

TRABAJO FIN DE ESTUDIOS:

LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LOS CONTRATOS BANCARIOS DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

ABUSIVE CLAUSES IN BANK CONTRACTS OF MORTGAGE LOAN.

Autora: Aida López Moreno

Tutora: Alba Paños Pérez

RESUMEN: En este proyecto se va a estudiar los aspectos teóricos que engloban las cláusulas abusivas y, centrándonos en los contratos bancarios de préstamo hipotecarios, se destacarán las cláusulas más polémicas y litigiosas de los últimos tiempos.

ABSTRACT: This project will study the theoretical aspects of abusive clauses and, focusing on the bank contracts of mortgage loan, the most controversial clauses of recent times will be highlighted.

TABLA DE CONTENIDOS

I. INTRODUCCIÓN	3
II. CUESTIONES PRELIMINARES SOBRE CONTRATACIÓN EN EL ÁMBITO DEL CONSUMIDOR	3
II.1. Contratos de adhesión	6
II.2. Condiciones generales de la contratación	8
II.3. Cláusulas abusivas.....	10
III. NORMATIVA APLICABLE.....	13
IV. DECLARACIÓN DE ABUSO Y SUS CONSECUENCIAS JURÍDICAS ..	16
V. CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LOS CONTRATOS BANCARIOS	21
V.1. Cláusula suelo	22
V.2. IRPH.....	25
V.4. Vencimiento anticipado	31
V.5. Multidivisa.....	34
V.6. Gastos hipotecarios.....	37
V.7. Otras cláusulas.....	40
VI. ESTUDIO ESTADÍSTICO A CONSUMIDORES DE ALMERÍA SOBRE LA COMPENSIÓN DE LOS CONTRATOS BANCARIOS	42
VII. CONCLUSIONES	50
VIII. ÍNDICE JURISPRUDENCIAL	52
IX. BIBLIOGRAFÍA	53
VIII.1. Webgrafía.....	55
VIII.2. Legislación.....	58

I. INTRODUCCIÓN

Debido a la actual polémica, y a las numerosas declaraciones de abusividad de cláusulas en los contratos bancarios, este proyecto tiene como finalidad recoger de forma conjunta, todas las cláusulas del ámbito que han sido declaradas abusivas en los últimos años. Se ha elegido este sector, ya que, entre todos los contratos que firman los usuarios, se podría decir que, aquellos que más pueden afectar a las personas, son los del sector bancario, debido a las graves consecuencias que pueden suponer el incumplimiento de este tipo de contrato, como pueden ser, a modo de ejemplo, la pérdida de una casa avalada.

Por lo tanto, con este estudio, lo que se pretende es aportar información acerca de las cláusulas mencionadas anteriormente y comprender el desequilibrio que provoca, con la intención de que los usuarios, a la hora de firmar un contrato bancario, comprendan de forma más profunda el compromiso, y la licitud, de lo que sellan con su firma.

De otro modo, teniendo en cuenta la gran importancia que tienen los contratos en el día a día de las personas, en este proyecto se procederá a realizar un estudio estadístico para analizar el grado de comprensión de los contratos por parte de los consumidores de la provincia de Almería. Además, vamos a tratar de comprender en más profundidad el comportamiento de estos a la hora de celebrar un contrato, así como hacerles reflexionar acerca de la importancia de analizar las cláusulas, y rechazar aquellas que puedan suponer un desequilibrio para las partes.

Finalmente, cabe mencionar que la intención de este proyecto no es hacer una crítica a la actuación del sector bancario, sino todo lo contrario; detectar aquellos elementos que convierten en abusiva una cláusula para evitar incluirlas en el contrato, ya que, dicho carácter abusivo, presenta graves consecuencias para ambas partes.

II. CUESTIONES PRELIMINARES SOBRE CONTRATACIÓN EN EL ÁMBITO DEL CONSUMIDOR

En primer lugar, ante la necesidad de contextualizar todo lo referente a las cláusulas abusivas, debemos comenzar diciendo que estas se enmarcan en el ámbito de los contratos y obligaciones, cuarto libro del Código Civil (CC).

El lugar jurídico concreto en el que situamos el tema tratado es dentro del Derecho Civil Patrimonial, que es aquella rama del Derecho Civil, que regula las normas, actividades e, instituciones por las que las personas ordenan sus actividades económicas, o, dicho de otro modo, y en palabras de Luis Díez-Picazo, “el Derecho Patrimonial regula las operaciones que las personas realizan en relación con los bienes económicos y con los servicios¹”.

Pues bien, una vez que hemos definido el ámbito jurídico en el que se sitúa la problemática que vamos a tratar en este proyecto, ahora corresponde explicar el modo en el que surgen las cláusulas abusivas.

En primer lugar, como ya hemos mencionado anteriormente, este tipo de cláusulas las encontramos dentro de diversos tipos de contratos. Como es bien sabido, un contrato es un acuerdo de voluntades entre las partes que participan en el negocio jurídico, y a su vez, ese contrato está formado por una serie de cláusulas que determinan el conjunto de derechos y obligaciones a las que da lugar ese contrato². Además, tal y como establece el artículo 1255 CC, “Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público³”.

Del precepto anterior se desprende la idea de que las partes son las que deciden el conjunto de obligaciones y derechos a los que va a dar lugar la celebración del contrato. Sin embargo, existe un límite a esa libertad contractual o autonomía de las partes, que son, el respeto a las leyes, a la moral y al orden público⁴.

Nos obstante a lo anterior, y de aquí surge la problemática a tratar, en ciertas circunstancias, las partes establecen aspectos en el contrato que no resultan del todo

¹ DÍEZ-PICAZO, L., C.: “El derecho civil patrimonial”, en *Fundamentos del Derecho civil patrimonial. Introducción. Teoría del contrato*, sexta edición, Thomson-Civitas, Madrid, 2009.

² DÍEZ-PICAZO, L., C.: “El contrato” en *Fundamentos del Derecho civil patrimonial. Introducción. Teoría del contrato*, sexta edición, Thomson-Civitas, Madrid, 2009.

³ BOE núm. 206, de 25 de julio de 1889. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

⁴ Art. 1255 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

lícitos, o que no respetan los límites mencionados anteriormente, lo que da lugar a actos nulos, anulables y abusivos⁵.

La calificación de nulidad, anulable o abusivo dependerá del tipo de requisitos que no se estén respetando, así, serán nulos los contratos que presenten algún defecto estructural de modo que se priva al contrato de cualquier efecto jurídico⁶. A pesar de que no existe una lista detallada sobre las causas que provocan la nulidad, algunas de ellas son la ausencia de los elementos del art. 1261 CC⁷, la ilicitud del objeto y/o la causa, la indeterminación de su objeto, la falta de capacidad y la contradicción a las normas imperativas o prohibitivas, entre otros motivos. Por otro lado, se entiende que un contrato es inexistente cuando este carece de alguno de los elementos del art. 1261 CC, ya que, ante la ausencia de consentimiento, objeto o causa, se entiende que no hay contrato⁸.

Asimismo, el art. 1300 CC manifiesta que “Los contratos en que concurran los requisitos que expresa el artículo 1.261 pueden ser anulados, aunque no haya lesión para los contratantes, siempre que adolezcan de alguno de los vicios que los invalidan con arreglo a la ley”. Por ende, la anulabilidad del contrato tiene lugar cuando este presenta vicios en la capacidad o voluntad de las partes. El Código Civil se ocupa de mostrar en algunos preceptos las causas que pueden provocar la anulabilidad del contrato, así, podemos destacar el art. 1265 CC⁹ al hablar de los vicios del consentimiento, como son, el error, la violencia, la intimidación y el dolo¹⁰.

La inexistencia, nulidad y anulabilidad son casos de invalidez del contrato, lo que provoca que el contrato no sea válido y que no produzca sus efectos propios. A diferencia de lo anterior, el carácter abusivo de las cláusulas, por lo general, no provoca la invalidez ni la ineficacia del contrato, ya que, este sigue existiendo y produciendo efectos, con la correspondiente eliminación de las cláusulas afectadas¹¹.

⁵ ACEDO PENCO, A., C.: “La ineficacia de los contratos”, en *Derecho de contratos: cuasicontratos y responsabilidad contractual*, Dykinson, Madrid, 2011, pp. 119-144.

⁶ ACEDO PENCO, A., C.: La ineficacia ..., *op. cit.* p. 121.

⁷ Art 1261 CC: “No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes: 1. Consentimiento de los contratantes. 2. Objeto cierto que sea materia del contrato. 3. Causa de la obligación que se establezca”.

⁸ ACEDO PENCO A., C.: La ineficacia ..., *op. cit.* p. 120.

⁹ Art. 1265 CC: “Será nulo el consentimiento prestado por error, violencia, intimidación o dolo”.

