

**LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS
VS.
LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**

**UNFAIR TERMS
VS.
MORTGAGE DEBTORS**

Máster Universitario en Acceso a la Profesión de Abogado

Autora: D^a. Inés García Amores

Tutor: D. Emilio Fernández-Blanco Garrido

Co-tutor: Dr. D. Juan Antonio Bueno Delgado

Alcalá de Henares, a 31 de enero de 2017

ÍNDICE

ABSTRACT	3
KEY WORDS.....	4
INTRODUCCIÓN	5
I.- OBJETIVOS Y METODOLOGÍA.....	6
II.- CONTEXTO ACTUAL.....	7

PRIMERA PARTE

I.- LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.....	8
1. CONCEPTO	8
2. TIPOS.....	10
3. SUJETOS INTERVINIENTES.....	11
4. FORMALIZACIÓN. LA ESCRITURA PÚBLICA	13
5. AMORTIZACIÓN. CUOTA MENSUAL.....	14
II.- LAS CLÁUSULAS HIPOTECARIAS ABUSIVAS.....	16
1. CONCEPTO	16
2. CONTROL DE ABUSIVIDAD DE LAS CLÁUSULAS	17
3. TIPOS DE CLÁUSULAS ABUSIVAS.....	20
3.1. Cláusula relativa a la limitación del tipo de interés variable.....	21
3.2. Cláusula relativa a los gastos de formalización del préstamo hipotecario ..	25
3.3. Otras cláusulas abusivas	30

SEGUNDA PARTE

III.- LA DECLARACIÓN DE ABUSIVIDAD.....	41
1. CONDICIÓN DE CONSUMIDOR E IMPOSICIÓN UNILATERAL POR EL BANCO DE LAS CLÁUSULAS	41
2. NULIDAD DE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS	42
IV.- EL PROCESO DE RECLAMACIÓN DE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS	54
1. RECLAMACIÓN EXTRAJUDICIAL PREVIA.....	54
2. IMPUGNACIÓN JUDICIAL	63
CONCLUSIONES	74
BIBLIOGRAFÍA	77
JURISPRUDENCIA DESTACADA	80

ABSTRACT

El objeto principal del presente trabajo es el análisis del sistema actual de impugnación de las estipulaciones contenidas en los contratos de préstamo hipotecarios, conocidas comúnmente como “cláusulas abusivas”, y cuya abusividad ha propiciado su declaración de nulidad gracias al control de oficio que realizan los jueces y tribunales españoles verificando la transparencia de las mencionadas cláusulas.

La primera parte del trabajo expone los conceptos básicos de préstamo hipotecario y cláusula abusiva, necesarios para entender el objetivo principal del estudio y conocer así el sistema actual de impugnación de las cláusulas abusivas.

La segunda parte versa sobre la explicación de los motivos que han llevado a los tribunales a declarar la nulidad de las cláusulas abusivas y también a presentar el procedimiento a seguir para alcanzar tal fin.

The main purpose of this paper is to analyse the present challenge system of the provisions in mortgage loan contracts, commonly known as “unfair terms” and whose unfairness has brought about the declaration of their nullity due to the control measures taken by Spanish judges and courts verifying the transparency of said terms.

The first part of the paper explains the basic concepts of mortgage loan and unfair term, which are necessary to understand the main purpose of the study and thus to get to know the present unfair term challenge system.

The second part revolves around the explanation of the reasons which have led courts to declare the nullity of unfair terms, as well as the procedure to be followed to achieve said end.

KEY WORDS

- Cláusula abusiva / Unfair terms
- Préstamo hipotecario / Mortgage loan
- Entidad bancaria / Bank entity
- Prestatario / Mortgagor
- Deudor Hipotecario / Mortgage debtor
- Prestamista / Mortgagee
- Acreedor Hipotecario / Mortgage creditor
- Consumidor y usuario / Consumers and users
- Formalización de la escritura / Formal deed
- Amortización de préstamo / Amortizing loan
- Abusividad / Abusiveness
- Nulidad / Nullity

INTRODUCCIÓN

En la actualidad, debido a la crisis económica mundial, la precariedad laboral, el estallido de la burbuja inmobiliaria, entre otros múltiples factores, la gran mayoría de personas carecen de la liquidez necesaria para la adquisición de una vivienda, motivo por el cual precisan de financiación, a través de un préstamo hipotecario, para la adquisición del inmueble.

Consecuentemente, las entidades bancarias (en adelante, también denominadas “bancos”) se han posicionado como la principal fuente de financiación para la adquisición de viviendas por parte de particulares. También de empresas, pero el objeto del presente estudio lo constituye la financiación concedida por parte de las entidades bancarias a los particulares para la adquisición de viviendas.

Los bancos, conscientes de su papel esencial en el mercado inmobiliario, han aprovechado su “posición dominante” para redactar los contratos de préstamo hipotecario, mediante los cuales conceden financiación a los particulares, según sus condiciones, en muchas ocasiones abusivas, viéndose obligados los consumidores y usuarios a suscribir los préstamos hipotecarios en los términos y condiciones fijados por las entidades bancarias, pues, en caso contrario, la entidad no concederá la financiación pretendida por el consumidor.

El objeto del presente estudio es el análisis de la controversia existente en estos momentos acerca de determinadas cláusulas insertadas en los contratos de préstamo hipotecario, cláusulas que en la mayoría de los casos han sido impuestas unilateralmente por parte de la entidad bancaria, y que, en los últimos años han sido declaradas abusivas por los Juzgados y Tribunales de nuestro país, las denominadas “cláusulas abusivas”.

I.- OBJETIVOS Y METODOLOGÍA

El presente estudio tiene por objeto analizar la situación actual de las denominadas “cláusulas abusivas” insertadas en los contratos de préstamo hipotecario, para lo que se expondrán qué cláusulas y por qué pueden llegar a ser consideradas abusivas, las consecuencias de la declaración de abusividad y el sistema de reclamaciones, tanto judicial como extrajudicial del que disponen los afectados por las cláusulas abusivas.

Para ello, se tendrá en cuenta, de manera primordial, normativa, doctrina judicial y jurisprudencia relacionadas con el asunto.

Tres son los objetivos del presente trabajo: a) en primer lugar, analizar la evolución y los principales aspectos de las impugnaciones de las cláusulas abusivas de los préstamos hipotecarios que se están llevando a cabo en estos momentos; b) en segundo lugar, el control de oficio que los juzgados y tribunales españoles vienen obligados a realizar en relación con las cláusulas de los préstamos hipotecarios; y, c) por último, el examen de la jurisprudencia emanada del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y del Tribunal Supremo sobre las denominadas “cláusulas abusivas”.

La metodología de trabajo que se ha seguido en el presente estudio se ha basado en analizar los conceptos de cláusulas hipotecarias, su posible abusividad y el procedimiento a seguir en aras a solicitar de la jurisdicción ordinaria la declaración de abusividad de determinadas cláusulas incorporadas a los contratos de préstamo hipotecario. Para ello, se ha llevado a cabo un exhaustivo análisis de la normativa aplicable, la doctrina judicial y la jurisprudencia.

II.- CONTEXTO ACTUAL

Como se explica a lo largo del presente trabajo, en los últimos años ha aumentado exponencialmente el número de reclamaciones extrajudiciales e impugnaciones judiciales de determinadas cláusulas de los contratos de préstamo hipotecario, comúnmente denominadas “hipotecas”.

Según los datos estadísticos publicados por el Consejo General del Poder Judicial confirman tal tendencia, ya que solo entre los meses de junio y noviembre de 2017 se presentaron 118.419 demandas en los juzgados especializados creados a tal efecto. A modo de ejemplo, en Madrid, el número de demandas presentadas ascendió a 25.464, en Barcelona a 10.362 y en Valencia 5.745.

En los procedimientos judiciales de impugnación de cláusulas abusivas, la función de los juzgados y tribunales es restaurar el equilibrio que debe existir entre las partes de un contrato, puesto que en los contratos de préstamo hipotecario los bancos venían disfrutando de una posición dominante frente a los consumidores y usuarios.

En general, puede decirse que, en la mayoría de los procesos judiciales iniciados hasta el momento, los prestatarios han resultado “vencedores”, viéndose estimadas sus pretensiones y, en consecuencia, declarándose la nulidad de las cláusulas abusivas de sus contratos de préstamos hipotecario y que los bancos hayan sido condenados a devolverles las cantidades pagadas indebidamente por ellos.

En estos momentos, las principales cláusulas abusivas, dada su relevancia en el tráfico jurídico, son las cláusulas que imponen un límite a la variabilidad del interés (comúnmente denominadas “cláusulas suelo”) y las cláusulas que imponen al prestatario los gastos de formalización del préstamo hipotecario (conocidas como “cláusulas de gastos”).

PRIMERA PARTE

I.- LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

De manera previa al inicio del presente estudio, y a fin de comprender de manera precisa el contenido del presente estudio, conviene hacer referencia a ciertos conceptos básicos, como son, el concepto de préstamo hipotecario, los tipos de préstamos hipotecarios que existen, la formalización del préstamo hipotecario, las personas intervinientes en un préstamo hipotecario, la amortización del préstamo o la cuota a satisfacer por los prestatarios, entre otros.

1. CONCEPTO

Según el Banco de España, *“Un préstamo es un producto bancario que permite al prestatario recibir una cantidad de dinero, de una entidad de crédito que actúa como prestamista, con el compromiso de devolver dicha cantidad más unos intereses mediante pagos periódicos conocidos como cuotas”*.¹

En el tema que nos ocupa, a esta definición genérica de préstamo hay que añadirle el adjetivo de “hipotecario”, siendo el préstamo hipotecario un tipo de préstamo en el que la entidad de crédito cuenta con una garantía especial: un inmueble propiedad del cliente, a fin de asegurar la devolución de la totalidad de la cantidad prestada. De tal manera que, si el prestatario no devuelve el dinero al prestamista, éste podrá ejecutar la garantía real que ostenta sobre el inmueble a través de la vía judicial, con el fin de adjudicarse el inmueble sobre el que recae la garantía, para posteriormente proceder a la venta de este y la consiguiente recuperación de todo o parte del dinero prestado al prestatario.²

Según la Guía Hipotecaria elaborada por la Asociación Hipotecaria Española, *“un préstamo hipotecario es un producto financiero mediante el cual una parte [el prestamista] entrega una cantidad de dinero a la otra parte [el prestatario], que asume*

¹ Banco de España, *Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario*. Madrid, versión mayo 2016.

² V. SEQUEIRA A., GADEA E. y SACRISTÁN F., *La Contratación Bancaria*. Edit. Dykinson, Madrid, 2007.

*la obligación de restituirla y pagar unos intereses de acuerdo con las condiciones y el calendario que libremente pacten ambas partes”.*³

Su principal característica, y de ahí el nombre de hipotecario, es que, además de la garantía personal, el inmueble queda afectado como garantía del pago del préstamo.

En consecuencia, lo que singulariza al préstamo hipotecario del resto de préstamos es la existencia de la hipoteca, que es una garantía especial que recae sobre el inmueble financiado, complementando la responsabilidad universal del prestatario.

Según los autores PÉREZ PORTO Y GARDEY, *“Un préstamo hipotecario es un tipo de préstamo bancario en el que una persona [el prestatario] solicita dinero con promesa de devolvérselo, a otra [el prestamista] otorgando como garantía del cumplimiento de la obligación un bien inmueble, y así si el prestatario no cumple con su obligación, el prestamista puede ejecutar la hipoteca y quedarse con el bien inmueble otorgado como garantía.*⁴

Y según RUIZ, un préstamo hipotecario es un tipo de préstamo en el que el prestamista que puede ser un Banco, un particular o una empresa, presta dinero al prestatario que puede ser un particular o una empresa, con la intención de devolverle la cantidad prestada más unos intereses, dicha obligación se garantizará mediante la hipoteca sobre un bien inmueble.⁵

De las antedichas definiciones podemos extraer que un préstamo hipotecario es un tipo de préstamo en el que el prestamista (normalmente una entidad bancaria) presta dinero al prestatario (normalmente una persona física, aunque también puede ser persona jurídica) con el objetivo de que éste pueda adquirir un bien inmueble. De este modo, el prestatario consigue de este modo el dinero que necesita, acordando con el prestamista la devolución del dinero prestado más los intereses, garantizando dicha obligación mediante la constitución de una garantía real (hipoteca) sobre el bien inmueble adquirido por el prestatario con el dinero prestado por el prestamista.

³ Asociación Hipotecaria Española, *Guía Hipotecaria*, Madrid, 2014-2015.

⁴ PÉREZ PORTO, J. y GARDEY A., *Definición de préstamo hipotecario*, actualizado 2016.

⁵ V. RUIZ I., *Blog Gana Dinero y Tiempo*, diciembre 2016.

2. TIPOS

En el presente estudio, se clasificarán los diferentes tipos de préstamos hipotecarios en función del tipo de interés acordado por las partes. Así, podemos distinguir los siguientes tipos de préstamos hipotecarios.

- **Préstamos hipotecarios con tipo de interés fijo.**

En este tipo de préstamo el interés es fijo y, por tanto, la cuota mensual a abonar por el prestatario será la misma durante toda la vida del préstamo.

La ventaja de este tipo de préstamo es que el deudor podrá saber con antelación el dinero que va a pagar por su hipoteca cada mes, y así podrá organizar su presupuesto.

Por su parte, el mayor inconveniente lo constituye el hecho de que los intereses no serán susceptibles a las subidas y bajadas de los tipos de interés que puedan ocasionarse a lo largo de la vida del préstamo.

Otro inconveniente es que los Bancos suelen establecer tipos de interés más altos que en las hipotecas a tipo variable y, además, que los plazos de amortización que suelen fijar los Bancos en este tipo de préstamo son más cortos (unos 20 años como máximo) que en las hipotecas a tipo variable.

- **Préstamos hipotecarios con tipo de interés variable.**

En este tipo de préstamos, el interés varía a lo largo de la vida de la hipoteca, es decir, se revisa cada tres, seis o doce meses, ajustándose a las condiciones del mercado, según el índice de referencia pactado en el préstamo (Euribor, IRPH, por ejemplo).

La gran ventaja de este tipo de préstamo es que, si los intereses bajan, el prestatario pagará una cuota menor. Además, el interés inicial suele ser inferior al de las hipotecas de tipo fijo y los plazos de amortización suelen ser más largos que en aquéllas (20, 30 o incluso más años). Por su parte, el inconveniente de este tipo de préstamos es que, si los intereses suben, el prestatario deberá abonar una cuota más elevada.

- **Préstamos hipotecarios con tipo de interés mixto.**

Este tipo de préstamo es una mezcla entre los dos citados anteriormente. La peculiaridad es que se paga inicialmente un interés fijo durante los primeros años de vida de la hipoteca, y, transcurrido el periodo de interés fijo, se abonará un interés variable según el índice de referencia empleado en el préstamo.

3. SUJETOS INTERVINIENTES

En la definición de préstamo hipotecario se ha hecho referencia a las personas que intervienen en dicho contrato, siendo las más importantes el prestamista y el prestatario.

- **Prestamista.**

Según la RAE es la persona que da dinero a préstamo a otra. A esta definición genérica de prestamista habría que añadirle que, para que una persona que da dinero a préstamo sea considerado prestamista, debe cobrar un interés por dicho préstamo.

Podría decirse entonces que el prestamista es una persona, física o jurídica, normalmente una entidad bancaria o de crédito, cuya función es prestar dinero a otra persona, física o jurídica, que es el prestatario, y por facilitar dicha financiación cobran un interés proporcional al riesgo de la operación de que se trate.

Normalmente cuando una persona necesita un préstamo de dinero acude a un Banco a solicitarlo, aunque en los últimos años están apareciendo numerosas plataformas de financiación que compiten con los bancos a la hora de prestar dinero.

- **Prestatario.**

Un prestatario según la RAE es la persona que recibe el préstamo, es decir, es la persona, física o jurídica, que recibe dinero del prestamista, convirtiéndose en el titular del préstamo asumiendo todas las obligaciones y adquiriendo todos los derechos derivados del contrato de préstamo que firma con el prestamista.

En definitiva, el prestamista se convierte en el acreedor y el prestatario en el deudor y obligado de cumplir el contrato en la forma y condiciones pactadas en la escritura de préstamo.

- Avalista.

Otro de los intervinientes es el Avalista, que es la persona que garantiza la devolución del préstamo por el prestatario al prestamista en la forma y condiciones pactada, es decir, en caso de impago del prestatario, el avalista responde ante el prestamista con todos sus bienes, presentes y futuros hasta saldar la deuda pendiente.

El avalista puede ser uno o varios, y si son varios los avalistas pueden ser mancomunados, en el caso de que cada avalista solo responda de su parte de deuda frente al acreedor, o pueden ser solidarios, en el caso de que cada avalista responda del total de la deuda frente al acreedor.

El avalista al aceptar ser aval, renuncia a tres derechos: derecho de excusión, la renuncia a este derecho implica para el avalista otorgar el permiso para que el Banco pueda dirigirse en primer lugar a por su patrimonio, incluso antes de dirigirse a por el patrimonio del deudor, derecho de división, la renuncia a este derecho supone que si hay varios avalistas, el Banco no exija una responsabilidad proporcionada a cada uno, sino que puede exigirle el total de la deuda a uno de los avalistas, y finalmente el beneficio de orden, al renunciar a este beneficio, el avalista permite al Banco la posibilidad de reclamar a los avalistas después de haber reclamado al prestatario.

- Hipotecante.

También interviene en un préstamo hipotecario el Hipotecante, que es la persona que constituye una hipoteca sobre un bien inmueble de su propiedad, como garantía de la devolución del préstamo.

El Hipotecante puede ser el propio deudor denominado deudor hipotecante o un tercero denominado hipotecante no deudor como, por ejemplo, los padres del deudor que hipotecan su casa para garantizar un préstamo hipotecario concedido a su hijo. Esta diferencia no es sólo de terminología, sino que es muy importante ya que el hipotecante no deudor responde sólo con el bien hipotecado y no arriesga el resto de su patrimonio si el deudor no llegase a pagar, mientras que el hipotecante deudor responde tanto con el bien hipotecado como con todo su patrimonio, al igual que ocurre con los avalistas puesto que si el deudor no paga, el acreedor puede reclamarle el total de la deuda a cualquiera de ellos.

