeto principal del negocio jurídico concertado.

CUARTA.- Sobre el tratamiento de las cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de viviendas consideramos que el análisis de casos judiciales y ejemplos concretos puede ayudar a comprender cómo los tribunales han abordado las cláusulas abusivas en esta materia y las lecciones que se pueden aprender de ellos, constituyendo una herramienta valiosa para la comprensión, interpretación y aplicación de las leyes y regulaciones normativas relacionadas con su inclusión en los contratos.

A mayor abundamiento, este examen o análisis puede ayudar a identificar las cláusulas abusivas más comunes en los contratos de compraventa de viviendas y las estrategias que los consumidores pueden utilizar para impugnarlas; por ejemplo, a) algunas sentencias judiciales han establecido que ciertas cláusulas son abusivas porque son desproporcionadas o porque no se han explicado adecuadamente al comprador de la vivienda; b) existen casos que han recomendado que los compradores de viviendas deban leer cuidadosamente los contratos de compraventa de viviendas y buscar asesoramiento legal antes de firmar cualquier documento; c) y en otros supuestos se ha dictaminado que las empresas inmobiliarias deben redactar los contratos de manera clara, concisa y transparente para que los compradores puedan entender todas sus cláusulas y prestar un consentimiento libre y eficaz; d) e incluso, casos judiciales, que brinda a los compradores de viviendas, en su calidad de consumidores, la posibilidad de interponer demanda contra las empresas inmobiliarias por prácticas comerciales injustas y obtener una compensación por los daños y perjuicios sufridos, siempre que se puedan acreditar los mismos; e) o la obligación de las empresas vendedoras de proporcionar al comprador con la antelación debida toda la información relevante del inmueble (licencias administrativas concedidas, memoria de calidades, relación de los agentes intervinientes en la edificación, nota explicativa del precio y forma de pago, gastos e impuestos, situación urbanística y estado de cargas de la finca, proyecto de edificación y ejecución, planos a escala y de instalaciones, estatutos de la comunidad de propietarios, etc.), y que legalmente consta relacionada en numerosa normativa, y todo ello antes de suscribir el contrato de compraventa y/o del otorgamiento, ante notario, de la preceptiva escritura pública de compraventa y entrega la vivienda.

QUINTA.- Como colorario a este trabajo, no podemos obviar que la protección del consumidor es un tema fundamental en cualquier transacción comercial, y la compraventa

de viviendas no es una excepción, por ello es necesario que los compradores de viviendas se vean y estén protegidos contra las cláusulas abusivas insertadas por las promotoras inmobiliarias en los contratos de compraventa de inmuebles, habida cuenta de la repercusión económica, social y jurídica que este hecho supone para sus vidas y recursos domésticos.

Aquí radica, principalmente, la necesidad de de buscar soluciones y recomendaciones para mejorar la protección del consumidor y prevenir la inclusión de cláusulas abusivas en futuros contratos de compraventa de viviendas; y que podemos sintetizar en las siguientes:

- Mayor educación y conciencia pública: es vital que los compradores de viviendas estén informados y formados sobre cómo identificar las cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de viviendas, y que la sociedad, en general, sea consciente de los riesgos asociados a las mismas, promoviéndose una mayor educación entre los compradores de viviendas, puesto que todo ello contribuirá a que los consumidores puedan adoptar las medidas legales oportunas contra las empresas inmobiliarias. Entre las opciones posibles puede estar la de buscar el asesoramiento de un abogado especializado en derecho inmobiliario que sepa evaluar la situación específica, identificar cláusulas abusivas y orientar al comprador sobre los pasos a seguir, o, también, la de perseguir el respaldo de organizaciones de consumidores que, a menudo, brindan asesoramiento, y ofrecen recursos legales y representación en asuntos colectivos.
- Mayor transparencia en los contratos de compraventa de viviendas: las sociedades inmobiliarias deben redactar los contratos de manera clara y transparente para que los compradores puedan entender todas sus estipulaciones, debiendo evitar insertar cláusulas abusivas en los mismos.
- Mayor regulación y supervisión: La inclusión de cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de viviendas puede tener graves consecuencias para los consumidores, pues son insertadas por las empresas inmobiliarias para obtener beneficios injustos a costa de empeorar o perjudicar la situación de los compradores. Por este motivo, La Administración y sus órganos públicos deben supervisar y regular las prácticas de las promotoras-inmobiliarias para prevenir la inclusión de estas cláusulas en la relación contractual, impulsando y realizando campañas de información y de inspección, y

sancionando a aquellas promotoras que infrinjan la normativa de protección al consumidor, y, tomando medidas más gravosas para las que la incumplan de forma permanente y reiterada.