¹⁰ ACEDO PENCO, A., C.: La ineficacia ..., *op. cit.* p. 125.

¹¹ Art 83 Ley General Para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

Ahora bien, centrándonos en la verdadera temática del proyecto, las cláusulas abusivas tienen ocupación en un ámbito determinado, que es el de los usuarios y consumidores, y, además, son introducidas en los llamados “contratos de adhesión”, siendo también vital en este sentido, las condiciones generales de la contratación.

Antes de comenzar a desarrollar cada uno de los aspectos mencionados anteriormente, cabe destacar un aspecto importante, y es que, una de las razones de ser de la normativa que se va a mostrar a continuación, es la protección de los consumidores y usuarios. Esto se debe a que, en las transacciones económicas entre empresarios y consumidores, existe cierto desequilibrio o desigualdad entre las partes que sitúa a los consumidores en una situación de inferioridad que requiere de protección, en el sentido de que, las empresas disponen de más poder o una posición dominante en la transacción, lo que puede dar lugar a prácticas inadecuadas en las que debe actuar el ordenamiento jurídico.

II.1. Contratos de adhesión

En primer lugar, los contratos de adhesión hacen referencia a aquellos contratos que son redactados por una de las partes, reduciéndose la intervención de la otra parte a la simple manifestación conformidad o rechazo del conjunto del contrato¹².

Por lo tanto, una de las partes, en este caso, consumidores y usuarios, no pueden modificar el contenido del contrato, sino que, solamente pueden adherirse o no a él. Por ende, lo característico de estos tipos de contratos, reside en que, a pesar de que el art. 1255 CC¹³ otorgue libertad a las partes para establecer el contenido de estos, en estos casos, no son ambas partes las que establecen o redactan el contrato, sino que, este ya viene impuesto, y la otra parte solo puede aceptarlo o rechazarlo, por lo que, hay cierta ausencia de negociación. Son ejemplos de esto los contratos de compañías telefónicas, los realizados con compañías aéreas, los contratos bancarios y, de seguros, entre otros¹⁴.

¹² CARRANZA TORRES, L, R y ROSSI, J.O., C.: “Del señorío de la voluntad de la equivalencia de las prestaciones” en *Derecho del consumidor: derechos y acciones de resguardo de los consumidores y usuarios*, Alveroni Ediciones, Córdoba, 2009, p. 54.

¹³ Art 1255 CC: “Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público”.

¹⁴ “Contrato de adhesión”, en *Modelos de contrato Blog sobre la redacción de contratos*, disponible en <https://www.modelocontrato.net/contrato-de-adhesion.html>

Existen múltiples sentencias (ST) que ofrecen definiciones acerca de estos tipos de contratos, que no son diferentes a las que hemos expuesto anteriormente. Sin embargo, cabe destacar la sentencia del Tribunal Supremo (TS) nº 1084/1998 de 13 de noviembre de 1998, pues señala, que, lo característico de estos tipos de contratos, es la imposibilidad para una de las partes de negociar las cláusulas impuestas, modificarlas o hacer contraofertas, por lo que, lo único que puede hacer dicho sujeto es aceptar o rechazar el contrato¹⁵.

Ahora bien, la razón de la existencia de estos tipos de contratos responde a la generalización de la producción, es decir, se trata de sectores en los que se produce un consumo masivo por parte de los consumidores, por lo que, para reducir recursos, incluido el tiempo, se recurre a la contratación en masa, de modo que, se utilizan los mismos contratos, o contratos estándar, para todos los consumidores, pero con cierta diferencia en función de lo que se contrate¹⁶. Por ende, bajo una finalidad económica, estos contratos surgen con la intención de favorecer y facilitar las relaciones en el tráfico jurídico. A modo de ejemplo, una compañía puede tener diferentes tarifas telefónicas, pues bien, todos los consumidores que contraten la tarifa “x” van a firmar el mismo tipo de contrato, pues se trata de un contrato estándar.

A modo de crítica, podríamos decir que en estos tipos de contratos no existe igualdad de condiciones para las partes, al menos a la hora de celebrar el contrato, y es por eso, por lo que en este ámbito es donde encontramos con mayor frecuencia las cláusulas abusivas. Sin embargo, como veremos a continuación cuando entremos en detalle sobre la naturaleza de estas cláusulas, una de las características que se exige para que estas tengan el carácter de abusivas, es que no hayan sido negociadas individualmente, por lo que pueden tener lugar tanto en las condiciones generales, como en contratos particulares en las que el consumidor o usuario solo puede adherirse. Además, cabe recordar que un contrato de adhesión no tiene por qué ser una condición general de la contratación, pues, si, por ejemplo, un contrato se redacta para un cliente en particular, sin poder negociarlo,

¹⁵ STS (Sala de lo Civil), de 13 de noviembre de 1998, (núm 1084/1998, RJ 1998/8742).

¹⁶“Contrato de adhesión” en *Wolters Kluwer Guías Jurídicas*, disponible en https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUmjAzNLtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAiq9eTTUAAAA=WKE

sería un contrato de adhesión, pero no condición general, pues se trata de un caso asilado¹⁷.

Por otro lado, es preciso remitir al art. 80 de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios¹⁸, pues establece una serie de requisitos que deben reunir aquellas cláusulas que no son negociadas individualmente. Estos requisitos son:

- La concreción, claridad y sencillez en la redacción de las cláusulas. Esto excluye la posibilidad de realizar a los consumidores reenvíos a textos o documentos que no hayan sido entregados de forma previa o en el momento de la conclusión del contrato, por lo que, en caso de existir dichos documentos, se deben mencionar en el contrato¹⁹.
- Accesibilidad y legibilidad, en el sentido de que el consumidor debe poder conocer la existencia y el contenido del contrato antes de celebrarlo y, además se exige que el tamaño de la letra sea superior al milímetro y medio y que tenga un color adecuado, de modo que exista contraste con el fondo, pues en caso contrario, la lectura sería complicada²⁰.
- Buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes²¹.

II.2. Condiciones generales de la contratación

Las condiciones generales de la contratación se encuentran reguladas en la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación²². Esta ley tiene como finalidad la transposición de la Directiva 93/13/CEE, sobre la que hablaremos más adelante²³.

En diversos sectores, como pueden ser el de seguros, el de servicios de internet, y préstamos hipotecarios, entre otros, es habitual que el empresario formule una serie de

¹⁷ CARRANZA TORRES, L, R y ROSSI, J.O., C.: Del señorío..., *op. cit.*, p.55.

¹⁸ BOE núm. 287 de 30 de noviembre de 2007: Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

¹⁹ Art 80 LGDCU.

²⁰ Art. 80 LGDCU.

²¹ Art. 80 LGDCU.

²² BOE, núm. 89 de 14 de abril de 1998: Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación.

²³ Exposición de motivos de la Ley 7/1998 sobre condiciones generales de la contratación.

contratos antes de saber quien es la otra parte, que celebrará en masa con multitud de clientes. Por lo tanto, son condiciones generales que el empresario establece para todos los contratos que vaya a celebrar, limitando la actividad del otro contratante a aceptarlas o rechazarlas²⁴. Esta herramienta jurídica responde a aspectos de eficiencia económica, en el sentido de que, al homogeneizar y generalizar el empresario sus contratos, ahorra mucho más tiempo y costes, que si tuviese que realizar un contrato individual con cada uno de sus clientes²⁵.

Además, cabe mencionar que el preámbulo de la Ley 7/1998 hace una distinción entre condición general y cláusula abusiva. Por un lado, la condición general hace referencia a aquellas cláusulas que están predispuestas en una pluralidad de contratos exclusivamente por una de las partes, sin embargo, estas pueden ser o no abusivas. Por el otro lado, son cláusulas abusivas aquellas que provocan un desequilibrio en el consumidor en contra de la buena fe, y estas pueden ser o no condiciones generales²⁶. Por lo tanto, de esta distinción se desprende la idea de que las condiciones generales y las cláusulas abusivas no siempre van ligadas, es decir, una no es antecedente obligatorio de la otra.

Otra distinción importante es que, las condiciones generales pueden tener lugar tanto en las relaciones entre profesionales, como en las de estos con los consumidores. Sin embargo, las cláusulas abusivas solo tienen lugar en el ámbito de los consumidores, por lo que, los abusos de posición dominante en las relaciones entre profesionales no quedan sujetas a este régimen, sino que deberán hacer uso del derecho común²⁷.

Ahora bien, en base al art. 1 de la LCGC son condiciones generales de la contratación aquellas cláusulas predispuestas e impuestas por una de las partes, que se elaboran con la finalidad de incorporarlas a una pluralidad de contratos. Por lo tanto, no tendrán esta condición las cláusulas que hayan sido negociadas individualmente²⁸.

