

UBALDO NIETO CAROL

*Notario*

*Doctor en Derecho*

*Doctor en CC. EE. y Empresariales*

TRANSPARENCIA Y  
PROTECCIÓN DE LA  
CLIENTELA BANCARIA

THOMSON REUTERS  
**ARANZADI**

Primera edición, 2016



THOMSON REUTERS PROVIEW™ eBOOKS

Incluye versión en digital

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

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

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

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

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

Aranzadi es una marca de Thomson Reuters (Legal) Limited

© Portada: Thomson Reuters (Legal) Limited

© 2016 [Thomson Reuters (Legal) Limited / Ubaldo Nieto Carol]

Editorial Aranzadi, SA

Camino de Galar, 15

31190 Cizur Menor (Navarra)

ISBN: 978-84-9099-859-5

Depósito Legal: NA 338/2016

*Printed in Spain. Impreso en España*

Fotocomposición: Editorial Aranzadi, SA

Impresión: Rodona Industria Gráfica, SL

Polígono Agustinos, Calle A, Nave D-11

31013 – Pamplona

*A mi padre, cuya integridad personal e  
intelectual será siempre mi ejemplo a seguir*

*A mi madre, cuyo corazón y entrega  
a su familia son inigualables*

*A Amparo, quien me ha enseñado  
el verdadero sentido de lo que es amor*



# Sumario

	<u>Página</u>
PRÓLOGO .....	17
ABREVIATURAS .....	29
CAPÍTULO I	
<b>INTRODUCCIÓN. CONTRATOS BANCARIOS</b> .....	<b>33</b>
<b>1. Consideraciones previas</b> .....	<b>33</b>
<b>2. Contratos bancarios</b> .....	<b>33</b>
A. <i>Contrato bancario. Concepto</i> .....	34
B. <i>Contrato bancario. Objeto. El crédito</i> .....	36
C. <i>Contrato bancario. Elemento subjetivo. Entidades de crédito y establecimientos financieros de crédito</i> .....	37
D. <i>Características de los contratos bancarios</i> .....	41
E. <i>Fuentes del derecho contractual bancario</i> .....	47
F. <i>Clasificación de los contratos bancarios</i> .....	51
<b>3. Servicios y productos bancarios</b> .....	<b>57</b>
<b>4. Transparencia y protección de la clientela</b> .....	<b>63</b>
A. <i>Concepto de transparencia</i> .....	64
B. <i>Protección de la clientela</i> .....	66
CAPÍTULO II	
<b>NORMATIVA GENERAL DE PROTECCIÓN DE LA CLIENTELA BANCARIA</b> .....	<b>71</b>
<b>1. Consideraciones previas</b> .....	<b>72</b>
<b>2. Normativa de protección de todo contratante bancario: La Ley de Condiciones Generales de la Contratación</b> .....	<b>72</b>

	<u>Página</u>
A. <i>Ámbito de aplicación de la LCGC</i> .....	76
a. <i>Aplicabilidad de la LCGC a los contratos bancarios</i> .....	79
B. <i>Requisitos de incorporación</i> .....	84
C. <i>Reglas de interpretación</i> .....	86
D. <i>Acciones contra la utilización de condiciones generales</i> .....	88
a. <i>Acciones individuales</i> .....	88
b. <i>Acciones colectivas</i> .....	88
E. <i>Registro de condiciones generales</i> .....	90
F. <i>Información sobre condiciones generales. El papel de los fedatarios públicos</i> .....	94
<b>3. Normativa general de protección de consumidores y usuarios</b> .....	<b>102</b>
A. <i>Cláusulas no negociadas individualmente</i> .....	105
a. <i>Concepto</i> .....	105
b. <i>Requisitos</i> .....	106
B. <i>Cláusulas abusivas</i> .....	110
a. <i>Concepto de cláusulas abusivas</i> .....	110
b. <i>Aplicabilidad a los contratos bancarios</i> .....	113
c. <i>Cláusulas abusivas <b>per se</b></i> .....	117
d. <i>Consecuencias de la declaración judicial de cláusula abusiva</i> .....	130
e. <i>Algunas cláusulas abusivas y no abusivas en los contratos bancarios</i> .....	135
<b>4. Normativa específica de los contratos de crédito al consumo</b> .....	<b>151</b>
A. <i>Antecedentes</i> .....	151
B. <i>Ámbito de aplicación de la Ley de Contratos de Crédito al Consumo</i> .....	155
a. <i>Ámbito objetivo: contrato de crédito al consumo</i> .....	155
b. <i>Ámbito subjetivo</i> .....	159
c. <i>Contratos excluidos</i> .....	160
e. <i>Ámbito temporal</i> .....	163
f. <i>Aplicabilidad de la LCCC a los contratos bancarios</i> .....	163
<b>5. Derechos especiales de las PYMES</b> .....	<b>164</b>