4. FORMALIZACIÓN. LA ESCRITURA PÚBLICA

Por último, habría que definir otro concepto básico en el tema de estudio de este trabajo como es el de escritura de préstamo hipotecario.

Una vez que ya se ha aceptado la oferta vinculante propuesta por el Banco sobre la hipoteca, se remite la documentación a un notario que va a elaborar la escritura pública.⁶

Según el artículo 126 del Decreto de 2 de junio de 1944, por el que se aprueba el Reglamento de la organización y régimen del Notariado, el prestatario tiene derecho a elegir el notario que desee, *“Todo aquél que solicite el ejercicio de la función pública notarial tiene derecho a elegir al notario que se la preste, sin más limitaciones que las previstas en el ordenamiento jurídico, constituyéndose dicho derecho en elemento esencial de una adecuada concurrencia entre aquellos”*. Dicha posibilidad de elección vendría confirmada por el artículo 89.9 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (en adelante, TRLGDCU) que considera cláusula abusiva la imposición de pactos o renuncia al derecho del consumidor a elegir al Notario que quiera, aunque normalmente los Bancos trabajan con sus Notarías de confianza.

Una vez que el Notario ha redactado la escritura pública del préstamo, el cliente tiene el derecho a examinar el “proyecto” de escritura durante tres días antes de firmar. Esta revisión es altamente recomendable, de cara a revisar posibles errores o discrepancias, además de ser una obligación del Notario impuesta por el artículo 145 del Decreto de 2 de junio de 1944, por el que se aprueba el Reglamento de la organización y régimen del Notariado, ya que el Notario tiene la potestad de requerir al Banco que rectifique el contenido, *“La autorización o intervención del instrumento público implica el deber del notario de dar fe de la identidad de los otorgantes, de que a su juicio tienen capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes e intervinientes. Dicha autorización e intervención tiene carácter obligatorio*

⁶ V. RODRÍGUEZ OTERO, L., *Elementos de derecho hipotecario: ajustados al programa de Notarías*. Edit. Dijusa, Volumen 1, 2006.

para el notario con competencia territorial a quien se sometan las partes o corresponda en virtud de los preceptos de la legislación notarial, una vez que los interesados le hayan proporcionado los antecedentes, datos, documentos, certificaciones, autorizaciones y títulos necesarios para ello”.

Si el Notario y el cliente están de acuerdo, se señala un día para firmar la escritura, momento en el que el Notario leerá y explicará la escritura de préstamo ante el cliente, y finalmente se procederá a su firma por todas los intervinientes en el préstamo hipotecario.

Una vez que la escritura ya esté firmada, para que produzca efectos frente a terceros se tiene que inscribir en el Registro de la Propiedad. El proceso consiste en que el Notario envíe una copia autorizada al Registro y el cliente liquide el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, después de ello, el Registrador inscribirá el préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad.

A modo de resumen procede aclarar que, la escritura que elabora el Notario y la inscripción en el Registro suponen un gasto para el prestatario, tanto el Notario como el Registrador cobran sus aranceles fijados, respectivamente, por Reales Decretos 1426/1989 (Notarios) y 1427/1989 (Registradores de la Propiedad), de 17 de noviembre.

Otro de los gastos que asume el prestatario es el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

Consecuentemente, son tres los pagos que tiene que realizar el prestatario con relación a su hipoteca, y a estos tres pagos se puede añadir los honorarios de la Gestoría cuando la tramitación de la escritura se hace a través de gestor administrativo.

5. AMORTIZACIÓN. CUOTA MENSUAL

La amortización es el conjunto de pagos que realiza el prestatario al prestamista para reembolsar el dinero prestado al Banco, es decir, la amortización determina el sistema de devolución del préstamo a través de cuotas periódicas, normalmente esta periodicidad es mensual, por ello la cuota de amortización se conoce como “mensualidad” o “cuota mensual”.

La cuota de amortización se descompone en dos partes: una parte, destinada a la devolución del dinero prestado (amortización propiamente dicha) y otra parte, destinada al pago de los intereses devengados.⁷

El importe de la cuota que se pague cada mes dependerá:

- Del importe del capital prestado.
- Del tipo de interés aplicado.
- Del plazo pactado para pagar la hipoteca (los años de vida del préstamo).
- Y de la modalidad de amortización elegida para el cálculo.

Existen diversos sistemas de amortización como el sistema de amortización francés, el sistema de cuota creciente, el sistema en el que solo se pagan intereses, entre otros.

La modalidad más utilizada en España para calcular la cuota mensual es el sistema de amortización conocido como “sistema francés” o “amortización francesa”, que consiste en que las cuotas que se paguen sean constantes, es decir, que los términos amortizativos sean constantes, salvo que cambie el tipo de interés. La peculiaridad de este sistema es que se produce una relación inversamente proporcional entre amortización e intereses.

En el caso de préstamos con un tipo fijo de interés, la cuota permanecerá constante durante toda la vida del préstamo, y en el caso de préstamos con un tipo de interés variable, la cuota permanecerá constante en cada periodo de tipo de interés variando en la fecha en la que se pacte la revisión del tipo de interés, volviendo a ser estable el valor fijado durante el siguiente periodo hasta la próxima revisión. Mediante dicho sistema, se mantiene la cuota lo más estable posible y así, durante los primeros años de la hipoteca, se pagarán más intereses que capital; mientras que en los últimos años se pagará más capital que intereses.

⁷ V. Banco de España, *Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario*. Madrid, versión mayo 2016.

II.- LAS CLÁUSULAS HIPOTECARIAS ABUSIVAS

1. CONCEPTO

Antes de empezar a cuestionar las cláusulas abusivas habría que saber qué son⁸ y en qué consisten.⁹

Uno de los primeros conceptos sobre cláusulas abusivas se encuentra recogido en el artículo 3 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1998, sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores. Esta Directiva fue traspuesta al derecho español en el primer apartado del artículo 82 TRLGDCU, el cual enuncia que *“Se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquellas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato”*.

Es decir, los elementos a tener en cuenta para analizar la abusividad de una cláusula son tres:

- Que se trate de una estipulación no negociada individualmente, el segundo punto del mismo artículo 82 del TRLGDCU especifica que en un mismo contrato puede haber cláusulas negociadas individualmente y cláusulas no negociadas individualmente y ello no excluirá la aplicación de normas sobre cláusulas abusivas a las cláusulas con dicho carácter. Y así, continúa diciendo el citado artículo, que será el empresario que afirme que una cláusula ha sido negociada individualmente quien tendrá que probarlo si quiere evitar que esa cláusula sea declarada abusiva.
- Que se genere un desequilibrio importante entre las partes siendo ese desequilibrio desfavorable para el consumidor, para poder comprobar si existe ese desequilibrio perjudicial para el consumidor habría que hacer una comparación entre los derechos y obligaciones de las partes del contrato

⁸ V. RODRÍGUEZ YONG, C.A., *Una aproximación a las cláusulas abusivas*. Edit. Legis, 2013.

⁹ V. FERNÁNDEZ DE SENESPLEDA, I., *Cláusulas abusivas en la contratación bancaria*. Edit. Bosch, Barcelona, junio 2014.

teniendo en cuenta los parámetros fijados por las reglas que rigen los contratos reguladas en el Código Civil.

- Que se incumplan las exigencias de la buena fe, tal y como se puede extraer del Código Civil las exigencias de la buena fe se refieren a un comportamiento socialmente esperado en función de convicciones éticas imperantes en la comunidad, vulnerándose este principio cuando el ejercicio se haga desleal según las reglas que la conciencia social impone al tráfico jurídico.

Por otro lado, la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 14 de marzo de 2013, contiene los criterios para determinar si se han cumplido las exigencias de la buena fe en un contrato, afirma que debe comprobarse si el profesional tratando de manera equitativa y leal al consumidor podría estimar razonablemente que éste aceptaría dicha cláusula en una negociación individual, es decir, el empresario para garantizar que ha cumplido las exigencias de la buena fe debe poder afirmar que el consumidor habría aceptado que se le minoren sus derechos, cosa poco probable obviamente.

En conclusión, tanto la Directiva 93/13/CEE como el Real Decreto Legislativo 1/2007 responden a la finalidad de impedir la inclusión en contratos celebrados con consumidores y usuarios, de estipulaciones que generen un desequilibrio importante entre las partes del contrato perjudicando al consumidor y usuario frente al empresario.

2. CONTROL DE ABUSIVIDAD DE LAS CLÁUSULAS

Una vez conceptualizados los conceptos básicos para entender el presente trabajo, resulta preciso explicar qué es el control de abusividad de las cláusulas insertadas en los contratos de préstamo hipotecario, así como explicar los motivos que llevan a una cláusula a ser denominada abusiva.¹⁰

La Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (en lo sucesivo, STJUE), de 21 de febrero de 2013, en su apartado 23, configura como una obligación del juez nacional el controlar de oficio la abusividad de los contratos celebrados entre consumidores y profesionales: *“el papel que el Derecho de la Unión Europea atribuye al juez nacional en*

¹⁰ V. ACHÓN BRUÑÉN, M.J., *Problemas que plantean el procedimiento hipotecario y las cláusulas abusivas*. Edit. Sepin, 2013.

la materia, no se circunscribe a la mera facultad de pronunciarse sobre la naturaleza eventualmente abusiva de una cláusula, sino que incluye asimismo la obligación de examinar de oficio esta cuestión”.

Esta obligación impuesta al juez nacional para que controle de oficio la abusividad, según CARBALLO FIDALGO y ACHÓN BRUÑÉN, *“se debe a la posición de inferioridad en que se encuentra el consumidor frente al profesional en los contratos celebrados entre ambos, ya que el consumidor simplemente se adhiere a las estipulaciones que le impone el profesional, estipulaciones redactadas unilateralmente por el profesional, limitando así la posibilidad de negociación del consumidor. Además, el consumidor recibe la información justa del contenido del contrato, sin poder influir en su formación”*.^{11 12}

Por ello, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea señala la importancia de restablecer el equilibrio entre las partes del contrato, y así impone al juez nacional la obligación de controlar de oficio la abusividad de los contratos entre consumidores y profesionales, para que sea un tercero ajeno a las partes quien restituya el equilibrio que debe haber entre ambas.

Para cumplir la obligación impuesta, una de las potestades que tendrá el juez nacional es la de acordar de oficio la práctica de diligencias de prueba para determinar si una cláusula es o no abusiva *“por consiguiente, procede responder a la tercera cuestión planteada con carácter complementario que el juez nacional debe acordar de oficio diligencias de prueba para determinar si una cláusula atributiva de competencia jurisdiccional territorial exclusiva, que figura en el contrato que es objeto del litigio del que conoce y que se ha celebrado entre un profesional y un consumidor, está comprendida en el ámbito de aplicación de la Directiva y, en caso afirmativo, apreciar de oficio el carácter eventualmente abusivo de dicha cláusula”*.¹³

El problema surge con que esta protección por el juez nacional a los consumidores no es absoluta, sino que está sujeta al límite del principio de contradicción, es decir, que,

¹¹CARBALLO FIDALGO, M., *La protección del consumidor frente a las cláusulas no negociadas individualmente: disciplina legal y tratamiento jurisprudencial de las cláusulas abusivas*. Edit. Bosch, 2013.

¹²ACHÓN BRUÑÉN, M.J., *Las reclamaciones por cláusula suelo y otras muchas cláusulas abusivas en las escrituras de hipoteca*. Edit. Dykinson, 2017.

¹³ Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 9 de noviembre de 2010, apartado 56.

aunque se deba proteger al consumidor por ser la “parte débil” del contrato, también resulta preciso garantizar el derecho de defensa de la otra parte, el profesional, normalmente una entidad bancaria, como explica el TJUE en sus sentencias:

“Por consiguiente, procede responder a las cuestiones prejudiciales primera y segunda que los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva deben interpretarse en el sentido de que el juez nacional que haya comprobado de oficio el carácter abusivo de una cláusula contractual no está obligado, para poder extraer las consecuencias de esa comprobación, a esperar a que el consumidor, informado de sus derechos, presente una declaración por la que solicite que se anule dicha cláusula. Sin embargo, el principio de contradicción obliga, con carácter general, al juez nacional que haya comprobado de oficio el carácter abusivo de una cláusula contractual a informar de ello a las partes procesales y ofrecerles la posibilidad de debatir de forma contradictoria según las formas previstas al respecto por las reglas procesales nacionales”.¹⁴

De tal modo que, si el juez nacional determina que una cláusula puede ser considerada abusiva, dará audiencia a las partes para que expongan sus alegaciones acerca de la abusividad o no de las cláusulas en cuestión, cumpliendo así el principio de contradicción previsto por las normas procesales.¹⁵

Aún impuesta la obligación al juez nacional de controlar de oficio la abusividad de las cláusulas, según los autores PAZOS CASTRO y GÓMEZ DE LIAÑO FONSECA-HERRERO cabe un “*posible quietamiento a éstas*”, es decir, que la protección mencionada anteriormente no puede imponerse al consumidor contra su voluntad.¹⁶¹⁷

La opinión de dichos autores se encuentra confirmada por el TJUE en diferentes sentencias “*el juez nacional no tiene, en virtud de la Directiva, el deber de excluir la aplicación de la cláusula en cuestión si el consumidor, tras haber sido informado al respecto por dicho juez, manifiesta su intención de no invocar el carácter abusivo y no*

¹⁴ STJUE 21 de febrero de 2013 y STJUE de 9 de noviembre de 2010.

¹⁵ V. Apartado 29 de la STJUE de 14 de junio de 2012 y Apartado 52 de la STJUE 9 de noviembre de 2010

¹⁶ PAZOS CASTRO, R., *El control de las cláusulas abusivas en los contratos con consumidores*. Edit. Aranzadi, 2017.

¹⁷ GÓMEZ DE LIAÑO FONSECA-HERRERO, M., *Control de oficio de las cláusulas abusivas. El juez nacional como garante de la protección del consumidor*, Revista de Derecho de la Unión Europea, num. 26, Madrid, 2014.

*vinculante de tal cláusula», de tal forma que «cuando considere que tal cláusula es abusiva se abstendrá de aplicarla, salvo si el consumidor se opone».*¹⁸

Y al referirse a la articulación de mecanismos de contradicción, concluye que *“la posibilidad ofrecida al consumidor de expresar su opinión, extremo que obedece también a la obligación que incumbe al juez nacional de tener en cuenta, en su caso, la voluntad manifestada por el consumidor cuando, consciente del carácter no vinculante de una cláusula abusiva, manifiesta, no obstante, que es contrario a que se excluya, otorgando así un consentimiento libre e informado a dicha cláusula”.*¹⁹

3. TIPOS DE CLÁUSULAS ABUSIVAS

Existe gran variedad de cláusulas que se están declarando abusivas por parte de los Jueces y Tribunales Españoles, entre otras:^{20 21}

- Cláusula relativa a la limitación del tipo de interés variable (comúnmente conocida como cláusula suelo).
- Cláusula de gastos de formalización del préstamo hipotecario (en lo sucesivo, cláusula de gastos)
- Índice de Referencia de los Préstamos Hipotecarios (en adelante, IRPH).
- Cláusula de redondeo del interés al alza.
- EURIBOR (Tipo Europeo de Oferta Interbancaria/ Euro Interbank Offered Rate).
- Cláusula de extensión de la fianza.
- Cláusula de anatocismo.
- Intereses de demora.
- Vencimiento anticipado por impago de una cuota.
- Cesión del crédito por parte del Banco.
- Renuncia al fuero propio.

¹⁸ STJUE de 4 de junio de 2009

¹⁹ Apartado 35 STJUE de 21 de febrero de 2013

²⁰ V. ADÁN DOMENECH, F., *La identificación y alegación de las cláusulas abusivas en los préstamos hipotecarios*. Edit. Bosch, Barcelona, junio 2017.

²¹ YZQUIERDO TOLSADA, M., *Comentarios a las Sentencias de Unificación de Doctrina*. Edit. Dykinson, Madrid, 2017.

- Elección del orden de imputación de pagos por el Banco.
- Modificaciones de la Tasa Anual Equivalente (en adelante, TAE).
- Comisión por reclamación de deudas.
- Comisión por estudio de la hipoteca.
- Comisión por apertura.
- Comisión por cancelación anticipada.
- Comisión por desistimiento.
- Comisión por riesgo de interés.
- Cláusula de cálculo del interés diario, conocida como “cláusula 360/365”.
- Prohibición de arrendar, enajenar o gravar los bienes objeto de la garantía real de hipoteca.
- Renuncia a examinar la escritura antes de firmarla.
- Imposición por el Banco del tasador.
- Imposición por el Banco de las costas judiciales.
- Imposición por el Banco de la emisión de pagarés en blanco.
- Subrogación o cancelación del préstamo del promotor o del vendedor.
- Cuota final.
- Liquidación unilateral.
- Revisión del tipo de interés sin notificárselo al deudor.
- Imposición por el Banco de la finalidad del bien.
- Tratamiento de datos personales.

3.1. Cláusula relativa a la limitación del tipo de interés variable “cláusula suelo”

La cláusula suelo es la cláusula abusiva por excelencia de los préstamos hipotecarios. De hecho, dio pie a que se elaborase un Real Decreto-Ley urgente a principios del año 2017. Se trata del Real Decreto-Ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo (RDL 1/2017).

El citado Real Decreto-Ley define la cláusula suelo como una estipulación incluida en un contrato de préstamo o crédito garantizado con hipoteca inmobiliaria a tipo variable, o para el tramo variable de otro tipo de préstamo, que limita a la baja la variabilidad del tipo de interés del contrato.

Otros de los puntos importantes del Real Decreto-Ley hacen referencia al objeto, ámbito de aplicación, reclamación previa, costas etc. junto con las Disposiciones Adicionales que desarrollan puntos clave.