Lo característico de esta ley es que, se aplica a los contratos que tengan lugar entre un profesional y un adherente, pero ese adherente puede ser tanto un profesional como

²⁴ CARRANZA TORRES, L, R y ROSSI, J.O., C.: Del señorío..., *op. cit.*, p.52.

²⁵ CARRANZA TORRES, L, R y ROSSI, J.O., C.: Del señorío..., *op. cit.*, p.53.

²⁶ Exposición de motivos de la Ley 7/1998 sobre condiciones generales de la contratación.

²⁷ Exposición de motivos de la Ley 7/1998 sobre condiciones generales de la contratación.

²⁸ Art 1. LCGC sobre el ámbito objetivo de la Ley.

un consumidor²⁹. Por otra parte, algunos contratos quedan excluidos de la aplicación de esta ley, como pueden ser los contratos administrativos, de trabajo, de constitución de sociedades, sobre relaciones familiares y sucesorios³⁰.

Por otro lado, se exige que las condiciones generales sean redactadas siguiendo unos criterios de transparencia, claridad, concreción y sencillez, pues en un sentido contrario, la consecuencia sería su nulidad de pleno derecho³¹. Además del caso anterior, también serán nulas las condiciones generales contrarias a la LCGC u otras leyes³². En adición, esta nulidad, o la no incorporación de determinadas cláusulas, cuando el contrato pueda existir sin ellas, no determinará la ineficacia de este³³.

II.3. Cláusulas abusivas

El régimen de las cláusulas abusivas lo podemos encontrar en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias³⁴. No obstante, esta ley solo es de aplicación a las relaciones que tienen lugar entre consumidores o usuarios y empresarios³⁵, por lo que, las relaciones entre empresarios quedan excluida de esta ley en concreto. Este régimen de protección se establece porque el mismo art. 8.b) LGDCU manifiesta que son derechos básicos de los consumidores y usuarios, la protección de sus intereses económicos y sociales, en particular, frente a las prácticas comerciales desleales y la inclusión de cláusulas abusivas en los contratos³⁶.

Respecto a las partes del contrato, son consumidores y usuarios para esta ley, las personas físicas que actúan con una finalidad que sea ajena a su actividad empresarial³⁷. Sin embargo, los empresarios son considerados como personas físicas o jurídicas, de

²⁹ Art. 2 LCGC sobre el ámbito subjetivo de la Ley.

³⁰ Art. 4 LCGC sobre contratos excluidos de la Ley.

³¹ Art. 5.5 LCGC sobre requisitos de incorporación.

³² Art. 8 LCGC sobre nulidad.

³³ Art 10 LCGC sobre efectos.

³⁴ BOE núm. 287 de 30 de noviembre de 2007: Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

³⁵ Art. 2 LGDCU sobre el ámbito de aplicación.

³⁶ Art. 8 LGDCU sobre los derechos básicos de los consumidores y usuarios.

³⁷ Art. 3 LGDCU sobre concepto general de consumidor y usuario.

naturaleza pública o privada, que actúa con un propósito relacionado con su actividad empresarial³⁸.

Luego, en el art. 82 de dicha Ley podemos encontrar el concepto de cláusulas abusivas, que se definen como “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 contrato³⁹”.

Por otra parte, el mismo precepto señala una serie de circunstancias, en las que, en todo caso, las cláusulas son consideradas abusivas. Estas circunstancias son:

- Vincular el contrato a la voluntad del empresario.
- Limitar los derechos del consumidor.
- Existencia de falta de reciprocidad en el contrato.
- Imponer al consumidor garantías desproporcionadas o la carga de la prueba indebidamente.
- Desproporción de las cláusulas en relación con el perfeccionamiento y ejecución del contrato.
- Contravenir el derecho y las reglas sobre competencia.

En base a esto, la ley expone en sus arts. 85, 86, 87, 88, 89 y 90 una lista detallada de situaciones o cláusulas que deben ser consideradas en todo caso abusivas. Además, cabe mencionar que no se trata de una lista cerrada, sino que puede ser ampliada por los Tribunales.

Además, en virtud de lo expuesto anteriormente, las cláusulas abusivas tienen lugar en el ámbito de los consumidores y usuarios, y pueden aparecer tanto en condiciones generales como en contratos particulares de adhesión. Por lo tanto, la abusividad se desprende principalmente de los siguientes factores que son los que sitúan al consumidor en una posición de inferioridad, debilidad o indefensión. Estos son que, estas cláusulas

³⁸ Art. 4 LGDCU sobre el concepto de empresario.

³⁹ Art. 82 LGDCU sobre el concepto de cláusulas abusivas.

no son negociadas individualmente, por lo que son impuestas por el empresario, y además, provocan un desequilibrio económico en perjuicio del consumidor, lo que se podría traducir en una falta de reciprocidad, por lo que el empresario disfrutaría de más derechos que el consumidor, o del mismo modo, el consumidor tendría más obligaciones de forma comparada, y luego, está la falta de transparencia con la que son incorporadas al contrato⁴⁰.

Es evidente que esta situación es indebida e injustificada, ya que el ordenamiento jurídico español trata de promover la igualdad jurídica entre las partes. Por lo tanto, la inclusión de cláusulas abusivas tiene la consecuencia jurídica de su correspondiente nulidad, por lo que se tendrán por no puestas, y el contrato subsistirá sin ellas, siempre que sea posible, en virtud del art 83 LGDCU⁴¹. Además, es premisa que los contratos se redacten de manera clara y comprensible para que el consumidor tenga la posibilidad de tener conocimiento y comprender todas las cláusulas, aunque ante esto, el ordenamiento se sitúa a favor del consumidor al prevalecer la interpretación más favorable para él⁴².

Por otra parte, tanto esta Ley como la Directiva 93/13/CEE establecen que la consideración del carácter abusivo depende de la naturaleza de los bienes o servicios objetos del contrato⁴³. Además, la directiva también señala que la apreciación de abusividad de las cláusulas no deben referirse ni a las cláusulas que establecen el objeto principal del contrato ni a la adecuación entre precio y retribución, ni a los bienes o servicios proporcionados como contrapartida en el contrato⁴⁴.

Además, como hemos expuesto anteriormente, las cláusulas abusivas no son negociadas individualmente. En base a esto, la directiva establece que se considerarán no negociadas individualmente aquellas cláusulas en las que el consumidor no pueda influir sobre su contenido, que es lo que habitualmente ocurre en los contratos de adhesión⁴⁵.

⁴⁰“Cláusulas abusivas”, en *Wolters Kluwer Guías Jurídicas*, disponible en https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNDC1NDtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQOGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAun-esDUAAAA=WKE

⁴¹ Art. 83 LGDCU sobre nulidad de las cláusulas abusivas y subsistencia del contrato.

⁴² Art. 80 LGDCU sobre los requisitos de las cláusulas no negociadas individualmente.

⁴³ DOMINGUEZ RUÍZ, L, “La necesidad de una regulación general de las cláusulas abusivas en el sistema procesal español”, en *Práctica de tribunales revista de derecho procesal civil y mercantil*, 2017, p.6. Y Art. 4.1 Directiva 93/13/CEE.

⁴⁴ Art. 4.2 Directiva 93/13/CEE.

⁴⁵ Art. 3.2 Directiva 93/13/CEE.

Por consiguiente, y a modo de aclaración, la directiva presenta un anexo de cláusulas que pueden ser declaradas abusivas.

Por último, como ya se ha demostrado, las cláusulas abusivas suponen un gran perjuicio y desequilibrio para el consumidor. Por lo tanto, la consecuencia jurídica de su declaración consiste en la nulidad de pleno derecho de este tipo de cláusulas, y se tendrá por no puestas en el contrato⁴⁶. No obstante, profundizaremos sobre este tema en el apartado IV del proyecto.

III. NORMATIVA APLICABLE

La normativa aplicable en esta materia se caracteriza por un doble ámbito, en el sentido de que, el régimen de las cláusulas abusivas es regulado por la normativa comunitaria de la Unión Europea, y a su vez, por la normativa nacional de España en respuesta a la anterior⁴⁷.

En primer lugar, es preciso señalar que, la normativa existente responde a la protección de los consumidores y usuarios, ya que, como hemos mencionado en otras ocasiones, se pueden situar en la relación jurídica como la parte más débil o desfavorecida⁴⁸, en comparación con el poder que tiene la otra parte, que es el profesional. El fundamento de esta protección se debe a que, en el ámbito económico, constituye un imperativo de la política jurídica, garantizar la igualdad de los contratantes⁴⁹, y para ello, se utilizan diversas herramientas jurídicas.

Por lo tanto, la primera garantía la encontramos en la Constitución Española (CE), en su artículo 51, que establece que “Los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y usuarios, protegiendo, mediante procedimientos eficaces, la seguridad, la salud y los legítimos intereses económicos de los mismos”.