<b>CAPÍTULO III</b>	
<b>NORMATIVA SECTORIAL DE TRANSPARENCIA Y PROTECCIÓN DE LA CLIENTELA BANCARIA</b> .....	169
<b>1. Consideraciones previas</b> .....	170
A. <i>Fases del contrato bancario</i> .....	170
B. <i>Conceptos previos</i> .....	182
<b>2. Normativa sectorial de transparencia y protección de la clientela bancaria</b> .....	182
A. <i>Antecedentes</i> .....	184
B. <i>La Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre</i> .....	190
a. <i>Ámbito de aplicación</i> .....	193
b. <i>Contenido general</i> .....	198
C. <i>La Circular 5/2012, de 27 de junio, del banco de españa</i> .....	200
a. <i>Antecedentes. Circ. BE 8/1990, de 7 de septiembre</i> .....	200
b. <i>Ámbito de aplicación y entrada en vigor</i> .....	201
c. <i>Contenido general</i> .....	203
D. <i>Eficacia jurídica</i> .....	206
<b>3. Régimen de comisiones y de repercusión de gastos</b> .....	214
A. <i>Concepto de comisión y de gasto repercutible</i> .....	217
B. <i>Régimen legal de las comisiones y gastos repercutibles en la normativa de transparencia bancaria</i> .....	220
a. <i>Libertad de fijación de las comisiones</i> .....	220
b. <i>Límites a la libertad de fijación de las comisiones</i> .....	221
c. <i>Publicidad e información</i> .....	227
C. <i>Contabilización por la entidad de crédito de las comisiones bancarias</i> ...	234
D. <i>Comisiones más habituales en los contratos bancarios</i> .....	237
a. <i>Comisión de apertura</i> .....	238
b. <i>Comisión de estudio</i> .....	243
c. <i>Comisión de reclamación de posiciones deudoras</i> .....	245
d. <i>Comisión de novación</i> .....	247
e. <i>Comisión/compensación por amortización anticipada</i> .....	248
f. <i>Comisión/compensación por subrogación activa o por cambio de acreedor</i> .....	254