El Real Decreto-Ley tiene como objeto establecer medidas que faciliten la devolución de las cantidades indebidamente satisfechas por el consumidor a las entidades de crédito por determinadas cláusulas suelo contenidas en contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria. Se aplica a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria con cláusulas suelo cuyo prestatario es un consumidor.

El consumidor con en cuyo préstamo hipotecario se haya incluido la denominada cláusula suelo podrá elegir entre presentar una demanda directamente ante la jurisdicción ordinaria o iniciar el procedimiento de reclamación extrajudicial dirigida a la entidad bancaria en cuestión, en cuyo caso, la entidad bancaria estará obligada a resolverla, ya sea aceptando las pretensiones del consumidor, o denegando las mismas.

Si el consumidor opta por la vía de la reclamación previa, la entidad de crédito, tan pronto como la reciba, deberá abrir el correspondiente expediente, y, en su caso, calcular la cantidad que ha de devolver al cliente, intereses incluidos, y comunicar su decisión al prestatario.

El consumidor, al recibir el cálculo, deberá manifestar si está de acuerdo con éste o no, y si está de acuerdo, la entidad de crédito acordará con el consumidor la devolución del efectivo.

El plazo máximo para alcanzar un acuerdo y para que la entidad de crédito ponga a disposición del consumidor la cantidad a devolver es de tres (3) meses desde la interposición de la reclamación.

Se entenderá que este procedimiento extrajudicial ha concluido sin acuerdo:

1. Si la entidad de crédito rechazase la solicitud del consumidor.
2. Si finaliza el plazo de tres (3) meses sin que la entidad de crédito resuelva la reclamación.
3. Si el consumidor muestra su disconformidad con el cálculo hecho por la entidad

4. Si transcurridos los tres (3) meses, la entidad no ha abonado el dinero al consumidor

Las entidades de crédito tienen la obligación de informar a sus clientes y a la Agencia Tributaria de las devoluciones acordadas, ya que éstas pueden generar obligaciones tributarias.

Durante el transcurso de la reclamación previa, las partes no podrán ejercitar entre sí ninguna acción judicial o extrajudicial en relación con el objeto de la reclamación.

El RDL también se pronuncia sobre las costas, que se impondrán las costas a la entidad de crédito cuando el consumidor rechace el cálculo o la devolución del efectivo que la entidad le ofrece y después interponga una demanda judicial en la que obtenga una sentencia más favorable que la oferta hecha por dicha entidad.

En caso de que el consumidor interponga demanda judicial frente a la entidad de crédito sin haber efectuado la reclamación previa:

- Si la entidad de crédito se allana antes de la contestación a la demanda, no se le impondrán las costas a ésta, salvo que concurra en ella mala fe procesal.
- Si la entidad de crédito se allana parcialmente antes de la contestación a la demanda y consigna la cantidad a devolver, no se le impondrán las costas, salvo que el consumidor obtenga una sentencia por la demanda judicial más favorable que la cantidad consignada por la entidad de crédito

Finalmente, las Disposiciones Adicionales, Transitorias y Finales del RDL regulan el régimen de adaptación de las entidades de crédito, la posibilidad de ofrecer medidas compensatorias alternativas a la devolución del efectivo, la gratuidad del procedimiento, la tramitación de los procedimientos en curso, el régimen fiscal de las cantidades devueltas, la normativa derogada, entre otras, estipulaciones.

Las entidades de crédito deberán adoptar las medidas necesarias para cumplir este RDL en el plazo de un (1) mes desde la entrada en vigor del RDL, entre otras:

- Crear procedimientos ágiles que permitan la rápida resolución de las reclamaciones.
- Formar un departamento especializado para resolver las reclamaciones.

- Informar a sus clientes en su web u oficinas:
 - De la existencia del departamento y el procedimiento de reclamación.
 - De la obligación de la entidad de resolver las reclamaciones en el plazo de tres (3) meses.

Cuando la entidad de crédito ha acordado la cantidad a devolver con el consumidor, se podrá acordar entre ellos la adopción de una medida compensatoria distinta de la devolución de efectivo. Si las partes alcanzan este acuerdo, la entidad de crédito está obligada de informar al consumidor de la valoración de la medida y sus efectos, además de concederle un plazo de quince (15) días para que el consumidor acepte.

El procedimiento extrajudicial de reclamación es gratuito.

La escritura pública y la inscripción registral derivadas del acuerdo entre la entidad y el consumidor devengara exclusivamente los derechos arancelarios notariales y registrales correspondientes, es decir, un documento sin cuantía y una inscripción mínima.

En los procedimientos judiciales anteriores a la entrada en vigor de este RDL (21 enero 2017), las partes podrán acordar la tramitación de la reclamación previa del artículo 3 y solicitar la suspensión del proceso.

Las normas de igual o inferior rango que se opongan a este RDL quedan derogadas.

Tratamiento fiscal de las cantidades devueltas: las devoluciones no se integrarán en la Base Imponible del IRPF, sino que tendrán el siguiente tratamiento fiscal:

- Cuando tales cantidades en los ejercicios anteriores se hubieran deducido por inversión en vivienda habitual o deducciones establecidas por la Comunidad Autónoma, se perderá el derecho a practicar la deducción en las mismas debiendo sumar a la cuota líquida devengada en el ejercicio del acuerdo con la entidad, las cantidades indebidamente deducidas en los ejercicios en los que no hubiera prescrito el derecho de la Administración de determinar la deuda tributaria mediante la liquidación.
- Cuando tales cantidades hubieran tenido la consideración de gasto deducible en los ejercicios anteriores en los que no hubiera prescrito el derecho de la Administración de determinar la deuda tributaria mediante la liquidación, se

perderá tal consideración debiendo practicarse la autoliquidación complementaria.

- Cuando tales cantidades hubieran sido satisfechas por el contribuyente en ejercicios cuyo plazo de presentación de autoliquidación del IRPF no hubiera finalizado antes del acuerdo de devolución, así como las cantidades del párrafo anterior, no formaran parte de la base de deducción por inversión de vivienda habitual ni de deducción autonómica alguna ni tendrán la consideración de gasto deducible.

Este RDL entrará en vigor el día de su publicación en el BOE, es decir, el 21 de enero de 2017.

3.2. Cláusula relativa a los gastos de formalización del préstamo hipotecario

La comúnmente conocida como “cláusula de gastos” hace referencia a la cláusula que impone el pago de los gastos derivados de la formalización de una hipoteca al prestatario, estos costes incluyen:

- Los aranceles del Registrador que inscribe la hipoteca en el Registro de la Propiedad.
- Los aranceles del Notario que redacta la escritura pública de la hipoteca.
- El Impuesto de Actos Jurídicos Documentados por la escritura hipotecaria.
- Los honorarios de la Gestoría que ha tramitado todo el proceso, en el caso de que el Banco impusiera su intervención.
- Los honorarios del Tasador por la tasación del inmueble.
- Otros gastos: contratación de un seguro de daños, gastos procesales, etc.

Si recordamos los tres elementos que definen a una cláusula abusiva (estipulaciones no negociadas individualmente, desequilibrio importante entre las partes desfavorable para el consumidor e incumplimiento de las exigencias de la buena fe), la citada cláusula de gastos incluye estos tres elementos, ya que es una estipulación que genera un desequilibrio entre el Banco y el consumidor, perjudicando a este último, se trata de una cláusula que el consumidor no hubiera aceptado en una negociación individualizada y que incumple las exigencias de la buena fe.

La STS 705/2015, de 23 de diciembre, se basa fundamentalmente en el artículo 89.3 TRLGDCU, que considera cláusula abusiva la imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley correspondan al empresario (entidad bancaria). En dicha Sentencia, el Tribunal Supremo realiza una distinción de los gastos de formalización de la hipoteca.

En primer lugar, hace referencia a los gastos del Notario y del Registrador. Según el Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Notarios y el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, estas normas que regulan los Aranceles de Notarios y Registradores, atribuyen el pago del arancel a la persona que solicita el servicio o a la persona a cuyo favor se inscribe, y estas personas, a entender del Tribunal Supremo, es el Banco puesto que es la entidad la que mediante la escritura de la hipoteca obtiene la garantía en forma de título ejecutivo que podrá utilizar en caso de impago del deudor.

El Tribunal Supremo considera, que es el Banco quien debe hacerse cargo de los gastos de Notario y Registrador, o al menos repartirlos de forma equitativa ya que el prestatario se beneficia por la concesión de la hipoteca y el prestamista se beneficia por la garantía que le permitirá recuperar el dinero prestado.

En segundo lugar, la Sentencia hace referencia al pago de los tributos que gravan la formalización del préstamo hipotecario.

Con respecto al pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, surge controversia entre el artículo 29 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en adelante "TRLITPAJD", y el artículo 68 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en adelante "RITPAJD", ambos textos declaran que el sujeto pasivo del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados será el adquirente del bien o derecho y en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales o aquellos en cuyo interés se expidan.

Pues bien, del tenor literal de los mencionados artículos surge la duda de quién será el sujeto pasivo. Por un lado, el sujeto pasivo podría ser el prestatario al ser el adquirente del bien inmueble para el que solicita el préstamo, y, por otro lado, el sujeto pasivo podría ser el prestamista como adquirente del derecho real de garantía al solicitar la constitución de una hipoteca que le garantice la devolución del dinero que prestó.

Ambas vías parecen aclararse cuando, el artículo 68 del Reglamento del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados añade que en el caso de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considerará adquirente al prestatario.

Pero el asunto se complica con la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional que inaplica este artículo en las hipotecas unilaterales imponiendo al prestamista el pago del tributo, lo que nos hace preguntarnos por qué en las hipotecas unilaterales sí paga el prestamista y en las bilaterales no, si el objeto de ambas es idéntico, es decir, un derecho real de garantía.

Y, si, además, entra en juego el artículo 8 del TRLITPAJD que impone el pago del Impuesto como contribuyente en la constitución de préstamos al prestatario (apartado d) y en la constitución de derechos reales a aquel a cuyo favor se realice el acto (apartado c), volviendo a generar el debate entre las dos anteriores vías de quien es el sujeto pasivo.

Y sin olvidarnos del artículo 89.3 apartado c) del TRLGDCU que considera como cláusula abusiva la imposición al consumidor del pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario.

En la STS 705/2015, el Tribunal Supremo hace referencia a otro tipo de gastos como son los gastos de contratar un seguro de daños o los gastos procesales. Con respecto a la contratación de un seguro que proteja el bien objeto de la garantía ya que cualquier deterioro en el bien también supondría una disminución en la garantía, el Tribunal Supremo considera que no se trata de una cláusula abusiva, sino que es consecuencia de la obligación legal que tiene el prestatario de conservar el bien hipotecado, aunque recuerda que la obligación de pagar el seguro le corresponde al tomador del mismo, como indica la Ley de Contrato de Seguro.

En relación con los gastos procesales, numerosas escrituras hipotecarias establecen una cláusula que impone, en todo caso, al prestatario el pago de las costas por un eventual proceso derivado del incumplimiento de la obligación de pago por el prestatario. Dicha imposición de costas incumple la regulación marcada por la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), puesto que en estos procesos las costas también podrán imponerse al prestamista si se aprecia algún defecto procesal no subsanable o que no se haya subsanado en el plazo indicado, o si se estima algún motivo de oposición respecto al fondo. Por lo tanto, y según reza el Tribunal Supremo la imposición de las costas al prestatario además de incumplir las reglas procesales de orden público, sino que también vuelve a introducir un desequilibrio entre las partes en perjuicio del consumidor.

Otro tipo de gastos procesales impuestos al prestatario son las cláusulas que imponen el pago de los aranceles del Procurador y los honorarios del Abogado contratados por el Banco en los procedimientos judiciales aun cuando su intervención no sea obligatoria. Dichas cláusulas vuelven a generar un desequilibrio entre las partes perjudicando al prestatario, además de incumplir las disposiciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil. A juicio del Tribunal Supremo, el desconocimiento de lo firmado por el prestatario justifica de forma suficiente la consideración de cláusula abusiva y la consiguiente nulidad de las cláusulas que imponen el pago de honorarios de Abogados y Procuradores contratados por el Banco aun cuando su intervención no es preceptiva.

La citada STS 705/2015 no ha mencionado todos los posibles gastos que los Bancos imponen a los prestatarios, cabe destacar: los honorarios de la Gestoría que ha tramitado todo el proceso en el caso de que el Banco impusiera su intervención y los honorarios del Tasador por la tasación del inmueble.

Con respecto al gasto de tasación del bien, habitualmente los Bancos imponen este gasto a sus clientes de forma exclusiva, aun cuando el artículo 89.3 del TRLGDCU considera cláusula abusiva la imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario.

La mayor parte de la jurisprudencia ha venido considerando esta cláusula nula justificándose en que se impone el pago total al consumidor sin distinguir quien encarga la tasación, ya que dicha tasación interesa al Banco de cara a conocer el valor del bien

para comprobar que el capital que ha prestado se corresponde con dicho valor, además de que el Banco precisa de la tasación del inmueble en los trámites de ejecución y en su caso, para la posible subasta del bien.²²

Otra corriente de la jurisprudencia no considera la mencionada cláusula como abusiva, basándose en que la tasación de la vivienda es un acto que interesa al prestatario en cuanto a que es quien pide el préstamo para justificar que la valoración es suficiente.

Otro de los gastos que los Bancos suelen imponer a los prestatarios son los honorarios de la Gestoría, una empresa cuya función con respecto a las hipotecas es realizar sus trámites burocráticos, es decir, tramitar la escritura de préstamo hipotecario para que sea legal. Sus funciones son (en nombre del cliente) recoger la escritura en el Notaría y pagar al Notario por la elaboración y firma de la escritura, pagar el IAJD en el organismo correspondiente, inscribir la escritura en el Registro de la Propiedad, y finalmente entregar la escritura al cliente.

Los Bancos prefieren que la tramitación la realice una escritura para asegurarse que todo el proceso es correcto y no ha habido ningún error, de cara a un imposible impago del prestatario con una escritura no tramitada correctamente, el Banco no podría proceder contra él.

Normalmente los Bancos tienen a sus Gestorías de confianza o contratos de colaboración con algunas Gestorías, pero hay que recordar que el gasto de contratar a una Gestoría para tramitar la escritura es voluntario para el prestatario, sin embargo, lo usual es que las Entidades Financieras impongan este gasto a sus clientes.

La conclusión sobre la cláusula de gastos es que la STS 705/2015 ha venido a confirmar la nulidad de la imposición al prestatario de la obligación en el pago de los aranceles de Notario y Registrador, así como del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, derivados del otorgamiento de la referida escritura pública, conceptos todos ellos a cuyo pago vendría obligada la entidad prestamista.

²² V. JIMÉNEZ SEGADO, C. y GONZÁLEZ HERNÁNDEZ, C., *Guía procesal ante el desahucio hipotecario*. Edit. Dykinson, Madrid, 2015.

Es decir, el Tribunal Supremo considera que, aunque el prestatario es el beneficiado por el préstamo, la formalización de la escritura es una garantía para que el Banco pueda recuperar el dinero que prestó y, por lo tanto, es el Banco quien debe hacerse cargo de los gastos de formalización de la escritura, o si no se hace cargo en su totalidad, al menos que se haga un reparto equitativo entre prestatario y prestamista de ellos.

3.3. Otras cláusulas abusivas

En este epígrafe se van a enumerar otras cláusulas abusivas haciendo referencia a la expresión literal que viene reflejada en las escrituras de préstamos hipotecarios.²³

➤ **ÍNDICE DE REFERENCIA DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS “IRPH”**

El IRPH es uno de los índices de referencia de préstamo hipotecario utilizado por los Bancos en España, sirve para actualizar las hipotecas con tipo de interés variable.

El IRPH se calcula haciendo la media de los intereses que los Bancos establecen en las hipotecas.

Antes de 2013, existían tres tipos de IRPH: IRPH Cajas, IRPH Bancos e IRPH Entidades. A partir de noviembre de 2013, se suprimieron los dos primeros y solo existe IRPH Entidades.

En las escrituras no pone IRPH expresamente, sino que lo que suele poner es *“tipo medio de los préstamos hipotecarios a + 3 años para adquisición de vivienda libre concedidos por cajas, bancos o entidades de crédito en España”*.

La plataforma “IRPH STOP” ha publicado una nota de prensa sobre el pronunciamiento del Tribunal Supremo en el primer caso de nulidad de IRPH admitido a trámite. De esta nota de prensa se puede concluir que el Tribunal Supremo no considera abusiva la cláusula de IRPH y, por lo tanto, no declara su nulidad porque considera que no hay falta de transparencia, siempre que el consumidor haya sido informado sobre estos extremos.

²³ V. GÓMARA HERNÁNDEZ, J.L., *Cláusulas suelo y otras cláusulas hipotecarias abusivas: soluciones judiciales y extrajudiciales*. Edit. Francis Lefebvre, febrero 2017.

➤ **CLÁUSULA DE REDONDEO DEL INTERÉS AL ALZA**

Esta cláusula establece que *“el margen o diferencial a adicionar al tipo de referencia será de x puntos porcentuales”*.

Esta cláusula se establece en las escrituras hipotecarias para que el Banco pueda redondear al alza los intereses, es decir, si la suma del tipo básico porcentual y el diferencial o margen no es múltiplo exacto de un cuarto de punto porcentual (0.25), el Banco redondeará el tipo de interés al alza, y esto es, al múltiplo superior del cuarto de punto porcentual.

➤ **EURIBOR**

La expresión “EURIBOR” es el acrónimo de Euro Interbank Offered Rate, que significa en español tipo europeo de oferta interbancaria.

El EURIBOR suele ser mencionado en las escrituras de hipotecas como el índice principal de referencia para calcular el interés variable, de tal forma que *“el tipo de referencia será, en cada uno de los periodos semestrales, la media aritmética simple de los valores diarios de los días de mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año, calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación (EURIBOR), que hayan sido publicados en el B.O.E. por el Banco de España”*.

Según el Banco de España, el EURIBOR es la media aritmética simple de los valores diarios de los días de mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósitos a un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación.