⁴⁶ Art. 83 LGDCU: “Las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas. A estos efectos, el Juez, previa audiencia de las partes, declarará la nulidad de las cláusulas abusivas incluidas en el contrato, el cual, no obstante, seguirá siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, siempre que pueda subsistir sin dichas cláusulas. Las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho.”

⁴⁷ DOMINGUEZ RUÍZ, L, La necesidad de..., *op. cit.* p.6.

⁴⁸ DOMINGUEZ RUÍZ, L, La necesidad de..., *op. cit.*, p.6.

⁴⁹ Exposición de motivos Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación.

En base a lo que establece nuestro texto constitucional, la forma en la que el ordenamiento, tanto comunitario como español, ha tratado de garantizar esa protección, es a través de la promulgación de dos leyes y la aplicación de una directiva. Estas son actualmente⁵⁰:

- Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores⁵¹.
- Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones generales de la contratación (LCGC).
- Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (LGDCU).

Por otra parte, también es de aplicación los preceptos del Código Civil, correspondientes al cuarto libro sobre obligaciones y contratos.

Todas estas leyes surgen con la intención de proteger a los consumidores contra el abuso de poder de los vendedores o prestadores de servicios, sobre todo, cuando se realizan contratos de adhesión, en el que, como hemos mencionado, los derechos del consumidor quedan limitados.

Pues bien, la Directiva 93/13/CEE, surge con la finalidad de que los Estados velen por la no inclusión de cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, proteger al ciudadano en su papel de consumidor, y teniendo en cuenta que, algunos contratos son celebrados entre personas de distintos Estados miembros, aproximarse cada vez más a un mercado único con normas uniformes⁵².

Además, esta directiva debe de aplicarse a los contratos celebrados entre consumidores y profesionales, tanto públicos como privados, quedando excluidos los

⁵⁰ “Introducción y normativa en materia de defensa de los consumidores y usuarios”, en *Iberley*, portal de información jurídica, de 3 de abril de 2019, disponible en <https://www.iberley.es/temas/consumidores-usuarios-44631>

⁵¹ DOCE núm. 95, de 21 de abril de 1993, páginas 29 a 34 (6 págs.) Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.

⁵² Consideraciones de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.

contratos de trabajo, los relativos al derecho de sucesión, al derecho de familia, y a la constitución y estatuto de sociedades⁵³.

Por lo tanto, ante la exigencia de la Directiva hacía los Estados Miembros de proteger a los consumidores y regular esta materia surgen las dos leyes nacionales que hemos mencionado anteriormente.

Por otro lado, respecto a la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, esta ley surge para garantizar el cumplimiento de tres preceptos constitucionales: por un lado, el art. 51 CE que ya hemos mencionado anteriormente, y el art. 139 CE, que garantiza la igualdad a todos los españoles en derechos y obligaciones; y, por otro lado, también trata de proteger la libertad de empresa del art. 38 CE⁵⁴.

Por lo tanto, en base al art. 8 LGDCU, son derechos básicos de los consumidores y usuarios la protección frente a la inclusión en los contratos de cláusulas abusivas, suponiendo, según el art. 49 LGDCU, dicha incorporación una infracción en materia de defensa de los consumidores y usuarios, lo que puede desembocar en sanciones económicas, establecidas en el art. 51 de la ley⁵⁵.

Por otra parte, el Código Civil establece normas generales que deben ser de aplicación cuando del tráfico jurídico se desprenden obligaciones y se celebran contratos.

Todo lo anterior es con relación a las normas generales y estatales aplicables ante los supuestos de abuso que hemos mencionado a lo largo del proyecto, y además de a nivel estatal, también cabe mencionar que el Derecho autonómico desarrolla diversas leyes por la protección de los consumidores y usuarios. Estas leyes se pueden consultar en la página web del Ministerio de Consumo⁵⁶, que muestra una lista detallada de toda la normativa

⁵³ Consideraciones de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.

⁵⁴ Exposición de motivos Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

⁵⁵ Art. 51 LGDCU sobre sanciones.

⁵⁶ “Normativa de Consumo” en *Ministerio de Sanidad, Consumo y Bienestar Social*, disponible en <https://www.mscbs.gob.es/consumo/normativa/normativaConsumo.htm>

de consumo aplicable en España, sin embargo, las más relevantes sobre las cláusulas abusivas son las tres disposiciones que hemos mencionado al comienzo de este apartado.

En último lugar, centrándonos en el sector bancario, también existen disposiciones que se deben tener en cuenta. Todas las normas que pueden tener transcendencia para los consumidores a la hora de celebrar contratos con un banco se encuentran en la página web del Banco de España⁵⁷. Entre dichas normas se podría decir que la que más importancia ha adquirido con relación a las cláusulas abusivas que han sido declaradas en los últimos años es la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (LRCCI)⁵⁸.

IV. DECLARACIÓN DE ABUSO Y SUS CONSECUENCIAS JURÍDICAS

A continuación, vamos a destacar el conjunto de acciones de las que disponen los consumidores y usuarios frente a las cláusulas abusivas, y una vez que sean así declaradas, vamos a mostrar las consecuencias jurídicas que se desprenden de tal declaración.

En primer lugar, vamos a exponer los efectos de la declaración de abusividad de las cláusulas, para entender el fin que persigue el consumidor al demandar esta práctica. Pues bien, como ya hemos mencionado en otras ocasiones, el principal efecto de esta declaración lo encontramos en el art. 83 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. Este precepto lo que señala es que “las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas”. Además, el artículo continúa diciendo que para declarar la nulidad de las cláusulas abusivas previamente se dará audiencia a las partes. No obstante, una vez eliminadas las cláusulas mencionadas, y siempre que el contrato pueda subsistir sin ellas, seguirá siendo obligatorio para las partes en el resto de su contenido⁵⁹. Estos efectos de nulidad también se extienden a aquellas condiciones que se hayan incorporado en el contrato de modo no transparente en perjuicio de los consumidores⁶⁰.

⁵⁷ “Transparencia de operaciones y protección de la clientela” en *Banco de España*, disponible en https://www.bde.es/bde/es/secciones/normativas/Regulacion_de_En/Estatal/Transparencia_1f9672d6c1fd821.html

⁵⁸ BOE núm. 65, de 16 de marzo de 2019, páginas 26329 a 26399 (71 págs.) Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

⁵⁹ Art. 83 LGDCU sobre nulidad de las cláusulas abusivas y subsistencia del contrato.

⁶⁰ Art 83 LGDCU.

Por lo tanto, observamos como la regla general es la de la nulidad parcial que afecta solo a las cláusulas que son abusivas, siendo la nulidad total del contrato una excepción, que tendrá lugar cuando la cláusula abusiva afecte al elemento principal del contrato, por lo que este no pueda subsistir sin ella. Esto se ha establecido así en beneficio del consumidor, ya que, se considera que el consumidor tiene interés por la prevalencia del contrato, pues en caso contrario no lo habría celebrado⁶¹.

No obstante, el precepto anterior no es el único que penaliza este tipo de practicas, pues el art. 8 de la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación también castiga con la nulidad de pleno derecho las condiciones generales de la contratación, que, en perjuicio del adherente, contradigan lo dispuesto en la ley anterior o cualquier otra norma imperativa o prohibitiva⁶².

Ahora bien, estos dos preceptos responden al mandato expuesto por la Directiva 93/13/CEE, que en su art. 6 ordena a los Estados a adoptar los mecanismos adecuados para que no vinculen al consumidor las cláusulas abusivas que se encuentren en los contratos, y, por lo tanto, la forma de evitar dicha vinculación es declarando su nulidad y entendiéndolas como no puestas, retractando los efectos⁶³ que hayan podido producir dichas cláusulas, tal y como lo declara el art. 1.303 CC. Este precepto señala que “declarada 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, salvo lo que se dispone en los artículos siguientes⁶⁴”. Por ende, los efectos retroactivos de la nulidad deben retrotraerse al momento de la celebración del contrato, como si la cláusula abusiva no hubiese existido⁶⁵.

Finalmente, podemos destacar un último efecto, que se deriva de la solicitud de indemnización por daños y perjuicios causados. Pues bien, cuando un consumidor y usuario se encuentra ante una cláusula abusiva en un contrato, puede ejercitar acciones

⁶¹ MORENO GARCÍA, L y SENÉS MOTILLA, C, C.: “Régimen jurídico-sustantivo de las cláusulas abusivas” en *Las Cláusulas abusivas: tratamiento sustantivo y procesal*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2018, pp. 179-194.

⁶² Art. 8 LCGC sobre nulidad.