- Mayor protección legal: En la actualidad existe una amplia gama de legislación nacional, autonómica y europea en esta materia, pero los compradores de viviendas, en su condición de consumidores, deben tener acceso a mecanismos legales fáciles, ágiles y poco complejos, para impugnar las cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de viviendas y reclamar la restitución de cualquier cantidad indebidamente pagada, o, incluso, la indemnización por daños y perjuicios; hoy en día suele ser habitual acudir a Arbitrajes de Consumo o Mediación para dirimir estas cuestiones, siempre que la inmobiliaria quiera adherirse a dicha forma de resolución de conflictos.

Referencias bibliográficas

Bibliografía básica

ALONSO OLEA, M. *La protección del consumidor en la compraventa de vivienda*. Madrid: Civitas. 2022.

ARNÁIZ, M. *La protección del consumidor en la compraventa de vivienda*. Madrid: Civitas. 2017.

CÁMARA LAPUENTE, S. *El control de las cláusulas abusivas sobre elementos esenciales del contrato*. Pamplona: Aranzadi. 2006.

CAÑIZARES LASO, A. Cláusula abusiva de vencimiento anticipado en contratos de préstamo personal. *Notario del siglo XXI*, 96. 2021.

CARRASCOSA GONZÁLEZ, J. *Cláusulas abusivas en los contratos de consumo*. Valencia: Tirant lo Blanch. 2022.

CAVANILLAS MUGICA, S. *La protección de los consumidores en la compraventa y arrendamiento de viviendas*. Madrid. Centro de estudios políticos y constitucionales. 1995.

CÓRDOBA, J. *La protección de los consumidores en el ámbito de la compraventa de viviendas*. Madrid: Thomson Reuters Aranzadi. 2022

DÍEZ-PICAZO, L. *Fundamentos del derecho civil patrimonial. Introducción teoría del contrato*. 6ª ed. Cizur Menor, Pamplona: Thomson Civitas. 2007

DÍEZ PICAZO, L. *Cláusulas abusivas en los contratos de consumo*. Madrid: Civitas. 2022.

FERRANDO VILLALBA, ML. Vicios del consentimiento y anulación del contrato. *Diario La Ley*, núm. 7523 - Estudios Doctrinales. Valencia: Dialnet. 2010.

GARCÍA VILLAVERDE, C. *La protección del consumidor en el mercado inmobiliario*. Madrid: Marcial Pons. 2022.

GARCÍA, A. La protección del consumidor en los contratos. *Revista de Derecho de Consumo*, p. 23-41. 2018

GARCÍA-BERNAL, J. La protección de los consumidores en la compraventa de viviendas: un análisis jurisprudencial, 30. 2022

GONZÁLEZ PÉREZ, J. *La protección del consumidor en el mercado inmobiliario: compraventa, alquiler y financiación*. Madrid: La Ley. 2022.

HERNÁNDEZ, J. La relevancia de las cláusulas abusivas en la compra de viviendas: un enfoque económico. *Revista de Derecho de Consumo*, 31. 2022.

LASARTE ÁLVAREZ, C. *Manual sobre protección de consumidores y usuarios*. Madrid: Dykinson. 2005

LASARTE ÁLVAREZ, C. *Manual sobre protección de consumidores y usuarios*. Madrid: Dykinson. 2016.

LÓPEZ, M. La protección de los consumidores en los contratos de servicios financieros. *Revista de Derecho Bancario y Bursátil* , p. 129. 2019

MARTÍN LÓPEZ, J. El ámbito de aplicación de la Ley sobre Condiciones Generales de Contratación. *Revista europea de Derecho*. 2000.

MARTÍNEZ, J. La protección del consumidor en el ámbito de los contratos electrónicos. *Revista de Derecho Informático* , p. 67-69. 2017.

MARTÍNEZ-RIBELLES, F. *Las cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de viviendas*. Madrid: Aranzadi. 2017.

MORENO TRAPIELLA, P. Los efectos de la declaración de nulidad de una cláusula abusiva. Especial referencia cláusula interés moratorio y de vencimiento anticipado. *Diario La Ley*, p. 252. abril de 2016.

MUÑOZ GARCÍA, C. Integración y sustitución de cláusulas nulas por abusivas en contratos bancarios. *RDCI*, 165. 2020

MUÑOZ MACHADO, S. Tratado de Derecho Administrativo y Derecho Público General. *El ordenamiento jurídico*. Madrid: Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. 2006.

OSPINA FERNÁNDEZ, G. *Teoría General del Contrato y del negocio jurídico*. Madrid: Temis. 2003.

PAGADOR LÓPEZ, J. Condiciones generales y cláusulas contractuales predispuestas. *Revista de Derecho Civil* . 1999.

PAREJO ALFONSO, L. *Las cláusulas abusivas en los contratos de consumo*. Madrid: Wolters Kluwer. 2018.

PERTIÑEZ VÍLCHEZ, F. Falta de transparencia y carácter abusivo de la cláusula suelo en los contratos de préstamo hipotecario. *Revista de análisis del Derecho* . 2013.