La Comisión Europea investigó en octubre de 2011 las irregularidades en la determinación y manipulación del EURIBOR.

➤ **CLÁUSULA DE EXTENSIÓN DE LA FIANZA**

Esta cláusula permite al Banco que ha ejecutado una vivienda en un procedimiento hipotecario, y tras la adjudicación de la vivienda por menos del dinero prestado, continuar la ejecución contra los fiadores.

➤ **CLÁUSULA DE ANATOCISMO O DE CAPITALIZACIÓN DE INTERESES**

Esta cláusula supone que los intereses ya vencidos y no pagados se suman al capital total del préstamo hipotecario.

El artículo 1109 CC define el anatocismo como la acumulación de intereses ya devengados y no pagados, para producir nuevos intereses desde la fecha en que se reclaman judicialmente.

El anatocismo fue prohibido en la reforma de la Ley Hipotecaria de 2013.

➤ **INTERESES DE DEMORA**

La cláusula de intereses de demora dice *“La mora de la parte prestataria en el pago de intereses, comisión o cantidades destinadas a amortización, producirá a favor de la Caja un interés del X % nominal anual, sin necesidad de intimación o requerimiento alguno”*.

Los intereses de demora son los intereses que generan las obligaciones dinerarias de los prestatarios que están vencidas, pero no han sido pagadas, estos intereses se devengarán de forma automática, es decir, que no hace falta requerimiento judicial desde el día siguiente al día de vencimiento.

➤ **CLÁUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO POR IMPAGO UNA CUOTA**

Esta cláusula decía textualmente lo siguiente: *“No obstante el plazo pactado, el BANCO podrá exigir anticipadamente, total o parcialmente, la devolución del capital con los intereses y gastos hasta el día de la completa solvencia, en los siguientes casos:*

- a) *Falta de pago en sus vencimientos de una parte cualquiera del capital del préstamo o de sus intereses”*.

Es decir, que, si el Banco introduce dicha cláusula en la escritura de préstamo hipotecario, se estaría dotando de la potestad de exigir al prestatario el total del dinero prestado junto con los intereses antes de la fecha fijada para devolver el préstamo, además de la posibilidad de poder resolver el préstamo de forma anticipada si el prestatario incumple alguno de sus pagos, incluso en el caso de que el prestatario deje de pagar una sola cuota.

➤ **CESIÓN DEL CRÉDITO POR PARTE DEL BANCO**

La cláusula de cesión del crédito²⁴ expresa *“Cesión del crédito: Para el caso de que la CAJA cediese el crédito hipotecario constituido a su favor en este acto, renuncia la parte prestataria al derecho que tiene de que le sea notificada tal cesión”*.

La inclusión de esta cláusula en el préstamo hipotecario permite al Banco ceder el préstamo a otro acreedor sin siquiera comunicárselo al prestatario, renunciando a su derecho a ser notificado.

➤ **CLÁUSULA DE RENUNCIA AL FUERO O DE IMPOSICIÓN DEL FUERO POR EL BANCO**

Sobre esta cláusula, las escrituras dicen *“Los comparecientes, según actúan, para todos los procedimientos en que legalmente esté permitido, de común acuerdo y con renuncia expresa a cualquier otro fuero que ahora o en adelante pudiera corresponderles, se someten para el cumplimiento, interpretación y para cuantas cuestiones se susciten del presente contrato a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de [...]”*.

Esta cláusula introducida en la escritura por el Banco obliga al prestatario a que, en los eventuales procedimientos judiciales entre prestatario y prestamista, sea el Banco quien elija el fuero que más le convenga en perjuicio de la posibilidad de decisión que tiene el prestatario otorgada por ley.

²⁴ CUADRADO PÉREZ, C., *La cesión de créditos*. Edit. Dykinson, Colección Monografías de Derecho Civil, Madrid, 2014.

➤ **ELECCIÓN POR EL BANCO DEL ORDEN DE IMPUTACIÓN DE PAGOS**

La cláusula de imputación de pagos se suele incluir en el epígrafe de la amortización *“Las cantidades recibidas se imputarán, primero, a satisfacer las comisiones, gastos y costas que hubiera devengado el préstamo, ya sean por delegación o se deriven de su formalización o reclamación, judicial o extrajudicial, y, en segundo lugar, a satisfacer las cuotas pendientes de pago del préstamo por su orden de antigüedad, empezando por las más antiguas. Y de cada cuota individualmente considerada, primero se satisfarán los intereses de mora, segundo, los intereses ordinarios y en tercer y último lugar, la amortización del capital”*.

El artículo 1172 CC permite al deudor establecer el orden que debe seguirse en la imputación de pagos de la deuda, sin embargo, en diversas hipotecas es el Banco quien establece este orden para beneficiarse dejando más capital pendiente de amortizar.

➤ **MODIFICACIONES TAE**

La Tasa Anual Equivalente (TAE) es un porcentaje que se calcula mediante fórmula matemática teniendo en cuenta el tipo de interés, el número de años de hipoteca y la comisión de apertura.

Estos valores son constantes por lo que no deberían variar a lo largo de la vida de la hipoteca y si varían es cuando será cláusula abusiva.

➤ **COMISIONES**

○ **COMISIÓN POR RECLAMACIÓN DE DEUDAS**

Normalmente, hacia la mitad de la escritura se suele imponer una cláusula denominada *“Comisiones y compensaciones”*, una de las comisiones que dicha cláusula impone es la comisión de apertura *“Con independencia del interés establecido se estipulan a favor de la CAJA y a cargo de la parte prestataria las siguientes comisiones:*

a) *Una comisión de reclamaciones de cuotas, intereses y/o amortizaciones impagadas, por un importe de x€ por una sola vez y en cada ocasión en que se produzcan estos impagados, siempre que hayan transcurrido ocho días o más desde su vencimiento”.*

Es una cláusula que obliga al consumidor a pagar una comisión al Banco cuando éste le reclama por no pagar alguna cuota.

- **COMISIÓN POR ESTUDIO**

Otra de las comisiones que dicha cláusula impone es la comisión por estudio “*Con independencia del interés establecido se estipulan a favor de la CAJA y a cargo de la parte prestataria las siguientes comisiones:*

b) *Una comisión por estudio del x% sobre el principal del préstamo, a satisfacer con anterioridad a la formalización del préstamo y por una sola vez, que asciende a la cantidad de x€ y ya se ha pagado”.*

Esta cláusula obliga al prestatario a pagar una comisión al Banco por el simple estudio de la situación personal y económica del deudor para saber si concederle o denegarle la hipoteca solicitada.

- **COMISIÓN DE APERTURA**

Otra de las comisiones que dicha cláusula impone es la comisión de apertura “*Con independencia del interés establecido se estipulan a favor de la CAJA y a cargo de la parte prestataria las siguientes comisiones:*

c) *Una comisión de apertura del x% sobre el principal del préstamo, a satisfacer en este acto y por una sola vez, que asciende a la cantidad de x€”.*

Esta cláusula obliga al prestatario a pagar una comisión al Banco por el hecho de apertura de la hipoteca.

- **COMISIÓN POR CANCELACIÓN ANTICIPADA**

Una de las comisiones que dicha cláusula impone es la comisión de apertura “*Con independencia del interés establecido se estipulan a favor de la CAJA y a cargo de la parte prestataria las siguientes comisiones:*

d) *Una comisión de amortizaciones y cancelaciones anticipadas del x% sobre el nominal amortizado anticipadamente, cuando en el transcurso de un año natural dichas amortizaciones no superen el x% del saldo pendiente al inicio del año natural; aplicándose una comisión del x% anual cuando las amortizaciones anticipadas superen dicho porcentaje, esta comisión se aplicará sobre el total amortizado en el periodo anual que se indica o tenga lugar la cancelación total anticipada del préstamo”.*

Esta cláusula impone al prestatario el pago de una comisión si quiere terminar antes del plazo fijado el pago de la hipoteca, es decir, esta compensación permite retribuir al Banco lo que ha perdido por la cancelación del préstamo.

- **COMISIÓN POR DESISTIMIENTO**

Esta cláusula impone una compensación al prestatario *“Cuando el prestatario sea una persona física y la hipoteca recaiga sobre una vivienda, o cuando el prestatario sea persona jurídica y tributo por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión en el Impuesto sobre Sociedades, el Banco no podrá cobrar la comisión por amortización anticipada. No obstante, el Banco tendrá derecho a percibir del prestatario, el mismo día en que se produzca la amortización las siguientes compensaciones por desistimiento:*

- a) *X% del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los 5 primeros años de vida del préstamo*
- b) *X% del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior a los 5 primeros años”.*

La compensación por desistimiento la debe pagar el prestatario que no paga la comisión por cancelación anticipada si la hipoteca es de persona física y recae sobre vivienda o si la hipoteca es de persona jurídica y se trata de una empresa de reducida dimensión a efectos del Impuesto de Sociedades.

- **COMISIÓN POR RIESGO DE INTERÉS**

Dicha comisión es una compensación *“Una compensación por riesgo de tipo de interés del x% sobre el capital amortizado anticipadamente, cuando dicha*

amortización genere para el Banco una pérdida de capital. A estos efectos se establece como índice de referencia para calcular si existe pérdida o ganancia de capital, el publicado cada mes por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado denominado “Rendimiento Interno en el mercado secundario de la Deuda Pública entre dos y seis años”.

Esta compensación la debe pagar el prestatario que ha amortizado el capital de forma anticipada si dicha amortización genera una pérdida al Banco.

➤ **CLÁUSULA PARA EL CÁLCULO DEL INTERÉS DIARIO (CLÁUSULA 360/365)**

La cláusula que impone que los años tienen 360 días diría algo así *“El número de días que se considerará que tiene el año para el cálculo de los intereses devengados es de 360 días”.*

Con esta cláusula el Banco establece que el año tiene 360 días para beneficiarse en sus cálculos, y no 365 o 366 como en realidad tiene y así especifica la Orden Ministerial 2899/2011, de 28 de octubre.

➤ **PROHIBICIÓN DE ARRENDAR, ENAJENAR O GRAVAR LOS BIENES**

Normalmente, al final de la escritura se suele imponer una cláusula que permite la resolución anticipada por la entidad de crédito en algunas situaciones y una de estas situaciones sería *“Perderá la parte prestataria el beneficio del término concedido para el reembolso del capital, y podrá la CAJA reclamar su devolución inmediata y total en los siguientes casos:*

- a) Cuando el deudor enajene la finca hipotecada de forma voluntaria o forzosa, cuando éste arriende la finca, o cuando sin consentimiento de la Caja se ceda o pignore la finca”.*

Esta cláusula impone al prestatario la obligación de vender, alquilar o hipotecar el bien hipotecado.

➤ **RENUNCIA A EXAMINAR LA ESCRITURA ANTES DE FIRMARLA**

Como se ha indicado al comienzo de este TFM, una vez que el Notario ha redactado la escritura pública del préstamo, el cliente tiene el derecho a examinar el “proyecto”

de escritura durante tres días antes de firmar, esta revisión es muy recomendable de cara a revisar posibles errores o discrepancias, además de ser una obligación del Notario impuesta por el artículo 145 del Decreto de 2 de junio de 1944, por el que se aprueba el Reglamento de la organización y régimen del Notariado, ya que el Notario tiene la potestad de requerir al Banco que rectifique el contenido.

➤ **IMPOSICIÓN POR EL BANCO DEL TASADOR**

En la mencionada cláusula de gastos, se imponen también al prestatario los gastos de tasación del bien *“Serán de cuenta de la parte prestataria todos los gastos que seguidamente se especifican:*

- a) *Los gastos de tasación y valoración del inmueble, efectuada por tasador habilitado o reconocido por el Banco de España, para actuar en el mercado hipotecario y aceptado por la Caja”.*

Habitualmente los Bancos imponen este gasto a sus clientes de forma exclusiva, aun cuando el artículo 89.3 del TRLGDCU considera cláusula abusiva la imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario.

➤ **IMPOSICIÓN POR EL BANCO DE LAS COSTAS JUDICIALES**

En la mencionada cláusula de gastos, se imponen también al prestatario el pago de las costas judiciales *“Serán de cuenta de la parte prestataria todos los gastos que seguidamente se especifican:*

- a) *Igualmente serán de cuenta de la parte prestataria, los gastos y costas a que diese lugar la reclamación judicial de esta operación, incluso honorarios y derechos de Letrado y Procurador si la Caja se valiese de su intervención.*

➤ **IMPOSICIÓN POR EL BANCO DE LA EMISIÓN DE PAGARÉS EN BLANCO**

Un Pagaré es un documento privado, cuyo emisor se compromete a pagar el importe fijado en el documento cuando llegue la fecha de vencimiento.

En el tema estudiado de los préstamos hipotecarios, algunos Bancos exigen a los prestatarios que emitan un pagaré en blanco como garantía de la hipoteca, el problema surge en que al estar “en blanco” el importe lo complementará el Banco de forma estimada.

➤ **SUBROGACIÓN O CANCELACIÓN DEL PRÉSTAMO DEL PROMOTOR O DEL VENDEDOR**

Esta cláusula la imponen los Bancos en las escrituras de viviendas nuevas en las que el promotor ha solicitado una hipoteca para pagar los gastos de la construcción, a través de esta cláusula de subrogación el comprador de la vivienda de subroga en la posición deudora del constructor frente al Banco.

La abusividad de esta cláusula surge cuando el comprador de la vivienda tiene que pagar los gastos de cancelación del préstamo hipotecario que debería pagar el constructor puesto que ha sido una hipoteca solicitada por él.

➤ **CUOTA FINAL**

Dicha cláusula conocida popularmente como “La gran cuota final” consiste en que el Banco cobra en la última cuota mensual al prestatario una cantidad muy elevada.

➤ **LIQUIDACIÓN UNILATERAL**

Esta cláusula permite al Banco iniciar el procedimiento de ejecución hipotecaria, presentado directamente la liquidación de su importe.²⁵

➤ **REVISIÓN DEL TIPO DE INTERÉS SIN NOTIFICÁRSELO AL DEUDOR**

La cláusula diría algo similar a *“La parte interesada en la actualización del tipo de interés, deberá comunicarlo a la otra parte contratante con al menos diez días naturales de antelación a la fecha de revisión del tipo de interés”*.

La cláusula obliga al Banco a comunicar al prestatario, al menos con 10 días naturales, del cambio del tipo de interés, el problema surge con que el Banco

²⁵ V. MORENO TRAPIELLA, P.C., *Ejecución hipotecaria. Jurisprudencia del TJUE sobre las cláusulas abusivas*. Edit. La Ley Actualidad, Madrid, 2017.

cumpliría dicha obligación con la simple comunicación al deudor en una liquidación del nuevo tipo de interés que se va a aplicar.

➤ **OBLIGACIÓN DEL DEUDOR DE CONSERVACIÓN DEL BIEN**

La cláusula que impone al prestatario la obligación de conservar el bien dice algo así respecto al deber de contratar un seguro *“el prestatario debe tener asegurada la finca contra riesgo de incendios y daños de tal manera que la suma asegurada coincida con el valor máximo de reconstrucción nuevo de la finca”*, y respecto a realizar las reparaciones necesarias *“el prestatario debe realizar en la finca las obras, reparaciones y demás actos necesarios para su conservación y normal explotación, además de darle un uso para que no sufran deterioro ni mengüen sus productos. También tendrá la obligación de notificar al Banco inmediatamente cualquier hecho que perjudique el estado físico o del derecho del propietario, así como los actos de enajenación, permitiendo al Banco que inspeccione en cualquier momento a tales efectos las fincas hipotecadas”*.

La cláusula que obliga al prestatario a conservar el bien contiene varios deberes para éste como el de contratar un seguro de daños y de incendios y el de realizar en el bien las obras y reparaciones necesarias.

➤ **IMPOSICIÓN POR EL BANCO DE LA FINALIDAD DEL BIEN**

El Banco suele imponer en las escrituras la finalidad no profesional del bien hipotecado *“La parte prestataria declara que el bien hipotecado no está afecto a ninguna actividad profesional y se obliga a no variar su actual destino sin la autorización expresa y comunicada por escrito del Banco”*. U otras que imponen que el préstamo solicitado se destine a adquirir la vivienda habitual *“La parte prestataria deberá destinar el importe del préstamo, junto con los recursos propios que sean necesarios, a la adquisición onerosa de la vivienda que luego se describe, que constituye su residencia habitual”*.

Esta cláusula prohíbe al prestatario realizar cualquier tipo de actividad profesional en la vivienda que él ha adquirido e incluso le impone que sólo pueda solicitar un préstamo hipotecario para adquirir su vivienda habitual.

➤ TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

Sobre el tratamiento de datos, los Bancos establecen cláusulas tipo “*Los intervinientes autorizan que sus datos personales, incluidos los derivados de operaciones realizadas a través del Banco, se incorporen a ficheros de éste para las siguientes finalidades [...] y para cualesquiera otras finalidades no incompatibles con las anteriores*”.

Con esta cláusula, se le dota al Banco de la posibilidad de utilizar los datos de carácter personal de los prestatarios para las finalidades que quiera sin ningún límite.

SEGUNDA PARTE

III.- LA DECLARACIÓN DE ABUSIVIDAD

En este epígrafe se van a explicar los efectos de la declaración de abusividad de las cláusulas, es decir, los argumentos de la nulidad de las cláusulas abusivas que se están reclamando con mayor relevancia en estos momentos de las cláusulas enumeradas en el punto anterior citando la jurisprudencia al respecto.^{26 27}

1. **CONDICIÓN DE CONSUMIDOR E IMPOSICIÓN UNILATERAL POR EL BANCO DE LAS CLÁUSULAS**

Antes de analizar la nulidad cláusula por cláusula, hay que referirse a dos aspectos fundamentales:

- Los **demandantes gocen de la condición de consumidor** al adquirir su préstamo hipotecario, la STJUE de 3 de septiembre de 2015²⁸, indica que para comprobar si a los demandantes se les puede aplicar la normativa de defensa de los consumidores, “*lo relevante es el destino de la operación y no las condiciones subjetivas del contratante*” y la STS 364/2016, de 3 de junio, hay que demostrar

²⁶ V. FORTEA GORBE, J.L., *La protección del deudor hipotecario frente a las cláusulas abusivas*. Edit. Wolters Kluwer, Madrid, mayo 2017.