⁶³ FERNÁNDEZ CORNAGO, M, “La retroactividad de la declaración de nulidad de las cláusulas abusivas” en *Revista electrónica del Departamento de Derecho de la Universidad de La Rioja*, REDUR, 2015, pp. 249-268.

⁶⁴ Art. 1303 CC.

⁶⁵ FERNÁNDEZ CORNAGO, M, “La retroactividad...”, *op. cit.*

ante los Tribunales. Pero no solo eso, sino que, las cláusulas abusivas también pueden ser apreciadas de oficio por el juez⁶⁶. Este control de oficio responde también a los mandatos de la Directiva 93/13/CEE y a determinadas sentencias del TJUE como puede ser la ST de 14 de junio de 2012 asunto C-618/10 Banco Español de Crédito⁶⁷.

En lo que respecta al consumidor, al tratarse de una nulidad de pleno derecho, este tiene distintas opciones a la hora de operar ante una cláusula abusiva. Por un lado, el consumidor puede interponer las acciones pertinentes, como pueden ser la de nulidad o cesación, de las que hablaremos a continuación, pero, además, también puede negarse a cumplir lo contenido en la cláusula y alegar una excepción en caso de ser demandado por el profesional⁶⁸.

Además, por la misma razón, al ser la nulidad de pleno derecho, pueden apreciar el carácter abusivo de las cláusulas, tanto la Administración como Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantil, tal y como manifiesta el art 84 LGDCU, que establece que, dichos funcionarios no autorizarán ni inscribirán aquellos contratos que contengan cláusulas declaradas nulas por abusivas en sentencia inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación. Este registro fue creado por la Ley 7/1998 de Condiciones Generales de la contratación, y en él las empresas pueden aportar las condiciones de sus contratos, de modo que, los registradores pueden revisarlos para conocer de la existencia de cláusulas abusivas⁶⁹.

Por consiguiente, vamos a destacar las acciones que los consumidores tienen a su disposición. Además, cabe mencionar que existen acciones individuales y colectivas⁷⁰. Por un lado, con relación a las acciones individuales, los consumidores pueden ejercer la

⁶⁶ SEPÚLVEDA TRUEBA, M, “El control de oficio de las cláusulas abusivas” en *La Toga*, nº 195, 2017, pp. 30-31. Y MORENO GARCÍA, L y SENÉS MOTILLA, C, C.: “Tratamiento de las cláusulas abusivas en la Ley de Enjuiciamiento Civil” en *Las Cláusulas abusivas: tratamiento sustantivo y procesal*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2018, p. 446.

⁶⁷ STJUE (Sala Primera) de 14 de junio de 2012 sobre el asunto C-618/10 indica que: “Vulnera la Directiva una normativa nacional que no permite que el juez que conoce de una demanda en un proceso monitorio examine de oficio el carácter abusivo de una cláusula sobre intereses de demora contenida en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor, cuando este último no haya formulado oposición [...]”

⁶⁸ MORENO GARCÍA, L y SENÉS MOTILLA, C, C.: “Poderes de actuación procesal respecto de las cláusulas abusivas” en *Las Cláusulas abusivas: tratamiento sustantivo y procesal*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2018, p. 284.

⁶⁹ “Registro de Condiciones Generales” en *Registradores de España*, disponible en: <https://www.registradores.org/registro-de-condiciones-generales> y Art. 11 LCGC.

⁷⁰ MORENO GARCÍA, L y SENÉS MOTILLA, C, C.: *Poderes de actuación...op. cit.* pp. 201-296.

acción de cesación⁷¹, recogida en el art. 53 LGDCU, que tiene como finalidad obtener una sentencia por la que se ordene al demandado a cesar en la conducta demandada y a prohibir su reiteración futura⁷². Además, continúa estableciendo el precepto que a esta acción se podrán acumular otras que soliciten la nulidad, anulabilidad, la de incumplimiento de obligaciones, la de resolución o rescisión contractual, la de restitución, y la de indemnización de daños y perjuicios⁷³. Sin embargo, en el caso de las cláusulas abusivas, no tiene sentido aplicar la acción de rescisión contractual, pues lo lógico es que se anule dicha cláusula, y no el resto del contrato, por lo que tal rescisión tendría lugar en los casos que establece el art. 1290 CC⁷⁴.

Luego, en caso de que la cláusula abusiva hubiese supuesto la entrega de efectos patrimoniales, para lograr su recuperación, el consumidor debería ejercer una acción de restitución⁷⁵, por la que se pretende recuperar todas aquellas cantidades cobradas por la aplicación de las cláusulas abusivas.

Es vital mencionar que la acción de nulidad por cláusulas abusivas y la nulidad de pleno derecho es imprescriptible⁷⁶, por lo que no está sometida a plazo de prescripción, y el consumidor podrá hacer uso de ella cuando estime oportuno. Del mismo modo, la acción de cesación también es imprescriptible en virtud del art. 56 LCGC. Sin embargo, el resto de las acciones patrimoniales si están sometidas a plazo.

Por consiguiente, las acciones más comunes en materia de cláusulas abusivas son las acciones declarativas de nulidad y de restitución, que pueden ejercerse simultáneamente, o ejercerlas de forma separada, pues la restitución de los bienes entregados es algo que está intrínseco y ligado a la retroactividad propia derivada de la nulidad. Por lo tanto, la declaración de nulidad sería prejudicial a la de restitución⁷⁷.

⁷¹ Art. 53 LGDCU sobre acciones de cesación.

⁷² “Acción de cesación” en *Diccionario del español jurídico*, RAE, disponible en: <https://dej.rae.es/lema/acción-de-cesación>

⁷³ Art. 53 LGDCU sobre acciones de cesación.

⁷⁴ Art. 1290 CC: “Los contratos válidamente celebrados pueden rescindirse en los casos establecidos por la ley.”

⁷⁵ MORENO GARCÍA, L y SENÉS MOTILLA, C, C.: Poderes de actuación... *op.cit.* p. 303.

⁷⁶ “Acción de nulidad” en *Wolters Kluwer Guías Jurídicas*, disponible en: https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNDE0MTfbLUouLM_DxblwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhIQaptWmJOcSoA1pUBLTUAAAA=WKE

⁷⁷ MORENO GARCÍA, L y SENÉS MOTILLA, C, C.: Poderes de actuación... *op.cit.* p. 304.

Por otro lado, además de los consumidores y usuarios de forma individual, existen determinadas personas jurídicas que pueden ejercitar acciones colectivas en beneficio de la comunidad de consumidores. Nos referimos, por ejemplo, al caso de Asociaciones de Consumidores y Usuarios, Cámaras de Comercio, el Instituto Nacional de Consumo, etc⁷⁸. Además, la Ley de Condiciones Generales de la Contratación prevé este tipo de acciones en sus arts. 12 y siguientes, en las que se establece que, podrán ejercerse acciones de cesación, retractación y declarativa de condiciones generales⁷⁹. Estas acciones mencionadas son imprescriptibles en virtud del art. 19 LCGC⁸⁰. Además, esta ley ofrece la posibilidad a las partes de someter la cuestión ante el Registro de Condiciones Generales⁸¹.

Por otra parte, es de vital importancia, en lo que respecta a las vías judiciales, conocer cuál es el juzgado competente para conocer de las acciones que hemos mencionado anteriormente. Pues bien, cabe destacar que, tras la última reforma de la Ley Orgánica del Poder Judicial (LOPJ) en 2015, en materia de cláusulas abusivas los Juzgados competentes son el de lo Civil y el de lo Mercantil. La diferencia reside en que, si la acción es colectiva, serán competentes los Juzgados de lo Mercantil, mientras que, si la acción es individual, la competencia corresponderá a los Juzgados de Primera Instancia de lo Civil⁸².

Finalmente, vamos a destacar algunos aspectos procesales, que también son importantes y de especial interés para los consumidores, a la hora de ejercer sus derechos. Pues bien, en primer lugar, el art. 6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) establece quien podrá ser parte ante los tribunales civiles, entre los que se encuentran las personas físicas, jurídicas y los grupos de consumidores o usuarios “afectados por un hecho dañoso cuando los individuos que lo compongan estén determinados o sean fácilmente determinables. Para demandar en juicio será necesario que el grupo se constituya con la mayoría de los afectados”. Luego, el art. 11 LEC otorga a las asociaciones de

⁷⁸ Art. 16 LCGC sobre legitimación activa.

⁷⁹ Art. 12 LCGC sobre acciones de cesación, retractación y declarativa.

⁸⁰ Art. 19 LCGC sobre prescripción.

⁸¹ Art. 13 LCGC sobre sometimiento a dictamen de conciliación.