RUÍZ MUÑOZ, M. Cláusulas abusivas en la Comunidad Europea: ámbito de aplicación. *Cuadernos jurídicos* , 11. 2003

Legislación citada

- Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. BOE núm. 58, de 27/02/1946.
- Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. BOE núm. 176, de 24 de julio de 1984, p. 21686 a 21691 (disposición derogada).
- Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas. BOE núm. 117, de 17 de mayo de 1989, p. 14506 a 14508.
- Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores; DOCE núm. 95, de 21 de abril de 1993, p. 29 a 34.
- Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación. BOE núm. 89, de 14 de abril de 1998.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. BOE núm. 266, de 06/11/1999.
- Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid. BOE núm. 206, de 28 de agosto de 1998, p. 29434 a 29448.
- Ley 3/2003, de 12 de febrero, del Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Comunidad Autónoma de Canarias. BOE núm. 56, de 6 de marzo de 2003, p. 9009 a 9021.
- Ley 13/2003, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía. BOJA núm. 251, de 31/12/2003, BOE núm. 14, de 16 de enero de 2004.

- Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Información al Consumidor en la Compraventa y Arrendamiento de Viviendas en Andalucía. BOJA núm. 217, de 7 de noviembre de 2005.
- Ley 16/2006, de 28 de diciembre, de Protección y Defensa de los Consumidores y Usuarios de Aragón. BOA núm. 149, de 30 de diciembre de 2006. BOE núm. 45, de 21 de febrero de 2007.
- Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias. BOE núm. 287, de 30/11/2007.
- Ley 1/2011, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Comunitat Valenciana. BOE núm. 91, de 16 de abril de 2011, p. 39402 a 39439.
- Decreto-Ley 6/2013, de 23 de diciembre, por el que se modifica la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de Consumo de Cataluña. BOE núm. 69, de 21 de marzo de 2014, p. 24570 a 24572
- Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario. BOE núm. 65, de 16 de marzo 2019.

Jurisprudencia referenciada

Tribunal de Justicia de la Unión Europea

- STJUE de 16 de julio de 2020, en los asuntos acumulados C-224/19 y C-259/19 - ECLI:EU:C:2020:602.
- STJUE de 17 de mayo de 2022, en los asuntos C-600/19 Ibercaja Banco, C-693/19 SPV Project 1503 y C-831/19 Banco di Desio e della Brianza y otros, y en los asuntos C-725/19 Impuls Leasing Romania y C-869/19 Unicaja Banco - ECLI:EU:C:2022:396.
- STJUE de 8 de septiembre de 2022, C-80/21 a 82/21 (D.B.P. y otros) - ECLI:EU:C:2022:646.
- STJUE de 16 de marzo de 2023 - ECLI:EU:C:2023:212.

Tribunal Supremo

- STS de 8 de noviembre de 1996 - ECLI:ES:TS:1996:6179.
- STS de 18 de marzo de 2002 - ECLI:ES:TS:2002:1941.
- STS de 15 de enero de 2013 - ECLI:ES:TS:2013:1153.
- STS de 22 de abril de 2015 - ECLI:ES:TS:2015:1723.
- STS de 23 de diciembre de 2015 - ECLI:ES:TS:2015:5618.
- STS de 1 de diciembre de 2017 - ECLI:ES:TS:2017:4260.
- STS de 18 de julio de 2018 - ECLI:ES:TS:2018:2855.
- STS de 23 de enero de 2020 - ECLI:ES:TS:2020:106.
- STS de 23 de enero de 2020 - ECLI:ES:TS:2020:107.
- STS de 4 de febrero de 2020 - ECLI:ES:TS:2020:303.
- STS de 26 de enero de 2021 - ECLI:ES:TS:2021:118.
- STS de 2 de febrero de 2021 - ECLI:ES:TS:2021:233.
- STS de 16 de febrero de 2021 - ECLI:ES:TS:2021:645.
- STS de 11 de octubre de 2021 - ECLI:ES:TS:2021:3668.
- STS de 27 de octubre de 2023 - ECLI:ES:TS:2023:4530.
- STS de 27 de octubre de 2023 - ECLI:ES:TS:2023:4531.
- STS de 27 de octubre de 2023 - ECLI:ES:TS:2023:4545.

Listado de abreviaturas

AJD	Actos Jurídicos Documentados
CC	Código Civil
FEIN	Ficha Europea de Información Normalizada
FIAE	Ficha de Advertencias Estandarizadas
INC	Instituto Nacional de Consumo
LCCI	Ley reguladora de de los Contratos de Crédito Inmobiliario.
LCGC	Ley de Condiciones Generales de la Contratación
LGDCU	Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios
LH	Ley Hipotecaria
Núm.	Número
P.	Página
RDL	Real Decreto Ley
RD-Leg	Real Decreto Legislativo
STJUE	Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
TJUE	Tribunal de Justicia de la Unión Europea
TS	Tribunal Supremo