²⁷ V. PERTÍÑEZ VÍLCHEZ, F., *La nulidad de las cláusulas suelo en préstamos hipotecarios*. Edit. Tirant Lo Blanch, 2017.

²⁸ STJUE 3 septiembre 2015 asunto C-110/14.

que el préstamo hipotecario no esté destinado a la actividad empresarial, sino a un uso personal para aplicar la condición de consumidor.²⁹

- Las cláusulas cuya nulidad se pretende no hayan sido negociadas entre el consumidor y el empresario, es decir, que las **cláusulas hayan sido redactadas unilateralmente por el empresario y que éste se las haya impuesto al consumidor.**

El art.3.2 de la Directiva 1993/13/CEE explica que una cláusula no se ha negociado individualmente cuando haya sido redactada previamente y el consumidor no haya podido influir sobre su contenido y el Tribunal Supremo en sus sentencias 241/2013, 222/2015 y 265/2015 ha entendido que hay imposición de una cláusula contractual cuando la incorporación de la misma al contrato se ha producido exclusivamente por el profesional/empresario, no requiriéndole al otro contratante que esté obligado a oponer resistencia, ni que el consumidor carezca de la posibilidad de contratar con otros operadores económicos que no establezcan dicha cláusula.³⁰

2. NULIDAD DE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS

➤ CLÁUSULA SUELO.

En los préstamos hipotecarios con interés variable el interés a pagar oscilará a lo largo de la vida del préstamo, dicho interés se establece sumando al índice de referencia (normalmente EURIBOR) el diferencial o porcentaje fijo expresado en puntos porcentuales.

En relación a la “cláusula suelo” la entidad financiera establece una limitación al tipo de interés a pagar, es decir, el Banco limita el interés variable a pagar a la alza mediante la denominada “cláusula techo” y a la baja mediante la mencionada “cláusula suelo”, así cuando la suma del índice de referencia y el diferencial

²⁹ V. NIETO-MORALES C. y ABASCAL MONEDERO, P.J., *Reclamaciones en materia de consumo*. Edit. Dykinson, Madrid, 2016.

³⁰ V. MATO PACÍN, M.N., *Cláusulas abusivas y empresario adherente*. Edit. BOE, Madrid, 2017.

descienden por debajo del límite suelo fijado, la cláusula impide que la bajada se traslade al prestatario, quien podría beneficiarse de dicha bajada y pagar menos en su cuota hipotecaria.

La explicación de la abusividad de la denominada cláusula suelo se justifica mediante tres argumentos:

- Naturaleza de condición general de contratación, tanto el artículo 1 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, como la STS 241/2013, de 9 de mayo de 2013, consideran la cláusula suelo una verdadera condición general de la contratación al cumplir los siguientes requisitos:
 - Contractualidad, es decir, se trata de cláusulas contractuales cuya inserción en el contrato no deriva del acatamiento de una norma imperativa que imponga su inclusión.
 - Predisposición, la cláusula ha de estar pre-redactada, no siendo fruto de un acuerdo alcanzado entre ambas partes de forma previa.
 - Imposición, su incorporación al contrato debe ser impuesta por una de las partes, de tal forma que el objeto del contrato solo pueda realizarse acatando dicha inclusión en el contrato.
 - Generalidad, las cláusulas deben estar incorporadas a una pluralidad de contratos.

- Condición esencial o accesoria, casi todos los bancos están definiendo la cláusula suelo como un elemento esencial del contrato con el fin de que se aplique el artículo 4.2 de la Directiva 93/13/CEE, el cual niega la apreciación del carácter abusivo de las cláusulas principales o esenciales de los contratos, siempre que dichas cláusulas se redacten de manera clara y comprensible.
Sin embargo, la citada STS 241/2013, interpreta dicho artículo a sensu contrario, lo que implica que las cláusulas principales o esenciales del contrato si pueden ser declaradas abusivas si no se sujetan a una

redacción transparente, y además recuerda que el citado artículo no ha sido traspuesto al ordenamiento español.

- Control de transparencia, para determinar si las cláusulas están redactadas de manera clara y comprensible, la STS 241/2013 establece un control de transparencia de las cláusulas presumiblemente abusivas:
 - Filtro de incorporación, a efectos de la inclusión en el contrato según las exigencias de los artículos 5.5 y 7 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, se exige una redacción transparente, clara, concreta y sencilla, con oportunidad real de ser conocidas en el momento de celebrar el contrato, y que no sean ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles.
 - Transparencia formal, a efectos de su incorporación formal en el contrato, el artículo 80.1 del TRLGDCU exige concreción, claridad y sencillez en la redacción con posibilidad de comprensión directa, accesibilidad y legibilidad de forma que permita al consumidor conocer la existencia y el contenido de forma previa a la celebración del contrato.
 - Transparencia material, a efectos de su incorporación material en el contrato, la concurrencia de la transparencia material determina la licitud de la cláusula en el ámbito del consumo, es decir, si el consumidor puede identificarla como cláusula principal del contrato y conocer el real reparto de riesgos entre las partes.

En conclusión, la nulidad de la cláusula suelo se argumenta de la siguiente manera: nulidad por falta de transparencia al no superar el control de transparencia cabe examinar su carácter abusivo, resultando afectada de nulidad según la Ley 7/1998, sobre Condiciones Generales de la Contratación y nulidad por ser una cláusula abusiva, conforme al artículo 82 del TRLGDCU.³¹

³¹ V. UBALDO NIETO, C., *Transparencia y protección de la clientela bancaria*. Edit. Aranzadi-Thomson Reuters, 2016.

El Tribunal Supremo a 3 de junio de 2013 elaboró un auto para aclarar la STS 241/2013, explicando que *“la creación de la apariencia de un control de préstamo a interés variable cuando el índice de referencia o su evolución, previsible para el profesional lo convertirán en interés mínimo fijo, variable nada más al alza, constituye uno de los supuestos de cláusula abusiva sin necesidad de que concurra ningún otro requisito”*.

Los efectos de la declaración de nulidad son la nulidad parcial de dicha cláusula, de tal manera que se elimina esa cláusula subsistiendo el resto del contrato, y además la restitución de las cosas según el artículo 1303 del Código Civil si se declara la nulidad de una obligación, los contratantes deben restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos y el precio con los intereses.

➤ **CLÁUSULA DE GASTOS** esta cláusula hace referencia a los gastos abonados por el prestatario, estos gastos son:

- Los aranceles del Registrador que inscribe la hipoteca en el Registro de la Propiedad
- Los aranceles del Notario que redacta la escritura pública de la hipoteca
- El Impuesto de Actos Jurídicos Documentados por la escritura hipotecaria
- Los honorarios de la Gestoría que ha tramitado todo el proceso, en el caso de que el Banco impusiera su intervención
- Los honorarios del Tasador por la tasación del inmueble
- Otros gastos como la contratación de un seguro de daños, gastos procesales etc.

Los artículos 87.5, 89.2 y 89.3 del TRLGDCU considera que se trata de una cláusula abusiva al no hacer ninguna distinción entre los gastos que debe pagar el prestatario y los que debe pagar el prestamista, e imponer todos al consumidor.

Además, la jurisprudencia europea ha remarcado que no podría considerarse lícita la inclusión de una cláusula como condición general de contratación,

cuando en el marco de una negociación se pueda esperar que el cliente previsiblemente no hubiera aceptado.³²

La devolución de dichos gastos se justifica en dos argumentos, por un lado, que la denominada “cláusula de gastos” no supera el control de incorporación exigido en cuanto a que no se informó a los prestatarios de que debían asumir unos gastos cuyo abono realmente correspondía al Banco, y, por otro lado, que tampoco supera el control de contenido que controla el desequilibrio objetivo respecto a los elementos esenciales del contrato y los desequilibrios contrarios a la buena fe.

La STS 705/2015, de 23 de diciembre, confirma la nulidad de la imposición al prestatario de la obligación en el pago de los aranceles de Notario y Registrador, así como del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, derivados del otorgamiento de la Escritura Pública, conceptos todos ellos a cuyo pago vendría obligada la entidad prestamista y no el prestatario.

Por ello, procede la devolución de las cantidades indebidamente cobradas en concepto de gastos e impuestos según los artículos 1101, 1158, 1303 y 1902 del Código Civil, al haber pagado el prestatario los gastos que correspondía pagar al Banco.

➤ **IRPH**

La “cláusula IRPH” es la cláusula relativa a uno de los índices de referencia de los préstamos hipotecarios utilizados para calcular el tipo de interés variable a pagar por el prestatario.

En la STS 669/2017, de 14 de diciembre de 2017, el Tribunal Supremo enumera que hay préstamos en los que se pacta un tipo de interés fijo y préstamos en los que se pacta un tipo de interés variable, y en el caso de los préstamos con interés variable, el interés a pagar por el prestatario se calcula sumando al índice de referencia el diferencial o margen, así explica que existen varios índices de referencia para calcular los intereses variables de los préstamos hipotecarios en relación con el

³² V. VAQUER ALOY, A., *Derecho Europeo de Contratos*. Edit. Atelier, Libros Jurídicos, Barcelona, 2012

precio del dinero, como son el EURIBOR, o el IRPH, entre otros. Por lo tanto, el IRPH puede ser utilizado como un índice de referencia en los préstamos hipotecarios.

El Tribunal Supremo anuncia que el IRPH Entidades es un índice definido legalmente, por lo que no corresponde al control de la jurisdicción civil conocer si dichos índices aplican o no la normativa reguladora, sino a la Administración, y por ello, el IRPH como tal no puede ser objeto de control de transparencia, puesto que tanto la Ley de Condiciones Generales de Contratación como la Directiva 93/13/CEE, de protección de los consumidores, excluyen de su ámbito de aplicación las condiciones generales que reflejen disposiciones legales o administrativas, aunque sí pueda serlo la cláusula que lo incorpora y para determinar la transparencia de la cláusula que incorpora el IRPH habrá que ver si el consumidor era consciente al haber sido informado de que esa cláusula configuraba un elemento esencial del préstamo, así como la manera en que se calculaba el interés variable.

Tras estudiar la mencionada sentencia, se puede concluir que casi todos los magistrados del Tribunal Supremo dan la razón al banco basándose en que introducir este índice en los contratos de préstamo hipotecario no es abusivo por sí mismo.

Sin embargo, hay dos magistrados que no estaban de acuerdo con este fallo, Francisco Javier Orduña y Francisco Javier Arroyo, quienes opinan que este argumento *“no resulta ajustado a derecho”* basándose en que la cláusula de IRPH no supera el control de transparencia y así lo expresaron en el voto particular contenido en la sentencia, posibilitando que los afectados (más de un millón de familias afectadas por hipotecas referenciadas al IRPH) puedan reclamar a los tribunales europeos.

➤ **CLÁUSULA DE REDONDEO AL ALZA DEL TIPO DE INTERÉS**

El Tribunal Supremo procede a declarar nulas dichas cláusulas basándose en el artículo 8.2 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, y en el artículo 10 bis del TRLGDCU.

Esta cláusula fue declarada nula por la STS 663/2010, de 4 de noviembre, por *“tratarse de estipulaciones no negociadas individualmente que, en contra de las*

exigencias de la buena fe, causaban, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato”.

➤ **CLÁUSULA DE ANATOCISMO**

El anatocismo implica que el deudor que no pague la totalidad o una parte de la cuota que le correspondía para un período determinado, el monto de intereses dejado de pagar se le sumará al capital prestado, y por ende pasará a formar parte del monto al cual se le calcularán los nuevos intereses

El anatocismo fue prohibido en la reforma de la Ley Hipotecaria de 2013, sin embargo, la Audiencia Provincial de Alicante el 12 de junio de 2014, dictó la primera sentencia que declaraba la nulidad de la cláusula del anatocismo por abusiva al imponerse al consumidor en una escritura de préstamo hipotecario, es decir, aunque el anatocismo está prohibido desde 2013, la citada sentencia de la Audiencia Provincial determinó la nulidad de préstamos anteriores a esa fecha.

La STS 705/2015 también hizo referencia al anatocismo concluyendo que *“El anatocismo no es autónomo, sino que tiene su virtualidad en la previa existencia de un pacto sobre los intereses moratorios. De tal manera que, declarada la nulidad de la estipulación principal, dicha declaración “arrastra” la validez de la estipulación accesoria, que no puede subsistir independientemente”.*

➤ **INTERESES DE DEMORA**

La STS 367/2016, de 3 de junio, fija como doctrina jurisprudencial que es abusivo un interés de demora que supere en 2 puntos al interés remuneratorio pactado en la escritura, puesto que las cláusulas que establecen un interés moratorio claramente desproporcionado provocan un desequilibrio importante entre las partes.

La STS 265/2015, de 22 de abril de 2015, explica que la cláusula que establece el interés de demora no define el objeto principal del contrato, sino que regula un elemento accesorio como es la indemnización a abonar por el prestatario en caso de retraso en el pago de las cuotas.

Tanto la Directiva 1993/13/CEE como la Ley de Defensa de Consumidores y Usuarios prevén expresamente la abusividad de estas cláusulas justificándose en que se crea

un desequilibrio entre las partes basado en la desproporción entre la indemnización que debe pagar el consumidor por su incumplimiento con el menoscabo patrimonial efectivamente causado al empresario/profesional.

Para llevar a cabo este examen el juez nacional debe comprobar: las normas aplicables entre las partes, el tipo de interés fijado en comparación con el tipo de interés legal y si el profesional podría estimar que, tratando de manera leal y equitativa al consumidor, éste aceptaría dicha cláusula en el marco de una negociación.

La STS 265/2015 concluye afirmando que, si el interés de demora pactado es manifiestamente superior al interés remuneratorio incrementado en 2 puntos, debe ser considerado abusivo y declarado nulo.

En el caso de la cláusula del interés de demora, la apreciación de su abusividad no implica la moderación de dicho interés hasta un porcentaje aceptable, sino que implica la supresión del incremento del tipo de interés de demora pactado y la continuación del devengo del interés remuneratorio hasta que se produzca el reintegro de la suma prestada.

➤ **VENCIMIENTO ANTICIPADO**

Se trata de una cláusula que permite al Banco la posibilidad de optar por el vencimiento anticipado del préstamo por el impago de una sola cuota, la liquidación de intereses o el recibo de un impuesto.

La cláusula del vencimiento anticipado debe ser considerada abusiva y declarada nula basándose en: la Ley 1/2013, de 14 de mayo, exige el impago de al menos 3 cuotas para que el Banco pueda declarar el vencimiento anticipado del préstamo y en los artículos 82.1, 87 y 88.1 del TRLGDCU puesto que entraña un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes, falta de reciprocidad y resulta desproporcionado.

Sin embargo, los artículos 1129 del Código Civil y 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, prevén expresamente que el acreedor pueda reclamar la totalidad de lo adeudado antes del vencimiento del plazo pactado.

La STS 470/2015, de 7 de septiembre, sobre un contrato de compraventa de bienes muebles a plazos, estableció que la cláusula que permita al acreedor dar por vencido anticipadamente el préstamo si el deudor deja de pagar al menos dos plazos no puede ser considerado abusivo, puesto que tal posibilidad está contemplada en la normativa de dicho contrato.

La STJUE de 14 de marzo de 2013 en el asunto C-415/11, dio a entender que una cláusula que preveía el vencimiento anticipado por falta de pago de algunos plazos, sin ser abusiva per se, podía considerarse como tal atendiendo a las circunstancias del caso.

En conclusión, el Tribunal Supremo no ha negado la validez de la cláusula de vencimiento anticipado de forma general, sino que lo que ha fijado es que dicha cláusula podrá ser declarada abusiva si concurre justa causa, es decir, cuando concorra una verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial contraídas entre las partes, como es el impago de las cuotas de amortización del préstamo.

➤ **CESIÓN DEL CRÉDITO POR PARTE DEL BANCO**

La STS 792/2009, de 16 de diciembre de 2009, considera que es abusiva la cláusula por la que el consumidor renuncia a ser notificado en el supuesto de cesión del contrato de préstamo hipotecario a otra entidad, por entender que la Ley impone la notificación de la cesión del contrato y no cabe la prestación de un consentimiento anticipado para una eventual cesión que se produzca en el futuro.

Además, el propio Tribunal Supremo afirma *“que no estamos ante una cesión de créditos sino ante una autentica cesión del contrato”* lo que supondría una limitación de derechos del consumidor de los artículos 1198 y 1527 del Código Civil por entenderse abusiva.

➤ **RENUNCIA AL FUERO PROPIO**

La Resolución de la Dirección General de Registros y Notarios (DGRN) de 19 de abril de 2006, especifica que *“Los pactos de sumisión expresa a juez o tribunal distinto del*

que corresponda al lugar donde se encuentre el bien no deben constar en el asiento de la hipoteca por contradecir al artículo 90.2 TRLGDCU y al artículo 684 LEC". También el artículo 54.2 dispone que no será válida la sumisión expresa en los contratos de adhesión.³³

En las Sentencias de 23 de julio de 1993 o 14 de septiembre de 1996, el Tribunal Supremo fija como doctrina jurisprudencial su oposición a las cláusulas que establecen la renuncia al fuero argumentando que originan un desequilibrio para las partes perjudicando a los usuarios en beneficio de los bancos ya que para los consumidores supone un desplazamiento de su lugar de residencia mientras que los bancos suelen tener oficinas en numerosas poblaciones.

➤ IMPOSICIÓN POR EL BANCO DE LAS COSTAS JUDICIALES

El REAL DECRETO-LEY 1/2017, de 20 de enero, en su artículo 4 dice "Se impondrán las costas a la entidad de crédito cuando el consumidor rechace el cálculo o la devolución del efectivo que la entidad le ofrece y después interponga una demanda judicial en la que obtenga una sentencia más favorable que la oferta hecha por dicha entidad.