⁸² “Cláusula suelo” en *Wolters Kluwer Guías Jurídicas*, disponible en: https://www.guiasjuridicas.es/Content/DocumentoRelacionado.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEACWNuwoCMRBF_yZ1GIGLVFkLCXuJYjtrLkswzshMVsjf-8jp7uHCsc7C_RmSrnA153C4-R97v9lt3RtqRTheywJucGRWLAo31Xr8fmeRR5ri8Km_EE5oNOaZeEHw715BOIFDpArOpKNFs0ldGy5a_uIDPLsjh4kAAAA=WKE

consumidores y usuarios legitimación para la defensa de derechos e intereses de consumidores y usuarios. Además, el art. 13 LEC, sobre intervención de sujetos originariamente no demandantes ni demandados, da la posibilidad a cualquier consumidor o usuario de intervenir en los procesos instados por las entidades legalmente reconocidas para la defensa de los intereses de aquellos. El art. 15 LEC autoriza la publicidad e intervención en procesos para la protección de derechos e intereses colectivos y difusos de aquellos consumidores y usuarios que hayan sido perjudicados⁸³.

En lo que respecta a la competencia territorial, cabe mencionar los arts. 52.1 y 54.2 LEC, en los que, en este último precepto, se prohíbe la sumisión expresa contenida en contratos de adhesión. Por otro lado, el art. 76.2. 1º LEC autoriza la acumulación de procesos para la protección de los derechos e intereses colectivos o difusos que las leyes reconozcan a consumidores y usuarios. Luego, el art. 221 LEC establece reglas relacionadas con las sentencias dictadas en procesos promovidos por asociaciones de consumidores y usuarios. Además, finalmente, el art. 249.1.5º LEC adjudica el mecanismo del juicio ordinario, con independencia de la cuantía, a las demandas en que se ejerciten acciones relativas a las condiciones generales de la contratación, a no ser, que dichas acciones sean de cesación en defensa de los intereses colectivos y difusos de los consumidores y usuarios, en cuyo caso, se decidirá en juicio oral, independientemente de la cuantía, en virtud del art. 250.1.12º LEC.

V. CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LOS CONTRATOS BANCARIOS

El carácter abusivo de determinadas cláusulas incorporadas en los contratos bancarios de préstamo hipotecario es algo que está a la orden del día, y, es más, está colapsando los juzgados, debido al gran número de personas afectadas⁸⁴. Por lo tanto, debido a su actualidad, y el interés que puede proporcionar a los consumidores, a continuación, vamos

⁸³ BOE núm. 7, de 08 de enero de 2000. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil y MORENO GARCÍA, L y SENÉS MOTILLA, C.C.: “Tratamiento de las cláusulas abusivas en la Ley de Enjuiciamiento Civil” en *Las Cláusulas abusivas: tratamiento sustantivo y procesal*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2018, p. 283.

⁸⁴ “Las reclamaciones por cláusulas abusivas colapsan los juzgados andaluces” en *CanalSur.es*, 26 de junio de 2019, disponible en: <http://www.canalsur.es/noticias/andaluc%C3%ADa/las-reclamaciones-por-clausulas-abusivas-colapsan-los-juzgados-andaluces/1451828.html> Y “El número de sentencias de los Juzgados de cláusulas abusivas aumentó un 28,8% en el 2º trimestre del año” en *Noticias Jurídicas*, 21 de septiembre de 2018, disponible en: <http://noticias.juridicas.com/actualidad/noticias/13309-el-numero-de-sentencias-de-los-juzgados-de-clausulas-abusivas-aumento-un-28-8-en-el-2ordm;-trimestre-del-ano/>

a mostrar algunas de las cláusulas abusivas más litigiosas y relevantes del sector. Para ello, vamos a resaltar las resoluciones más relevantes del Tribunal Supremo, y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), al que se le ha planteado en numerosas ocasiones cuestiones prejudiciales con relación a la interpretación de la Directiva 93/13/CEE.

V.1. Cláusula suelo

La llamada “cláusula suelo” es una condición general de contratación establecida en los contratos de préstamo hipotecario, celebrados con consumidores y usuarios, por la que la entidad financiera se asegura que el interés variable nunca sea inferior a un determinado porcentaje, de ahí la expresión “suelo”, pues hace de tope a la baja, en el sentido de que siempre exista un interés mínimo garantizado a favor del prestamista⁸⁵.

La forma en la que funciona este tipo de interés es la siguiente: en primer lugar, Euribor, que es un tipo de referencia hipotecario europeo por el que se publica diariamente el tipo de interés al que las entidades financieras realizan préstamos de dinero en el mercado interbancario⁸⁶, es el índice que determina la tasación de las hipotecas a tipo variable. Pues bien, los bancos establecían un porcentaje de interés adicional al Euribor, por lo que el interés que finalmente soportaba el consumidor era la suma del Euribor más el interés que fijaba el banco. Cabe mencionar que la intención del prestador reside en asegurar un cobro mínimo, ya que los porcentajes del Euribor fluctúan periódicamente, por lo que están sujetos a volatilidad⁸⁷.

El problema surge en 2009, cuando comienzan a bajar los tipos del Euribor, por lo que, los consumidores deberían haber pagado menos intereses de no existir la cláusula suelo, y esto fue lo que provocó un gran aumento de demandas por parte de los consumidores hacia los bancos⁸⁸.

⁸⁵ “Cláusula suelo” en *Wolters Kluwer Guías Jurídicas*, disponible en: https://www.guiasjuridicas.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAU sDUwtztlUouLM_DzbsMz01LySVLXEOL8nNKS1NCiTNUqotJUALQVn0UxAAAAWKE

⁸⁶ “Euribor (definición)”, en *IG Group*; disponible en <https://www.ig.com/es/glosario-trading/definicion-de-euribor>.

⁸⁷ “¿Qué es la cláusula suelo?” en *La Vanguardia*, 21 de diciembre de 2016, disponible en: <https://www.lavanguardia.com/economia/20161221/412786458355/clausula-suelo.html>

⁸⁸ “¿Qué es la cláusula suelo?” en *La Vanguardia*, *op. cit.*

Además, cabe mencionar que uno de los motivos por los que estas cláusulas son abusivas, es porque evita que el consumidor pueda beneficiarse de las bajadas del tipo de interés, y, por consiguiente, de una reducción en sus cuotas, limitando de este modo sus derechos y causando un perjuicio económico⁸⁹.

Por lo tanto, en la ST del TS de 9 de mayo de 2013, nº 241/2013⁹⁰, se declararon nulas y abusivas las cláusulas suelo, por no haber informado y explicado a los consumidores el contenido y consecuencias económicas de estas cláusulas, es decir, por falta de transparencia material. Por lo tanto, la nulidad y, por ende, la eliminación de la cláusula en el contrato se debe a la falta de información suficiente de uno de los elementos definitorios del objeto principal del contrato, como lo es el interés al que el dinero será devuelto, la ubicación de la cláusula entre gran cantidad de datos de modo que diluye la atención del consumidor, la ausencia de simulación de escenarios, y la inexistencia de advertencia previa clara y comprensible, entre otros motivos⁹¹.

No obstante, el TS estableció la irretroactividad de los efectos de la cláusula suelo, por lo que solamente se devolverían las cantidades satisfechas a partir del 9 de mayo de 2013, quedando al margen los importes realizados con fecha anterior⁹².

Ya hemos mencionado en otros apartados que la declaración del carácter abusivo supone reestablecer la situación en la que se encontraría el consumidor si no hubiesen existido tales cláusulas. Sin embargo, la limitación del efecto retroactivo volvió a ser confirmada por el TS en la sentencia de 25 de marzo de 2015⁹³. Pues bien, diversos tribunales españoles plantearon cuestiones prejudiciales ante el TJUE sobre la jurisprudencia del TS en materia de cláusulas suelo⁹⁴.

⁸⁹ “Las cláusulas suelo en los contratos de préstamos hipotecarios”, en *Iberley*, 16 de septiembre de 2019, disponible en: <https://www.iberley.es/temas/clausulas-suelo-contratos-prestamos-hipotecarios-63340>

⁹⁰ STS, Sala Primera, de lo Civil, Sección Pleno, 241/2013 de 9 de mayo de 2013, Rec. 485/2012

⁹¹ CORDERO, E., “Cláusula suelo en préstamos hipotecarios: condiciones de validez y efectos de la nulidad (STS, Sala de lo Civil, de 9 de mayo de 2013)”, *Diario La Ley*, Nº 8098, Sección Tribuna, 5 de junio de 2013.

⁹² PERTÍÑEZ VÍLCHEZ, F., “La restitución de las cantidades indebidamente cobradas en virtud de cláusulas suelo en contratos de préstamo hipotecario tras la STS de 9 de mayo de 2013”, *Diario La Ley*, Nº 8154, Sección Tribuna, 23 de septiembre de 2013.