	<u>Página</u>
g. Comisión de subrogación pasiva o por cambio de deudor ...	255
h. Comisión por emisión de certificación de saldo cero para la cancelación hipotecaria .....	255
i. Comisión de mantenimiento .....	257
j. Comisión de administración .....	258
k. Comisión de disponibilidad .....	261
l. Comisión de excedido en cuenta de crédito .....	263
m. Comisión de renovación o de prórroga .....	264
n. Comisión por devolución de efectos .....	265
o. Comisión de riesgo .....	265
p. Comisión por retirada en efectivo de los cajeros automáticos .....	266
<i>E. Gastos repercutibles más habituales en los contratos bancarios .....</i>	<i>268</i>
a. Gastos de correo .....	268
b. Gastos de tasación .....	269
c. Gastos de intervención notarial .....	271
d. Gastos de documentación e inscripción en el Registro de la Propiedad de las operaciones hipotecarias .....	274
e. Gastos de gestión .....	274
f. Costes de carácter fiscal .....	275
g. Gastos y costas judiciales .....	276
h. Costes derivados de la contratación de un seguro .....	277
<b>4. Los intereses .....</b>	<b>278</b>
<i>A. Conceptos previos .....</i>	<i>278</i>
a. Concepto de interés .....	279
b. Clases de intereses .....	280
c. Tipo de interés nominal y efectivo .....	282
d. Interés simple e interés compuesto .....	282
e. Cálculo de los intereses .....	286
f. Tipo de interés fijo y variable .....	289
g. Tipo variable limitado .....	292
<i>B. Regulación de los intereses .....</i>	<i>293</i>
a. Principio de libertad de fijación del tipo de interés .....	293
b. Límites al principio de libertad de fijación. La usura .....	294
<b>5. La tasa anual equivalente (TAE) .....</b>	<b>301</b>



	<u>Página</u>
A. <i>Consideraciones previas</i> .....	301
a. Tipo de interés nominal y tipo equivalente .....	301
b. Consideración de otros costes distintos del interés .....	303
B. <i>Regulación de la tasa anual equivalente</i> .....	304
a. Aparición de la TAE en nuestro ordenamiento jurídico .....	304
b. Regulación vigente de la TAE. Régimen general .....	309
<b>6. Disposiciones comunes a comisiones, gastos, intereses y TAE</b> .....	<b>322</b>
A. <i>Información pública</i> .....	322
B. <i>Información precontractual</i> .....	333
C. <i>Información contractual</i> .....	345
D. <i>Información durante la ejecución del contrato</i> .....	347
<b>CAPÍTULO IV</b>	
<b>CONTRATOS BANCARIOS DE PRÉSTAMO Y CRÉDITO CON</b>	
<b>GARANTÍA DE HIPOTECA INMOBILIARIA PARA ADQUISICIÓN</b>	
<b>DE VIVIENDA</b> .....	
	<b>361</b>
<b>1. Normativa aplicable. Ámbito de aplicación</b> .....	<b>361</b>
<b>2. Información precontractual</b> .....	<b>367</b>
A. <i>Guía de acceso al préstamo hipotecario</i> .....	368
B. <i>Ficha de información precontractual</i> .....	370
C. <i>Ficha de información personalizada</i> .....	373
D. <i>Oferta vinculante</i> .....	384
E. <i>Información adicional sobre instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés</i> .....	385
<b>3. Tipos de interés</b> .....	<b>390</b>
A. <i>Tipos de interés variables</i> .....	392
B. <i>Tipos de interés oficiales</i> .....	395
C. <i>Tipo de interés variable limitado. La cláusula suelo</i> .....	401
a. Consideraciones previas .....	401
b. Obligaciones de transparencia respecto a la cláusula suelo ..	402
c. La jurisprudencia del Tribunal Supremo en materia de «cláusula suelo» .....	411

	<u>Página</u>
<b>4. Documento contractual</b> .....	445
<b>5. Acto del otorgamiento</b> .....	449
A. <i>Libre elección de notario</i> .....	449
B. <i>Derecho a examinar el proyecto de escritura pública</i> .....	451
C. <i>Obligaciones de información del notario</i> .....	451
<b>6. Coste total del crédito y tasa anual equivalente</b> .....	457
<b>7. Reembolso anticipado</b> .....	472
<b>8. Intereses de demora en los préstamos hipotecarios</b> .....	480
<b>9. Régimen específico de la hipoteca inversa</b> .....	485
A. <i>Concepto</i> .....	489
B. <i>Elementos subjetivos</i> .....	489
C. <i>Otros requisitos</i> .....	493
D. <i>Contenido de la llamada «hipoteca inversa»</i> .....	494
E. <i>Normas de transparencia</i> .....	498
F. <i>Beneficios económicos</i> .....	505
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	507