Si el consumidor interpone demanda judicial frente a la entidad de crédito sin haber hecho la reclamación previa del artículo anterior:

- *Si la entidad de crédito se allana antes de la contestación a la demanda, no se le impondrán las costas a ésta salvo que concurra en ella mala fe procesal*
- *Si la entidad de crédito se allana parcialmente antes de la contestación a la demanda y consigna la cantidad a devolver, no se le impondrán las costas a ésta salvo que el consumidor obtenga una sentencia por la demanda judicial más favorable que la cantidad consignada por la entidad de crédito"*

Además la STS 705/2015 en relación a la imposición al prestatario del pago de las costas por un eventual proceso derivado del incumplimiento de la obligación de

³³ V. PARDO GATO, J.R., *Las cláusulas abusivas en los contratos de adhesión*. Edit. Dijusa, Madrid, 2014

pago por el prestatario, afirma que *“Dicha imposición de costas incumple la regulación marcada por la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), puesto que en estos procesos las costas también podrán imponerse al prestamista si se aprecia algún defecto procesal no subsanable o que no se haya subsanado en el plazo indicado, o si se estima algún motivo de oposición respecto al fondo”*.

➤ **SUBROGACIÓN O CANCELACIÓN DEL PRÉSTAMO DEL PROMOTOR/VENDEDOR**

Dicha cláusula resulta contraria al artículo 85.1 del TRLGDCU puesto que el banco ya ha percibido una comisión por subrogación, también contradice a los artículos 85.7 y 88.1 del mixto texto legal en cuanto que implica la supeditación a una condición cuya realización depende únicamente del banco, y por último, el artículo 89.3 TRLGDCU especifica que tendrán la consideración de cláusulas abusivas *“La imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario. En particular, en la compraventa de viviendas: La estipulación que obligue al consumidor a subrogarse en la hipoteca del empresario o imponga penalizaciones en los supuestos de no subrogación”*.

➤ **IMPOSICIÓN POR EL BANCO DE LA FINALIDAD DEL BIEN**

Esta cláusula obliga al prestatario a afirmar que el bien hipotecado no está afecto a ninguna actividad profesional obligándose a no variar su actual destino sin la autorización del Banco.

Al analizar dicha cláusula se podría justificar su declaración de abusividad basándose en los artículos 86.7 y 88.1 del TRLGDCU, ya que la cláusula citada supone una limitación de los derechos del consumidor ya que el Banco le impone una garantía desproporcionada en relación con el riesgo asumido puesto que le prohíbe realizar cualquier tipo de actividad profesional en la vivienda.

Por otro lado, esta cláusula también supone una limitación injustificada de los principios de libre disposición del dominio y de libertad para contratar de los artículos 348 y 1258 del Código Civil, y también limita que los bienes hipotecados (en este caso las fincas) cumplan con el fin social que les otorga la Constitución en sus artículos 33, 35, 38 y 128.

Y así, basándose en los anteriores argumentos, la cláusula que impone por el Banco la finalidad del bien hipotecado ha sido declarada abusiva por la STS 705/2015 *“Nuevamente nos encontramos ante una condición general que por su falta de precisión y su indeterminación deja al completo arbitrio del prestamista su interpretación. Por ejemplo, nada prevé respecto de situaciones más que posibles en que un profesional desempeñe su actividad en el mismo inmueble donde tiene su domicilio. Por tanto, aunque una determinación razonable de los casos en que esta prohibición pudiera tener fundamento (como se argumenta en el recurso de casación) posibilitaría la validez de la correspondiente cláusula o cláusulas que contemplaran tales supuestos, la generalidad e indeterminación con que está redactada la cláusula impugnada no puede conducir más que a su declaración de abusividad, como correctamente concluye la sentencia recurrida, a tenor de los artículos 82.1, 85 y 88.1 TRLGDCU. Es más, llevada a sus últimas consecuencias, la cláusula incluso impediría al prestatario un cambio de residencia, en contravención de lo dispuesto en el artículo 19 de la Constitución”*.

➤ **TRATAMIENTO DE LOS DATOS PERSONALES**

Los consumidores y usuarios no pueden impedir que en la operación bancaria estudiada se traten determinados datos personales en su gestión, pero lo que si pueden reclamar los usuarios y consumidores es que exclusivamente se traten los datos necesarios para dicha gestión sin que los bancos puedan aprovechar los datos personales para otro uso distinto de la operación de préstamo hipotecario.

Debido a la importancia de la protección de los datos personales, incluso la propia Constitución en su artículo 18 en su redacción se preocupó por dar protección a los datos personales de los usuarios, y así como ejemplo, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid 242/2013, de 26 de julio de 2013, declara la nulidad por abusiva, entre otras, de la cláusula de tratamiento de datos personales de las condiciones del préstamo hipotecario explicando que el tratamiento de datos queda condicionado a que pueda acreditarse su consentimiento por el afectado, siempre que éste haya sido informado de la finalidad para la cual van a ser utilizados sus datos personales.

IV.- EL PROCESO DE RECLAMACIÓN DE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS

Este apartado del trabajo va a hacer referencia al procedimiento utilizado para reclamar las cláusulas abusivas comenzando por la reclamación extrajudicial y terminando por la demanda a través de un ejemplo práctico de reclamación de las cláusulas más comúnmente reclamadas como son la “cláusula suelo” y la “cláusula de gastos” para entender como se está efectuando el proceso.

CASO PRÁCTICO: Doña X firmó el 19 de febrero de 2012 un contrato de préstamo con garantía hipotecaria con la entidad financiera CAIXABANK por la cantidad de 150.000€ sobre la finca situada en la Calle Severo Ochoa, nº14, en Madrid, ante el Notario Don X con el número de protocolo 2508.

En el citado contrato se pactó la devolución del capital en un plazo de 20 años, y un tipo de interés variable de x% cuyo índice de referencia es el EURIBOR.

Doña X tras ver los numerosos anuncios en televisión sobre las cláusulas abusivas en los contratos de préstamo hipotecario decide acudir al despacho BF ABOGADOS para consultar su caso.

1. RECLAMACIÓN EXTRAJUDICIAL PREVIA

El abogado le asesora sobre el procedimiento comenzando por explicarle en qué consiste la reclamación extrajudicial previa:

El artículo 3 del Real Decreto-Ley 1/2017 relativo a las cláusulas suelo introdujo la opción de interponer una reclamación previa y extrajudicial para reclamar dichas cláusulas, la mayoría de los despachos de abogados dedicados a la reclamación de cláusulas suelo han optado por interponer primero esta reclamación previa por sus ventajas, estas ventajas son:

- Que la reclamación previa es gratuita
- Que el Banco tiene la obligación de atender las reclamaciones
- La mayor ventaja es que si el Banco le ofrece una cantidad al prestatario en esta reclamación previa, pero éste no la acepta y reclama judicialmente obteniendo

una sentencia más favorable, el Banco estará obligado a pagar las costas del proceso.

- Otra de las ventajas, es que la escritura pública y la inscripción registral derivadas del acuerdo entre la entidad y el consumidor devengara exclusivamente los derechos arancelarios notariales y registrales correspondientes, es decir, un documento sin cuantía y una inscripción mínima.

El abogado de BF Abogados le explica a Doña X en qué consisten dichas reclamaciones previas.

Según el RDL 1/2017, el consumidor que opte por realizar una reclamación previa tendrá que rellenar el formulario por duplicado elaborado a tal efecto por el Banco, adjuntando a este formulario las facturas de los gastos que abonó en su momento y firmarlo para entregarlo en la oficina de la entidad con la que firmó la hipoteca.

En la oficina del Banco, el trabajador destinado a este fin sellará una de las copias de los documentos con un sello en el que pone la fecha y palabras similares a “visto a examen”, y así esta copia se la devolverá al cliente sirviendo más adelante como prueba en el posible juicio para demostrar que el prestatario comenzó con la reclamación previa, y la otra copia se enviará al departamento que el Banco ha creado para estudiar la nulidad de las cláusulas abusivas.

Cuando dicho departamento recibe la reclamación, comprobará los documentos, y en su caso, deberá calcular la cantidad a devolver y comunicársela al consumidor de forma desglosada incluyendo las cantidades que corresponden a intereses.

El consumidor cuando reciba la respuesta del Banco debe manifestar si lo acepta o no, si está de acuerdo ambos acordarán el modo de devolver la cantidad (normalmente se opta por descontarlo del importe que resta por pagar de la hipoteca) y si no está de acuerdo se comenzarán los trámites para reclamar judicialmente.

El Banco tiene un plazo máximo de 3 meses desde que recibe la reclamación para contestar al cliente, llegar a un acuerdo con él y poner a su disposición la cantidad a devolver.

Si transcurrido este plazo, el Banco no ha contestado al cliente o le ha contestado, pero no ha puesto el dinero a disposición del consumidor, se entenderá que la reclamación extrajudicial ha concluido sin acuerdo.

La teoría según el RDL 1/2017 es que el consumidor acude a su Banco, rellena un formulario de reclamación previa, adjunta los documentos y el Banco estudia su reclamación, pero en la práctica la situación es bien distinta, (cuento mi experiencia personal al haber realizado mis prácticas en un despacho de abogados especializado en cláusulas abusivas) incluso el formulario que los Bancos han debido elaborar en cumplimiento del Real Decreto-Ley no está disponible en todos ellos, estudiados los principales Bancos que operan en España se puede concluir que:

- CAIXABANK, BANKIA y KUTXABANK si han elaborado un formulario para las reclamaciones previas, disponible tanto en su web como en sus oficinas
- SANTANDER ha elaborado el formulario de reclamación y solo lo tiene disponible en su web
- BBVA e IBERCAJA en sus webs informan del proceso de reclamación, pero no hacen referencia a este formulario
- POPULAR ha elaborado dicho formulario, pero solo lo tiene disponible en sus oficinas
- DEUTSCHEBANK y SABADELL no han elaborado un formulario específico para reclamar cláusulas abusivas, sino que recurren a un formulario general de reclamación
- ING explica que otorga el formulario a sus clientes y no a abogados ni gestorías

Los datos que habría que rellenar son similares en los formularios de los distintos Bancos:

- Fecha de presentación de la solicitud indicando día, mes y año
- Nombre, apellidos, DNI, teléfono, correo electrónico y domicilio del solicitante o titular del préstamo
- El número del préstamo y la entidad bancaria con la que firmo el préstamo
- Los nombres y DNI de los posibles cotitulares del préstamo

- Sobre la escritura hipotecaria, habría que rellenar los datos de su fecha, el notario que la firmó y su número de protocolo
- También habría que indicar si se ha hecho algún otro tipo de reclamación sobre el asunto, indicando su fecha, el canal por el que se ha hecho y la documentación utilizada para ello
- A este formulario habría que adjuntar la escritura de la hipoteca y las facturas abonadas

En los formularios se incluyen ciertas advertencias a tener en cuenta:

- Explica que el RD.L. 1/2017 obliga al Banco a analizar la solicitud, pero señala que la recepción de esta solicitud no supondrá el reconocimiento de ningún derecho ni el prejuzgar la pertinencia de la petición
- Afirma su voluntad de cumplir el plazo de 3 meses otorgado por el RDL para llegar a un acuerdo
- Señala que, aunque no sea obligatorio, si el cliente entrega la documentación específica que tenga en su poder, la respuesta será más ágil y rápida
- Indica que hasta que no finalice el procedimiento de reclamación previa, no se podrá iniciar ningún otro tipo de reclamación judicial ni extrajudicial sobre el mismo asunto, incluyendo las reclamaciones al Servicio de Atención al Cliente o el Defensor del Cliente del Banco o ante el Servicio de Reclamaciones del Banco de España
- Advierte que todas las comunicaciones sobre la solicitud de reclamación previa se harán a través del servicio de banca electrónica, y si no se dispone de dicho servicio se remitirán los comunicados por correo postal al domicilio del cliente
- Recuerda que si se alcanza un acuerdo que suponga la devolución por el Banco de unas cantidades, al cliente se le generarán obligaciones tributarias

El formulario finaliza explicando que los datos personales de la solicitud serán incluidos y tratados en los ficheros del Banco y que los solicitantes autorizan al Banco a acceder a dichos datos, también recuerda que se podrán ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición de los datos mediante escrito a su sede social.

Una vez que el prestatario ha superado el complicado camino de encontrar el formulario, procederá a rellenarlo lo que no está exento de dificultad: los datos identificativos (nombre, apellidos, DNI, domicilio etc) del cliente son sencillos de rellenar, pero el proceso se complica casi siempre al tener que adjuntar la escritura y sobre todo las facturas a reclamar.

Se permite reclamar las cláusulas abusivas de hipotecas que ya se han terminado de pagar (siempre que no transcurran más de 4 años según el artículo 1301 CC), en estos casos, algunos prestatarios al finalizar su préstamo y ante el desconocimiento de la reciente posibilidad de reclamar, han tirado dicha escritura o no sabrían localizarla, lo que es más común con las facturas de los gastos abonados, puesto que un cliente en años anteriores en los que no existía la posibilidad de reclamar no pensaron en la necesidad de guardar estas facturas y las han perdido o tirado.

Para intentar recuperar la escritura se podría acudir a la Notaría donde se firmó la escritura y el Notario podría hacer una copia de esta escritura previo pago por el cliente, recuperar las facturas es más complicado puesto que el único lugar donde habría copia de ellas sería la Gestoría si se tramitaba allí, el problema surge en que la ley obliga a guardar los documentos 5 años, por lo tanto, si la hipoteca es más antigua va a ser difícil recuperar el dinero al no poder presentar las facturas como prueba del pago.

Una vez rellenado el formulario y adjuntadas la escritura y las facturas, hay que entregar dichos documentos en el Banco para que sean estudiados.

El Banco envía la documentación al departamento ideado para tal fin, y es este departamento el que contesta al cliente con una carta estandarizada en la que normalmente niega la devolución, esta carta viene a decir que:

- Acusa recibo y da respuesta a la reclamación enviada al Servicio de Atención al Cliente del préstamo hipotecario número XXX, solicitando la devolución de las cantidades en base a la STS 705/2015.
- Indica que la solicitud se ha tramitado de acuerdo con la normativa bancaria de atención y defensa al cliente de las entidades financieras.
- Respecto a las cantidades que se reclaman, la carta dice que también existen resoluciones de Audiencias Provinciales contrarias a la citada del Tribunal

Supremo, y que por lo tanto, no se puede concluir automáticamente que todos los gastos hipotecarios son por cuenta de la entidad haciendo referencia en concreto al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados cuyo Reglamento y tal y como han confirmado el Tribunal Constitucional y el Tribunal Supremo corresponde su pago al prestatario como sujeto pasivo.

- También hace referencia a los otros gastos reclamados, explicando que como no hay ninguna norma que imponga su pago al Banco, debe prevalecer la voluntad de las partes expresada en la escritura y en ella se detalla que estos gastos deberán ser asumidos por el cliente como solicitante de la hipoteca, lo que se confirma con la jurisprudencia.
- La carta recuerda que, aunque el Banco niegue la devolución, se puede reclamar ante los tribunales de justicia quienes pueden contestar de forma positiva.

Vuelve a hacer mención a la protección de datos personales.

Una vez recibida esta carta o transcurrido el plazo de 3 meses, se puede iniciar la reclamación judicial.

Los despachos de abogados han visto en las cláusulas abusivas su nuevo nicho de mercado, como se ha explicado antes, hasta el proceso de reclamación extrajudicial cuando no es obligatoria la intervención de abogado, es un proceso complicado para una persona que no se dedique profesionalmente a ello y por ello numerosos prestatarios han acudido a despachos de abogados para que sean éstos los que tramiten dicha reclamación previa.

Y así el abogado contratado buscará por su cuenta la escritura y las facturas necesarias o ayudará al cliente a buscar los papeles concretos que necesita para reclamar, además es el abogado el que redacta el formulario en nombre del cliente, el que lo entrega en el banco, quien puede explicar la carta que envían los bancos a los clientes y quien negociará en su caso con el banco.

Los formularios que han elaborado los abogados para reclamar las cláusulas abusivas contienen datos similares a los que piden los bancos, pero como es lógico, añadiendo tecnicismos jurídicos parecidos a los que nos encontraríamos en cualquier escrito jurídico.

Doña X, tras el asesoramiento de su abogado decide reclamar las cláusulas abusivas de su préstamo hipotecario comenzando por reclamar la “cláusula de gastos”, el formulario elaborado por su abogado para ello diría algo así:

En el **encabezamiento** habría que expresar a quien va dirigida la reclamación y quien la solicita, es decir, presentar a las partes:

“Al Servicio de Atención al Cliente de X BANCO”

Don XXX y Dª XXX, mayores de edad, con DNI números XXX y con domicilio a efectos de notificaciones en (se suele indicar el domicilio del despacho del abogado para que lleguen a él las notificaciones), asistidos de nuestro abogado XXX, ante el Servicio de Atención al Cliente.