⁹³ STS, Sala Primera, de lo Civil, Sección Pleno, 139/2015 de 25 Mar. 2015, Rec. 138/2014.

⁹⁴ MUÑOZ GARCÍA, C., “La función del TJUE en el control de la cláusula suelo en España”, *Diario La Ley*, Nº 8799, Sección Doctrina, 8 de julio de 2016.

Por consiguiente, la ST del TJUE, de 21 de diciembre de 2016, en los asuntos acumulados C-154/15, C-307/15 y C-308/15⁹⁵ estableció que, en base al art. 6.1 de la Directiva 93/13/CEE, esta se opone a una jurisprudencia nacional que limita en el tiempo los efectos restitutorios vinculados a la declaración del carácter abusivo, declarando que se debe restaurar la situación en la que se encontraría el consumidor de no haber existido la cláusula, de modo que no se limitaría el efecto retroactivo al 9 de mayo de 2013, sino que se extiende a la celebración del contrato, debido a que, lo contrario supone una indefensión y desprotección hacia los consumidores⁹⁶.

Además, debido lo dispuesto en las anteriores resoluciones y a la gran cantidad de demandas generadas por esta materia, se creó el Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo⁹⁷. Esta herramienta legislativa tiene como finalidad ofrecer medidas de protección a los consumidores a través de una vía que faciliten el acuerdo con las entidades de crédito con relación a las cláusulas suelo⁹⁸. Por lo tanto, para reclamar las cantidades satisfechas por cláusulas suelo, existen dos vías, una judicial y otra extrajudicial, que es voluntaria y gratuita para el consumidor. La vía extrajudicial es la que establece el anterior RDL 1/2017, por la que se debe realizar una reclamación extrajudicial para la devolución del importe, a la entidad bancaria, y esta dispone de un plazo de 3 meses para realizarla⁹⁹.

Finalmente, también cabe mencionar que, con la finalidad de hacer cumplir lo establecido en el RDL 1/2017, se elabora el Real Decreto 536/2017, de 26 de mayo, por el que se crea y regula la Comisión de seguimiento, control y evaluación prevista en el Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo, y por el que se modifica el artículo 6 del Real Decreto 877/2015, de 2 de octubre, de desarrollo de la Ley 26/2013, de 27 de diciembre, de cajas de ahorro y fundaciones bancarias¹⁰⁰.

⁹⁵ STJUE, Sala Gran Sala, de 21 diciembre 2016, C-154/2015, C-307/15 y C-308/15.

⁹⁶ MUÑOZ GARCÍA, C., “La función del TJUE...” *op. cit.*

⁹⁷ BOE núm. 18, de 21 de enero de 2017, páginas 5379 a 5386 (8 págs.): Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo.

⁹⁸ Exposición de motivos del Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo.

⁹⁹ “Cláusula suelo” en *ConceptoJuridicos.com*, disponible en: <https://www.conceptosjuridicos.com/clausula-suelo/>

¹⁰⁰ BOE núm. 126, de 27 de mayo de 2017, páginas 42963 a 42968 (6 págs.).

Por otra parte, otras de las polémicas que provocó las cláusulas suelo, está relacionada con la firmeza de las resoluciones que declararon la nulidad de estas cláusulas y ordenaron la devolución desde el 9 de mayo de 2013. Ante esta problemática, el Auto del Tribunal Supremo de 4 de abril de 2017, rec. 7/2017 expuso que no serán renunciadas las sentencias firmes sobre cláusulas suelo anteriores a diciembre de 2016¹⁰¹.

Finalmente, la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario¹⁰², determina que no podrá establecerse en un contrato de préstamo con interés variable un límite a la baja del tipo de interés, es decir, una cláusula suelo, sin embargo, el interés remuneratorio no podrá ser negativo, en el sentido de que suponga un pago al deudor por parte del prestamista¹⁰³.

Por otro lado, cabe destacar la STS de 11 de marzo de 2020, por la que se permite que los autónomos y pymes puedan reclamar las cláusulas suelo de sus contratos de crédito hipotecario, debido al llamado control de incorporación, por el que los prestatarios no han sido informados de la inclusión y existencia de dicha cláusula en el contrato¹⁰⁴.

En definitiva, las cláusulas suelo, en sí, no son contrarias a la ley, ni ilícitas, pero se consideran abusivas por su carácter poco transparente, que provoca graves perjuicios al consumidor¹⁰⁵.

V.2. IRPH

El Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios (IRPH), también conocido como “tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para la adquisición de una vivienda libre”, es un indicador que se utiliza para calcular el tipo de interés aplicable en

¹⁰¹ “Cláusula suelo” en *Wolters Kluwer Guías Jurídicas*, disponible en: https://www.guiasjuridicas.es/Content/DocumentoRelacionado.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEACWNuwoCMRBF_yZ1GIGLVFkLCXuJYjtrLkswzshMVsjf-8jp7uHCsc7C_RmSrnA153C4-R97v9lt3RtqRTheywJucGRWLAo3IXr8fmeRR5ri8Km_EE5oNOaZeEHw715BOIFDpArOpKNFs0ldGy5a_uIDPLsjh4kAAAA=WKE

¹⁰² BOE núm. 65, de 16 de marzo de 2019, páginas 26329 a 26399 (71 págs.): Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

¹⁰³ Art. 21.3 y 4 LRCCI sobre variaciones en el tipo de interés.

¹⁰⁴ GIL PECHARROMÁN, X., “Nueva jurisprudencia del Tribunal Supremo: autónomos y pymes pueden reclamar las cláusulas suelo” en *elEconomista.es*, 11 de mayo de 2020, disponible en: <https://www.economista.es/banca-finanzas/noticias/10534746/05/20/El-Tribunal-Supremo-abre-la-puerta-a-reclamar-clausulas-suelo-a-autonomos-y-profesionales.html>

¹⁰⁵ JUAN GÓMEZ, M., “Cláusulas suelo: crónica de una inseguridad jurídica” en *Actualidad Civil*, Nº 2, Sección Protección de los consumidores / Estudio de jurisprudencia, febrero de 2017.

los prestamos hipotecarios. Se podría decir que, es similar al Euribor, del que ya hemos hablado anteriormente, no obstante, en este caso, para el calculo del tipo de interés algunas entidades financieras decidieron utilizar el IRPH en lugar del Euribor¹⁰⁶.

Para calcular el IRPH, se debe calcular el tipo medio de los precios ponderados por el saldo de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria a plazo igual o superior a tres años para la adquisición de vivienda libre¹⁰⁷. Esto se consigue mediante la aplicación de una media aritmética de los precios mencionados anteriormente, por lo que el resultado, en realidad, es una Tasa Anual Equivalente más el coste de la operación. Por ende, el IRPH está compuesto por el tipo de interés oficial más un margen de beneficio del banco. Debido a este calculo, si los bancos establecen intereses mayores en los préstamos, el IRPH aumentará, y si son inferiores, el IRPH disminuirá¹⁰⁸.

Además, el órgano encargado de elaborar este dato es el Banco de España, a través de los datos facilitados por las entidades bancarias, y posteriormente se publica en el Boletín Oficial del Estado (BOE)¹⁰⁹.

Ahora bien, el motivo por el que algunas entidades optaron por este indicador, en lugar de otros como el Euribor, es porque el IRPH sufre de menos volatilidad, por lo que se producen menos oscilaciones. No obstante, el principal problema es que, el IRPH encarece el precio de la hipoteca, ya que se trata de un índice más alto y caro, en torno a un 1,5% y un 3% superior al Euribor. Otro inconveniente de este índice es que, al ser menos volátil, es más lento, es decir, tarda más tiempo en reflejar la bajada de los tipos de interés¹¹⁰.

Por los motivos anteriormente descritos, este índice fue objeto de diversas demandas y en 2013 se dejó de aplicar este índice por mandato de la Unión Europea¹¹¹. Sin embargo, algunas entidades financieras siguieron aplicándolo, lo que dio lugar a múltiples

¹⁰⁶ TRECET, J., “Qué es el IRPH y cómo reclamarlo” en *FINECT*, 3 de marzo de 2020, disponible en: <https://www.finect.com/usuario/Josetrecet/articulos/que-irph-como-reclamarlo>

¹⁰⁷ “Cláusula IRPH” en *Wolters Kluwer Guías Jurídicas*, disponible en: https://www.guiasjuridicas.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAkNjMwMzc7WylKLizPw827DM9NS8kIS1xKTi_JzSkTQokzkbKLSVAC6MGdjMQAAAA=WKE

¹⁰⁸ “Cláusula IRPH” en *Wolters Kluwer Guías Jurídicas*, op. cit.

¹⁰⁹ TRECET, J., “Qué es el IRPH...” op. cit.

¹¹⁰ “Cláusula IRPH” en *Wolters Kluwer*, op. cit.