Después en párrafos separados y numerados, como si se tratase de una demanda, habría que expresar los distintos puntos en los que se basa nuestra reclamación indicando los hechos, los fundamentos jurídicos y lo que se pide:

- I. En fecha XXX se otorgó Escritura Pública de Préstamo Hipotecario ante el Notario XXX cuyo nº de protocolo es el XXX*
- II. En dicha escritura se impone a la parte prestataria el pago de los gastos derivados del otorgamiento y la concesión del préstamo*
- III. La STS 705/2015 ha confirmado la nulidad de las cláusulas hipotecarias que imponen al prestatario el pago de los aranceles de Notario y Registrador, el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados y los honorarios de tramitación de la Gestoría*

- IV. *Se entiende que, si el Tribunal Supremo ha declarado nula dicha cláusula, el prestatario no tiene que pagar dichos gastos y por ello, exigimos en esta reclamación la nulidad de dicha cláusula y la devolución del importe pagado por el prestatario*
- V. *Es decir, solicitamos en primer lugar, que se reconozca la nulidad de la cláusula de gastos hipotecarios contenida en la Escritura XXX y en segundo lugar, que reintegre a Don XXX y D^a XXX las siguientes cantidades abonadas por éstos:*
- a. Aranceles del Notario X€*
 - b. Aranceles del Registrador X€*
 - c. Impuesto de Actos Jurídicos Documentados X€*
 - d. Honorarios de la Gestoría X€*

TOTAL: X€

Después de indicar los motivos, los fundamentos en los que se basan y lo que se solicita, se hace referencia a los documentos que se adjuntan para validar la reclamación:

Adjunto a dicha reclamación los siguientes documentos:

- Como DOCUMENTO N^o1 la Escritura Pública XXX*
- Como DOCUMENTO N^o2 la factura pagada al Notario*
- Como DOCUMENTO N^o3 la factura del Registrador*
- Como DOCUMENTO N^o4 la copia de pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (modelo 600/601)*
- Como DOCUMENTO N^o5 la factura de los honorarios de la Gestoría que ha tramitado el proceso*

Finalmente, el abogado indica que podrá ejercitar las acciones que considere para defender los derechos e intereses de sus clientes con relación a la mencionada Escritura Pública:

Esta parte se reserva su derecho a ejercitar cuantas acciones considere oportunas para la defensa de sus legítimos intereses para la impugnación del resto de condiciones de contratación (u otras cláusulas) que se estiman abusivas en el contrato de préstamo hipotecario, (o por cualquier otra causa) con resarcimiento de daños y perjuicios irrogados a esta parte.

También se hace referencia a la fecha y el lugar en que se elabora la reclamación:

Todo ello por ser de Justicia que pido en XXX, a día XXX.

Y, por último, se firma por los solicitantes:

Fdo. Don XXX y D^a XXX

Una vez que el abogado ha completado el formulario en nombre de sus clientes, el cliente acudirá a una oficina del Banco reclamado para entregar la reclamación.

Como experiencia personal, puedo concluir que algunos Bancos sólo recogen los escritos de reclamación si eres su cliente y no si lo entrega un abogado o gestor.

Aun cuando el formulario lo redacta un abogado, el proceso es el mismo, es decir, al cliente le queda esperar 3 meses para que el Banco le conteste o a que transcurra dicho plazo para poder acudir a la vía judicial.

Enrique Sánchez, portavoz de la OCU dice *“Somos conscientes de que los bancos se van a negar, aunque recomendamos que acudan al servicio de atención al cliente, ya que es determinante, el consumidor debe poder demostrar que ha iniciado un proceso de reclamación por las costas del procedimiento, de esta forma las pagará pague quien haya forzado la vía, que en este caso sería el banco”*.

Antes de acudir a la vía judicial, y solo si el consumidor ha interpuesto la reclamación previa y el Banco le ha contestado de forma negativa, o han transcurrido los 3 meses y el Banco ni siquiera ha contestado, el consumidor puede acudir al Banco de España a su Departamento de Conducta y Mercado. Este Departamento lo que hace es estudiar las alegaciones de las partes y en base a dichas alegaciones, elabora un informe. Aunque el informe no es vinculante, los Bancos suelen rectificar y tienen en cuenta este informe.

Si el Banco de España tampoco consigue nada, la única vía que le queda al prestatario es la judicial.

2. IMPUGNACIÓN JUDICIAL

Doña X tras presentar la reclamación extrajudicial previa y esperar los 3 meses de plazo sin contestación por parte de su banco, decide interponer una demanda para reclamar las cláusulas abusivas de su préstamo hipotecario vía judicial, su abogado le asesora sobre el procedimiento judicial:³⁴

El proceso de reclamación de cláusulas abusivas en los Tribunales sería el siguiente:

La demanda comienza con el **ENCABEZAMIENTO**:

La reclamación judicial se interpondrá mediante Demanda que tendrá como título: DEMANDA EN EJERCICIO DE ACCIÓN DE NULIDAD DE LAS CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO BANCARIO CON CONSUMIDOR Y DE CONDENA AL REINTEGRO DE LAS CANTIDADES INDEBIDAMENTE COBRADAS.

El orden jurisdiccional indicado para conocer el procedimiento es el civil y el tipo de procedimiento será el ordinario según los artículos 248, 249.1.5 y 253.3 LEC.

El Juzgado ante el que debe presentarse la demanda será el Juzgado de Primera Instancia según el artículo 45 LEC y según el artículo 52.1.14 LEC el Juzgado de Primera Instancia competente será el del domicilio de los demandantes.

³⁴ V. FERNÁNDEZ SEIJO, J.M., *La tutela de los consumidores en los procedimientos judiciales*. Edit. Bosch, Barcelona, 2017.

La parte demandante serán los titulares del préstamo hipotecario cuyas cláusulas abusivas se pretenden reclamar y la parte demandada será la entidad financiera que ha otorgado dicho préstamo hipotecario.

En este tipo de demandas se exige la intervención de abogado y procurador.

En la parte de los **HECHOS** en párrafos separados y numerados, como en cualquier demanda, habría que hacer referencia a los siguientes aspectos:

- Presentar al préstamo hipotecario indicando su fecha, importe y otros de sus aspectos más significativos

“Mis mandantes suscribieron, para su exclusivo uso, en un ámbito ajeno a cualquier actividad empresarial o profesional, en fecha XXX contrato de préstamos hipotecario con la mercantil demandada”

“El préstamo ascendió a un importe de X€”

“Se ha fijado un plazo de amortización de X€”

“El interés acordado será de tipo X hasta que transcurran X meses y después será de tipo X, acordándose revisión en X mes”

- Presentar al Notario que firmó la Escritura Pública que contiene el préstamo hipotecario mencionado

“El préstamo hipotecario se formalizó mediante Escritura Pública ante el Notario Don XXX, con el número de protocolo XXX”

- Afirmar que los prestatarios actúan en calidad de consumidores

“Los demandantes actúan como CONSUMIDORES al contratar el préstamo hipotecario, al haber actuado en un ámbito ajeno a su actividad profesional, dentro del concepto de consumidor o usuario del artículo 3 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 Consumidores y Usuarios”.

- Indicar que los demandantes no tienen ningún conocimiento en la materia

“Los demandantes se dedican a X profesión, la cual no tiene nada que ver con la contratación bancaria y además carecen de cualquier conocimiento financiero”

- Señalar que el Banco demandado redactó de forma unilateral sin posibilidad de negociación

“El contrato de préstamo hipotecario fue redactado de forma unilateral por el Banco, basándose en sus modelos de contratación bancaria sin posibilidad de permitir una negociación con mis mandantes”

- Resaltar que las cláusulas del contrato generan un desequilibrio entre las partes

“El clausulado del contrato suscrito, no negociado individualmente como se ha reseñado, presenta un importante desequilibrio entre las obligaciones y derechos de las partes en contra de las exigencias de la buena fe”

- Adjuntar los documentos que prueban estos hechos

“Se adjunta como DOCUMENTO Nº X copia de la Escritura de préstamo hipotecario citada”

En los siguientes hechos se hará referencia a las cláusulas del préstamo hipotecario que pretenden ser declaradas nulas, como la cláusula suelo, cláusula de los intereses de demora, cláusula de vencimiento anticipado, o cláusula de gastos entre otras:

- Cláusula suelo

“La cláusula nº X del préstamo en la que se establece un tipo mínimo y máximo de referencia, constituye una cláusula limitativa a la variabilidad del tipo de interés, conocida como "cláusula suelo-techo", la cual no ha sido objeto de negociación individual, al modo en que se establece en el artículo 82 del TRLGDCU, habiendo sido pre redactada y predispuesta por la entidad demandada e impuesta a mis representados. Y dicha cláusula, no aparece identificada como tal en el amplio contrato de préstamo, pues no se la designa con el nombre por el que coloquialmente se le conoce: cláusula suelo, o cláusula suelo-techo, lo que podría posibilitar ser detectada por el consumidor, mis representados en este caso, sino que aparece difuminada en una farragosa escritura notarial dentro del apartado destinado a los intereses ordinarios, sin ningún tipo de

epígrafe ni advertencia de su exigencia, haciendo dicha totalmente ilocalizable dicha cláusula para un consumidor medio que accede al préstamo con garantía hipotecaria, sin ningún tipo de conocimiento previo en el asunto”.

- Cláusula de interés de demora

“En la cláusula nº X de la escritura de préstamo hipotecario se prevé un interés de demora del X% nominal anual para el caso de que algunas de las cantidades adeudadas por cualquier concepto no se abonen en las fechas estipuladas, además de que los propios intereses devengados, vencidos y no satisfechos se capitalizaran devengando, a su vez, un interés moratorio o indemnizatorio del X%”.

- Cláusula de vencimiento anticipado

“En la cláusula X se prevé la denominada cláusula de "vencimiento anticipado" que permite a la entidad bancaria declarar vencido de pleno derecho el préstamo y exigibles la totalidad de las obligaciones contraídas cuando mis representados, como prestatarios, falten al pago de UNA SOLA de las cuotas mensuales fijadas, entre otros supuestos”.

- Cláusula de gastos

“En la cláusula X el Banco impone a mis representados los gastos de tasación del inmueble, los aranceles notariales y registrales relativos a la constitución, subsanación, modificación o cancelación de la hipoteca, los gastos de tramitación de la escritura ante el Registro de la Propiedad y la Oficina Liquidadora de Impuestos, así como los gastos pre procesales y procesales derivados de cualquier incumplimiento”.

Una vez mencionadas todas las cláusulas cuya nulidad se pretende, habrá que hacer referencia al contexto en el que se firmó el préstamo hipotecario:

“La firma del contrato de préstamo vino precedida de una serie de conversaciones que giraron en torno al capital prestado, los plazos de devolución y el tipo de interés de las cuotas correspondientes, sin que se permitiera a mis representados variación alguna en relación con otros extremos del contrato a firmar.

Es decir, en ningún momento la entidad demandada informó a los prestatarios de la

dimensión de las referidas cláusulas suelo-techo, de vencimiento anticipado, de los intereses de demora o sobre el carácter abusivo de los gastos que debía asumir al formalizar el préstamo hipotecario por corresponder al Banco su abono como se dirá”.

- También habrá que afirmar que los prestatarios han cumplido con todas sus obligaciones

“Mis representados han venido cumpliendo escrupulosamente con el abono de todas y cada una de las cuotas devengadas del préstamo con garantía hipotecaria, incluso cumpliendo con la cláusula suelo a favor de la entidad financiera, desconociendo totalmente el efecto que podría tener la incorporación unilateral por la demandada de las cláusulas citadas en el contrato de préstamo”

Se adjuntan COMO DOCUMENTOS Nº X copias de los recibos del Banco sobre el pago de las cuotas hipotecarias”.

- Las demandas que incluyen la petición de nulidad de la cláusula suelo suelen estar acompañadas de un informe que evalúa el impacto económico por la aplicación de dicha cláusula emitido por un experto en la materia, dicho informe diría algo similar a lo siguiente:

“Como se puede comprobar, hasta la fecha X, se ha abonado la cantidad de X€ a la demandada, parte de dicha cantidad indebidamente, como consecuencia de la ilícita aplicación de una cláusula abusiva, como es la cláusula suelo.

Ahora bien, conforme al cuadro de amortización recalculado en el Informe que se acompaña, y de acuerdo con los datos expuestos en el mismo, salvo error aritmético, utilizando los mismos parámetros y formulas convenida en el contrato de préstamo, pero excluyendo la aplicación de la "cláusula suelo", es decir, aplicando únicamente el Euribor aplicable en cada periodo incrementado en X puntos, mi mandante hubiera tenido que abonar únicamente X€ y no X€, que es en realidad el importe que llevaba abonado hasta el mes de X, desprendiéndose que han abonado en exceso X€, diferencia indebidamente y de manera abusiva percibida por la entidad demandada, y que, lógicamente, ha generado los intereses legales pertinentes.

Además de lo anterior, la aplicación de la referida cláusula cuya nulidad se insta, dado que la mayor parte de los intereses se abonan al prestamista durante las primeras cuotas del préstamo, ha devenido en una menor amortización del capital pendiente, manteniendo a mis representados en un endeudamiento mayor del que se soportaría excluyendo la aplicación de la "cláusula suelo".

En este caso concreto, mis mandantes tienen un capital amortizado de X€, cuando en realidad debieran tener amortizado un capital ascendiente a X€.

Dado lo anterior, respecto de la diferencia abonada en exceso por mis representados a la demandada en concepto de capital, procede la devolución a mis representados de la suma de X€ por ser ésta la diferencia entre capital amortizado aplicando la "cláusula suelo" y excluyendo la misma".

- Sobre los gastos hipotecarios se dirá lo siguiente:

"En cuanto a los gastos referidos en la cláusula X de la escritura de préstamo hipotecario, se dispone al respecto que serán a cargo de la parte prestataria los siguientes gastos:

- a) Los que origine la tasación del inmueble hipotecado.*
- b) Los aranceles notariales y registrales relativos a la constitución, modificación o cancelación de la hipoteca.*
- c) Los que sean consecuencia de la tramitación de la escritura ante el Registro de la Propiedad y la Oficina Liquidadora de Impuestos.*
- d) Los derivados de la conservación del inmueble hipotecado, así como del seguro de daños del mismo.*
- e) Los gastos procesales o de cualquier otra naturaleza derivados del incumplimiento por el prestatario de su obligación de pago."*

Y a tenor de dicha cláusula mis representados han abonado los siguientes gastos relativos al préstamo hipotecario objeto de debate:

- 1. - Impuesto de Actos Jurídicos Documentados: X€.*
- 2. - Gastos Notariales X€.*
- 3. - Gastos de Registro de la Propiedad: X€.*
- 4. - Gastos de gestoría: X€.*

Esto es, a mis mandantes se les impuso el abono de un total de X€, abono que como se dirá corresponde a la entidad bancaria demandada, por lo que mediante la presente se viene a solicitar su reintegro a mis mandantes.

Se acompañan como DOCUMENTOS NÚMEROS X copias de las facturas acreditativas del abono de los gastos referidos, sin perjuicio de dejar designados a efectos probatorios los archivos de los emisores de estas”.

Una vez que se ha hecho referencia a todos los citados hechos, habrá que justificarles mediante los **FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

“A estos hechos son de aplicación los siguientes FUNDAMENTOS DE DERECHO

- A. PROCESALES*
- B. DE FONDO”.*

Habría que comenzar por **los Fundamentos de Derecho Procesales**, es decir, capacidad, legitimación, jurisdicción, competencia, acumulación de pretensiones, cuantía, representación procesal y defensa técnica:

“CAPACIDAD. Mis representados son mayores de edad y se encuentran en situación de pleno ejercicio de sus derechos civiles, en virtud de lo dispuesto en los artículos 6.1.1 y 7.1 LEC. Asimismo, la demandada es persona jurídica, cuya capacidad se reconoce en el artículo 6.1.3 LEC, derivándose su personalidad de su constitución en escritura pública inscrita en el Registro Mercantil, con la necesidad de comparecer en juicio por medio de sus representantes legales.

LEGITIMACIÓN. Corresponde la legitimación activa directa a mis representados como titulares de la relación jurídica dimanante del contrato de préstamo en el que se han insertado las cláusulas cuya declaración de abusivas se pretende mediante la presente demanda (artículo 10 LEC), actuando los mismos en su condición de consumidores o usuarios (artículo 3 TRLDCU).

En cuanto a la legitimación pasiva, corresponde a la entidad demandada, como parte prestamista del contrato indicado, aunque sea por subrogación que, precisamente, ha impuesto la cláusula que se impugna y cuyos efectos se pretenden anular.

JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. El artículo 45 LEC determina la competencia objetiva y funcional de los Juzgados de Primera Instancia, para conocer de las reclamaciones en materia de condiciones generales de contratación como la presente que no viene expresamente atribuida a otro juzgado. Asimismo, dado que se pretende la declaración de nulidad de condiciones generales de contratación, y, como consecuencia de la misma, la reintegración de las cantidades indebidamente abonadas, puesto que mis mandantes tienen su domicilio en el partido judicial del Juzgado al cual tengo el honor de dirigirme, su situación debe determinar la competencia territorial, conforme al artículo 52.1.14 LEC.

PROCEDIMIENTO. La presente demanda deberá sustanciarse por las normas del Juicio Ordinario, a tenor de lo prevenido en los artículos 248, 249.1.5 y 253.3 LEC, en virtud del criterio de atribución preferente de la materia de condiciones generales de contratación.

ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES Y CUANTÍA. En cuanto al requisito prevenido en el artículo 253.1 LEC, que exige que se exprese justificadamente la cuantía de la demanda, se debe considerar que por la presente demanda se formulan dos pretensiones acumuladas: la primera pretensión consiste en la declaración de nulidad por abusivas de condiciones generales de la contratación y la segunda pretensión se refiere a la reintegración de las cantidades indebidamente cobradas por la demandada e indebidamente abonadas en concepto de gastos por no corresponder su abono a los prestatarios.

Respecto de la segunda de las pretensiones, en aplicación del artículo 251.1 LEC se fija la cuantía de la demanda en virtud de lo anterior en X€.

REPRESENTACIÓN PROCESAL Y DEFENSA TÉCNICA. La representación procesal la ejercita el Procurador de los Juzgados y Tribunales Don X, siendo su intervención preceptiva de conformidad con lo establecido en el artículo 23.1 y 2.1 LEC.

La dirección letrada se ejercita por el Letrado Don X, siendo obligatoria su intervención de conformidad con lo establecido en el artículo 31.1 y 2.1 LEC”.

Una vez mencionados los Fundamentos de Derecho Procesales, se haría referencia a los **Fundamentos de Derecho Sustantivos o de Fondo:**

En primer lugar, se comenzaría por expresar de forma literal las cláusulas cuya nulidad se pretende haciendo mención de la jurisprudencia aplicable para justificar su nulidad (Para explicar este punto, me reitero al punto tercero de la segunda parte de este Trabajo titulado la declaración de abusividad)

En segundo lugar, una vez mencionadas todas las cláusulas abusivas, se puede solicitar **el control de oficio de dichas cláusulas:**

“A todo lo anterior se debe unir la posibilidad del juez de controlar de oficio el carácter abusivo de las cláusulas contractuales de conformidad con la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 que declaraba que la normativa hipotecaria española era contraria a la Directiva 93/13/CEE sobre cláusulas abusivas y la Ley 1/2013, de 14 de mayo”.

En tercer lugar, se haría referencia a **los intereses:**

“Los intereses debidos son los legales del dinero a partir de la reclamación judicial (artículos 1.101 y 1.108 CC), esto es, a partir de la interpelación judicial, sustituidos por los moratorios procesales a partir de la Sentencia de primera instancia (artículo 576 LEC)”.

En cuarto y último lugar, habría que referirse a **las costas:**

“De conformidad con el artículo 394 LEC, procede la imposición de las costas a la parte demandada por su más que evidente mala fe y temeridad, pues aun conociendo el pronunciamiento de nuestro Tribunal Supremo, se negó a reintegrar a mis mandantes suma alguna en concepto por lo abonado indebidamente como consecuencia de la

aplicación de la cláusula suelo, obligando a mis mandantes a promover el presente procedimiento.

Incluso en el caso de que no se dictara un pronunciamiento favorable a la reintegración de las cantidades indebidamente ingresadas por el consumidor y sí la compensación, la condena en costas de la entidad financiera debe ser proclamada, pues el obligar a un consumidor a acudir al proceso civil, a sabiendas de la nulidad de la cláusula suelo y demás articuladas, no es más que una nueva actitud y práctica abusiva por parte de la entidad demandada”.

Finalmente, tras exponer los hechos y los Fundamentos de Derecho, se acabaría la demanda con la parte de **las peticiones**:

“En su virtud, SUPLICO AL JUZGADO Que teniendo por presentado este escrito junto con los documentos que acompañan y sus copias, se sirva admitirlo, teniendo por interpuesta DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO contra la entidad X, acuerde tenerme por parte en la representación acreditada y dé traslado de la demanda y de los documentos que la acompañan a la parte demandada, emplazándola para que comparezca y conteste a la misma en el plazo legal si a su derecho conviniere, para en su día, previos los trámites legales, se dicte sentencia por la que:

1º) Se condene a la demandada a restituir a mis mandantes las cantidades percibidas en exceso hasta el mes de X, esto es, un total de X€ a consecuencia de sumar, la cantidad de X€ abonada indebidamente por la aplicación del límite de variación del tipo de interés, y la cantidad de X€ en concepto capital pendiente de devolución dada la menor amortización de dicho capital como consecuencia de la cláusula suelo aplicada, y ello sin perjuicio de las que se deriven durante la tramitación del procedimiento que deberán determinarse en ejecución de sentencia, más los intereses legales de dichas cantidades devengados desde la fecha de presentación de la demanda.

Subsidiariamente, para el caso de que este Juzgador, no tenga a bien ordenar la restitución a mis representados de lo percibido indebidamente por la entidad demandada, se solicita de conformidad con los artículos 1.156 y 1.195 CC, se acuerde

ordenar al banco la compensación de dichas cantidades, más los intereses legales desde la fecha de presentación de la demanda, en las sucesivas cuotas del préstamo contratado dada su subsistencia.

2º) Se declare la nulidad por abusivas de las cláusulas números X relativas a los gastos a cargo del prestatario, y se condene a la demandada a restituir a mis mandantes las cantidades abonadas indebidamente en concepto de gastos, esto es, a un total de X€ más los intereses legales de dichas cantidades devengados desde la fecha de presentación de la demanda.

Subsidiariamente, para el caso de que este Juzgador, no tenga a bien ordenar la restitución a mis representados de lo percibido indebidamente por la entidad demandada, se solicita de conformidad con los artículos 1.156 y 1.195 CC, se acuerde ordenar al banco la compensación de dichas cantidades, más los intereses legales desde la fecha de presentación de la demanda, en las sucesivas cuotas del préstamo contratado dada su subsistencia.

4º) Se declare la nulidad por abusiva de la cláusula X del contrato de préstamo relativa a los intereses de demora y moratorios.

5º) Se declare la nulidad por abusiva de la cláusula X sobre la resolución anticipada del préstamo.

6º) Se declare la nulidad por abusiva de la cláusula X del préstamo hipotecario relativa a la imposición a mis representados de realizar a su cargo cuantas escrituras de subsanación, complementarias o de aclaración fueren necesarias, aun cuando no fueran imputables a los mismos los defectos que se observaran

7º) Se impongan las costas del presente procedimiento a la demandada”.

Y con esto ya se finalizaría la demanda haciendo referencia a la fecha y el lugar en que se firma la demanda.

CONCLUSIONES

Una vez realizado el presente trabajo es preciso realizar una serie de conclusiones al respecto:

1.- LEGISLACIÓN INSUFICIENTE

El régimen jurídico aplicable a las cláusulas abusivas existente en este momento en España es insuficiente, por ello resulta de vital importancia, la jurisprudencia que el Tribunal Supremo y el Tribunal de Justicia de la Unión Europea han ido elaborando sobre la materia a raíz de las reclamaciones judiciales interpuestas por los deudores hipotecarios.

2.- GRAN RELEVANCIA DE LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA

En el sistema de impugnación de cláusulas abusivas de los préstamos hipotecarios han tenido una trascendental importancia las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea dictadas a partir del año 2013, esta jurisprudencia ha fijado que los jueces nacionales deben garantizar el control de las cláusulas abusivas aunque los consumidores no las impugnen, certificando así una protección a los consumidores y usuarios mediante un control de oficio sobre la abusividad de las cláusulas contenidas en los préstamos hipotecarios por parte de los jueces nacionales.

3.- CREACIÓN DE JUZGADOS ESPECIALIZADOS

El artículo 98.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial posibilitó la creación de Juzgados especializados que pudieran conocer los procedimientos judiciales de reclamación de las cláusulas abusivas contenidas en los contratos de préstamos hipotecarios cuyo prestatario sea una persona física, así el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) aprobó la especialización de 54 juzgados de Primera Instancia para que conozcan de manera exclusiva y no excluyente los litigios sobre cláusulas abusivas, estableciendo un Juzgado especializado en cada provincia para que comenzará a resolver dichas impugnaciones en junio de 2017.

Este Plan fue aprobado por el CGPJ para tratar de hacer frente al posible aumento de las demandas por cláusulas abusivas por consecuencia de las diferentes sentencias del Tribunal Supremo sobre ello.

4.- COLAPSO DE LOS JUZGADOS

Pasado medio año de este plan, se ha comprobado el colapso de estos juzgados especializados y así el CGPJ, a principios de este año, ha iniciado un nuevo plan sobre cláusulas suelo para intentar solventar el problema de la acumulación de dichos asuntos en los juzgados especializados.

Aun así, se prevé un nuevo colapso en los juzgados que conocen las reclamaciones por cláusulas abusivas, puesto que hay muchos consumidores y usuarios que aún no han iniciado sus reclamaciones, el Banco de España estima que hay unos ocho millones de afectados por “cláusula de gastos”.

5.- INEXISTENCIA DE COSA JUZGADA EN LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS

Ha pasado desapercibida aunque supone un gran avance en el reconocimiento de derechos de los consumidores y usuarios la sentencia del Tribunal Supremo 3373/2017, de 27 de diciembre de 2017, en la mencionada sentencia, el Tribunal Supremo dictaminaba la inexistencia de cosa juzgada en las ejecuciones hipotecarias anteriores a la fecha de 14 de marzo de 2013 (fecha en la que se dictó la trascendental y meritada Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea), es decir, el Tribunal Supremo abre nuevas vías de reclamación de las cláusulas abusivas ya que gracias a esta sentencia los consumidores y usuarios que fueron lanzados de su vivienda antes de dicha fecha, no podrán recuperar su vivienda pero sí podrían reclamar ahora la abusividad de las cláusulas y también los daños y perjuicios sufridos si demuestran que su contrato de préstamo hipotecario contenía dichas estipulaciones.

6.- LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS COMO NICHOS DE MERCADO PARA LOS ABOGADOS

Los bufetes de abogados han encontrado en la impugnación de cláusulas abusivas un nuevo filón dentro de los servicios que pueden ofrecer, la mayoría de estos despachos asesoran al cliente explicando que se trata de un procedimiento sencillo y ágil, y como ha podido probarse en este trabajo la afirmación de que se trata de un procedimiento

fácil y rápido está en este momento muy lejos de la realidad debido a diversos motivos como el colapso de los juzgados o la negativa de los bancos a negociar, entre otros factores.

7.- LA ADMINISTRACIÓN PODRÁ SANCIONAR A LOS BANCOS POR CLÁUSULAS ABUSIVAS SIN NECESIDAD DE SENTENCIA JUDICIAL PREVIA

La Sentencia del Tribunal Supremo 1557/2017, de 16 de septiembre, estima un recurso en interés de la ley que presenta la Junta de Andalucía contra una sentencia del Tribunal Superior de Justicia Andaluz en la que el Tribunal Superior de Justicia anulaba 4 multas impuestas al Banco UNICAJA por cláusulas abusivas, la citada sentencia entiende que la doctrina seguida por el Tribunal Superior de Justicia es “errónea y gravemente dañosa para el interés general” y “desapodera a la Administración de su potestad sancionadora en materia de consumidores y usuarios”.

La conclusión básica extraída tras la realización del presente estudio, una vez transcurrido el tiempo (más de 2 años desde la primera sentencia del Tribunal Supremo sobre los gastos hipotecarios y más de 4 años desde la sentencia sobre “cláusula suelo”) es que a los consumidores y usuarios de préstamos hipotecarios sí les merece la pena reclamar las cláusulas abusivas de sus contratos, puesto que la mayoría de los pronunciamientos de los juzgados sobre cláusulas abusivas son favorables para los consumidores y usuarios.

Prueba de que merece la pena reclamar las cláusulas abusivas es que, a raíz de los últimos pronunciamientos de los tribunales sobre la materia en los que los jueces condenan a los bancos a devolver los gastos indebidamente cobrados al cliente, la mayoría de los bancos han optado por modificar las “cláusulas de gastos” de sus contratos de préstamos hipotecarios, lo que supone que actualmente los bancos están asumiendo los gastos del Registro en su totalidad y una parte de los gastos del Notario, evitando así nuevas demandas en el futuro.

BIBLIOGRAFÍA

- ACHÓN BRUÑÉN, M.J., *Las reclamaciones por cláusula suelo y otras muchas cláusulas abusivas en las escrituras de hipoteca*. Edit. Dykinson, 2017.
- ACHÓN BRUÑÉN, M.J., *Problemas que plantean el procedimiento hipotecario y las cláusulas abusivas*. Edit. Sepin, 2013.
- ADÁN DOMENECH, F., *La identificación y alegación de las cláusulas abusivas en los préstamos hipotecarios*. Edit. Bosch, Barcelona, junio 2017.
- ALCALÁ DÍAZ, M.A., *Hacia un nuevo modelo de mercado hipotecario*. Edit. Dykinson, Madrid, 2014.
- Asociación Hipotecaria Española, *Guía Hipotecaria*. Madrid, 2014-2015.
- Banco de España, *Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario*. Madrid, mayo 2016.
- CÁMARA LAPUENTE, S., *El control de las cláusulas "abusivas" sobre elementos esenciales del contrato*. Edit. Aranzadi, Pamplona, 2006.
- CARBALLO FIDALGO, M., *La protección del consumidor frente a las cláusulas no negociadas individualmente: disciplina legal y tratamiento jurisprudencial de las cláusulas abusivas*. Edit. Bosch, 2013.
- CUADRADO PÉREZ, C., *La cesión de créditos*. Edit. Dykinson, Colección Monografías de Derecho Civil, Madrid, 2014.
- DELGADO ECHEVERRÍA, J. y PARRA LUCÁN, M.A., *Las nulidades de los contratos*. Edit. Dykinson, Madrid, 2005.
- FERNÁNDEZ DE SENESPLEDA, I., *Cláusulas abusivas en la contratación bancaria*. Edit. Bosch, Barcelona, junio 2014.
- FERNÁNDEZ SEIJO, J.M., *La tutela de los consumidores en los procedimientos judiciales*. Edit. Bosch, Barcelona, 2017.
- FORTEA GORBE, J.L., *La protección del deudor hipotecario frente a las cláusulas abusivas*. Edit. Wolters Kluwer, Madrid, mayo 2017.
- GÓMARA HERNÁNDEZ, J.L., *Cláusulas suelo y otras cláusulas hipotecarias abusivas: soluciones judiciales y extrajudiciales*. Edit. Francis Lefebvre, febrero 2017.

- GÓMEZ DE LIAÑO FONSECA-HERRERO, M., *Control de oficio de las cláusulas abusivas. El juez nacional como garante de la protección del consumidor*. Revista de Derecho de la Unión Europea, nº 26, Madrid, 2014
- JIMÉNEZ SEGADO, C. y GONZÁLEZ HERNÁNDEZ, C., *Guía procesal ante el desahucio hipotecario*. Edit. Dykinson, Madrid, 2015.
- MARTÍNEZ DE SALAZAR BASCUÑANA, L., *Condiciones Generales y Cláusulas abusivas en los contratos bancarios*. Edit. Trymar, 2008.
- MATO PACÍN, M.N., *Cláusulas abusivas y empresario adherente*. Edit. BOE, Madrid, 2017.
- MONSERRAT, P.A., *La banca culpable*. Edit. La esfera de los libros, 2013.
- MORENO TRAPIELLA, P.C., *Ejecución hipotecaria. Jurisprudencia del TJUE sobre las cláusulas abusivas*. Edit. La Ley Actualidad, Madrid, 2017.
- MÚRTULA LAFUENTE, V., *La protección frente a las cláusulas abusivas en préstamos y créditos*. Edit. Reus, Madrid, 2012.
- NIETO-MORALES C. y ABASCAL MONEDERO, P.J., *Reclamaciones en materia de consumo*. Edit. Dykinson, Madrid, 2016.
- PAÑOS PÉREZ, A., *Derechos y garantías del consumidor en el ámbito contractual*. Edit. Universidad de Almería, Almería, 2014.
- PARDO GATO, J.R., *Las cláusulas abusivas en los contratos de adhesión*. Edit. Dijusa, Madrid, 2004.
- PAZOS CASTRO, R., *El control de las cláusulas abusivas en los contratos con consumidores*. Edit. Aranzadi, 2017.
- PÉREZ PORTO, J. y GARDEY A., *Definición de préstamo hipotecario*. Definición de, actualizado 2016.
- PERTÍÑEZ VÍLCHEZ, F., *Las cláusulas abusivas por un defecto de transparencia*. Edit. Aranzadi, 2004.
- PERTÍÑEZ VÍLCHEZ, F., *La nulidad de las cláusulas suelo en préstamos hipotecarios*. Edit. Tirant Lo Blanch, 2017.
- PIPAÓN PULIDO, J.G., *Derechos de los Consumidores y Usuarios*. Edit. Lex Nova, Valladolid, 2010.
- RODRÍGUEZ OTERO, L., *Elementos de derecho hipotecario: ajustados al programa de Notarías*. Edit. Dijusa, Volumen 1, 2006.

- RODRÍGUEZ YONG, C.A., *Una aproximación a las cláusulas abusivas*. Edit. Legis, 2013.
- RUIZ DE LARA, M., *Condiciones generales de la contratación, cláusulas abusivas y protección del consumidor a la luz de la jurisprudencia comunitaria y nacional*. Edit. Fe d'erratas, Madrid, 2014.
- RUIZ GARCÍA, I., *Blog Gana Dinero y Tiempo*. diciembre 2016.
- SEQUEIRA A., GADEA E. y SACRISTÁN F., *La Contratación Bancaria*. Edit. Dykinson, Madrid, 2007.
- SERRA RODRÍGUEZ A., *Cláusulas abusivas en la contratación: en especial, las cláusulas limitativas de responsabilidad*. Edit. Aranzadi, 2002.
- UBALDO NIETO, C., *Transparencia y protección de la clientela bancaria*. Edit. Aranzadi-Thomson Reuters, 2016.
- VAQUER ALOY, A., *Derecho Europeo de Contratos*. Edit. Atelier, Libros Jurídicos, Barcelona, 2012.
- YZQUIERDO TOLSADA, M., *Comentarios a las Sentencias de Unificación de Doctrina*. Edit. Dykinson, Madrid, 2017.

JURISPRUDENCIA DESTACADA

Tribunal de Justicia de la Unión Europea

- STJUE de 21 de febrero de 2013, asunto C-472/11.
- STJUE de 14 de marzo de 2013, asunto C-415/11.
- STJUE de 3 de septiembre de 2015, asunto C-110/14.

Tribunal Supremo

- STS 792/2009, de 16 de diciembre de 2009.
- STS 663/2010, de 4 de noviembre de 2010.
- STS 241/2013, de 9 de mayo de 2013.
- STS 222/2015, de 25 de abril de 2015.
- STS 265/2015, de 29 de abril de 2015.
- STS 470/2015, de 7 de septiembre de 2015.
- STS 705/2015, de 23 de diciembre de 2015.
- STS 364/2016, de 3 de junio de 2016.
- STS 367/2016, de 3 de junio de 2016.
- STS 1557/2017, de 16 de septiembre de 2017.
- STS 669/2017, de 14 de diciembre de 2017.
- STS 3373/2017, de 27 de diciembre de 2017.

REFERENCIAS DE AUTORIDADES

Cláusula de gastos	Cláusula de gastos de formalización del préstamo hipotecario
Cláusula suelo	Cláusula relativa a la limitación del tipo de interés variable
Cláusula 360/365	Cláusula de cálculo del interés diario
CC	Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil
EURIBOR	Tipo Europeo de Oferta Interbancaria / Euro Interbank Offered Rate
IRPH	Índice de Referencia de los Préstamos Hipotecarios
LEC	Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil
RDL	Real Decreto-Ley
RITPAJD	Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
TRLGDCU	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 Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias
STJUE	Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
TAE	Tasa Anual Equivalente
ITPAJD	Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
TJUE	Tribunal de Justicia de la Unión Europea
TS	Tribunal Supremo
V.	Véase