¹¹¹ “Cláusula IRPH” en *Wolters Kluwer*, op. cit.

demandas. Así, cabe destacar la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 2017¹¹², que señalaba que, la cláusula que incluía el IRPH no era abusiva en sí, pues se trata de un índice público y oficial, sino que lo sería cuando se demostrase su falta de transparencia en la contratación, es decir, la referencia a un tipo oficial no implica para el TS falta de transparencia ni abuso¹¹³. Ante el rechazo a esta solución, se plantearon cuestiones prejudiciales por el Juzgado de Primera Instancia nº38 de Barcelona al TJUE, dando lugar a la ST del TJUE de 3 de marzo de 2020, recurso C-125/2018. Además, la Comisión Europea también emitió en 2019 un informe no vinculante por el que consideraba el IRPH abusivo. También cabe destacar las conclusiones del Abogado General del TJUE en el Asunto C-125/18, que manifestó que el IRPH se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la Directiva 93/13/CEE, por lo que puede ser objeto de control¹¹⁴.

El TJUE lo que establece es que, la cláusula de IRPH no es en sí abusiva, sino que tendrá tal carácter cuando no se respeten los requisitos de transparencia y no se haya explicado de una manera clara y comprensible esta cláusula, teniendo en cuenta, además, que se trata de uno de los elementos principales del contrato. Por lo tanto, el TJUE deja margen a los tribunales españoles para que sean ellos los que, determinen caso por caso si el IRPH se ha incluido de manera abusiva en el contrato. Esta decisión dependerá de si la entidad financiera cumplió con sus obligaciones de información, si la cláusula cumple con los requisitos de transparencia que tienen lugar cuando la cláusula es comprensible formal y gramaticalmente, permitiendo al consumidor medio comprender el funcionamiento del modo de cálculo del índice y sus consecuencias económicas¹¹⁵.

Por otro lado, con relación a los efectos jurídicos en caso de nulidad, el IRPH se podrá sustituir por otro índice legal, aunque aún hay distintas opiniones sobre la referencia a utilizar, pues hay quien se inclina por el Euribor, y quien considera que, en defecto de acuerdo entre las partes, se aplicaría el índice sustitutorio de la disposición adicional

¹¹² La STS, Sala de lo Civil, Nº 669/2017, Rec. 1394/2016, de 14 de diciembre de 2017.

¹¹³ SEVILLA CÁCERES, F., “Cláusula IRPH de las hipotecas tras la sentencia del Tribunal de Justicia Europeo” en *Mundojuridico.info*, 29 de abril de 2020, disponible en: <https://www.mundojuridico.info/clausula-irph-de-las-hipotecas-tras-la-sentencia-del-tribunal-de-justicia-europeo/>

¹¹⁴ “Cláusula Índice de Referencia de Prestamos Hipotecarios (IRPH) en los contratos de préstamo hipotecario” en *Iberley*, 6 de marzo de 2020, disponible en: <https://www.iberley.es/temas/clausula-irph-contratos-prestamo-hipotecario-63344>

¹¹⁵ STJUE de 3 de marzo de 2020, recurso C-125/2018.

decimoquinta¹¹⁶ de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización¹¹⁷. No obstante, esto sería así cuando el Juez considere que el contrato no puede sobrevivir sin la cláusula declarada abusiva y su nulidad total cause perjuicios graves para el consumidor, como puede ser la devolución total de la deuda por la nulidad del contrato¹¹⁸. Respecto al resto de efectos, como pueden ser los restitutorios, los criterios a seguir aún no han sido establecidos, pues como hemos visto, la resolución del TJUE fue dictada hace apenas tres meses, por lo que aún quedan cuestiones que discutir y resolver. No obstante, podemos adelantar que tras la resolución del TJUE, al menos cuatro sentencias han declarado la nulidad del IRPH, sustituyéndolo por el Euribor, y han ordenado recalcular las cuotas del préstamo como si la cláusula que incluye el IRPH no hubiese existido¹¹⁹.

V.3. Interés moratorio

El interés moratorio, o de demora, son aquellos que tienen como finalidad indemnizar o reparar el daño causado al acreedor por el retraso o ausencia en el pago por parte del deudor¹²⁰.

Por desgracia, se ha convertido en una práctica muy habitual el establecimiento de tipos de demora muy altos, en torno al 20%, por parte de las entidades financieras en los préstamos personales, lo que ha provocado diversas demandas por ambas partes, demandas por abusividad por parte de los consumidores, y por incumplimiento por parte del deudor debido al alto coste. Es indiscutible que el incumplimiento de la obligación

¹¹⁶ Esta disposición establece que a partir del 1 de noviembre de 2013 el Banco de España dejará de publicar y desaparecerán los índices de IRPH de las cajas y de los bancos y que, “en defecto del tipo o índice de referencia previsto en el contrato o en caso de que este fuera alguno de los índices o tipos que desaparecen, la sustitución se realizará por el tipo de interés oficial denominado «tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España.”

¹¹⁷ BOE núm. 233, de 28 de septiembre de 2013, páginas 78787 a 78882 (96 págs.): Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

¹¹⁸ CARRERO, S., “Claves para entender la Sentencia del TJUE sobre hipotecas referenciadas al IRPH” en *Elderecho.com*, 5 de marzo de 2020, disponible en: <https://elderecho.com/claves-entender-la-sentencia-del-tjue-hipotecas-referenciadas-al-irph> Y STJUE de 3 de marzo de 2020.

¹¹⁹ BERBELL, C., “Cuatro sentencias ya han anulado el IRPH y lo han sustituido por el Euribor” en *CONFLEGAL*, 27 de abril de 2020, disponible en: <https://confilegal.com/20200427-cuatro-sentencias-ya-han-anulado-el-irph-y-lo-han-sustituido-por-el-euribor/>

¹²⁰ CASTILLO MARTÍNEZ, C.C., C.: “Negociación contractual, desequilibrio importante y protección del consumidor” en *La contratación bancaria: las cláusulas abusivas en los contratos de préstamo garantizado con hipoteca*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2016, p. 170

por parte del deudor debe llevar aparejada una correspondiente indemnización para reparar el daño causado, y, además, esta cantidad debe ser superior al interés remuneratorio, pues opera como sanción, y tiene como finalidad evitar el incumplimiento por parte del deudor¹²¹. No obstante, en virtud del art 85.6 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, son cláusulas abusivas, por vincular el contrato a la voluntad del empresario, aquellas que, en caso de incumplimiento por el consumidor, impongan una indemnización desproporcionadamente alta¹²².

Por lo tanto, lo que hicieron los tribunales nacionales fue reducir el interés de demora hasta el límite legalmente establecido en distintas leyes, como ocurre en el art 1108 CC¹²³. Sin embargo, la Sentencia del TJUE de 14 de junio de 2012, que resuelve la cuestión prejudicial planteada por la Audiencia Provincial de Barcelona, estableció que el Juez de oficio está obligado a apreciar el carácter abusivo de las cláusulas, pero, además, ante estas, el Juez debe proceder a su inaplicación debido a su nulidad, por lo que el TJUE rechaza la modificación de las cláusulas abusivas por el Juez¹²⁴. Luego, las Sentencias del TJUE de 14 de marzo de 2013 y de 30 de mayo de 2013, reiteran la misma doctrina con relación a los préstamos hipotecarios¹²⁵. Por lo tanto, estas resoluciones suponen la eliminación de los intereses moratorios en los contratos en los que dicha cláusula sea declarada abusiva, y aunque es un perjuicio para la entidad financiera, el TJUE considera que la modificación de las cláusulas abusivas, además de ir en contra de su naturaleza, supondría un perjuicio para el consumidor y tentaría a los empresarios a establecer intereses de demora altos, ya que su declaración de abusividad solo supondría reducirlos al límite legal, por lo que estos intereses estarían garantizados en todo momento¹²⁶.

Además, se promulgó la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social¹²⁷, que modificó a su vez el art. 114 de la Ley Hipotecaria, situando el interés de demora de

¹²¹ CASTILLO MARTÍNEZ, C.C., C.: Negociación contractual... *op. cit.* p.170

¹²² Art 85.6 LGDCU sobre cláusulas abusivas por vincular el contrato a la voluntad del empresario.

¹²³ Art 1108 CC: Si la obligación consistiere en el pago de una cantidad de dinero, y el deudor incurriere en mora, la indemnización de daños y perjuicios, no habiendo pacto en contrario, consistirá en el pago de los intereses convenidos, y a falta de convenio, en el interés legal.

¹²⁴ CASTILLO MARTÍNEZ, C.C., C.: Negociación contractual... *op. cit.* p. 172.

¹²⁵ CASTILLO MARTÍNEZ, C.C., C.: Negociación contractual... *op. cit.* p. 175.

¹²⁶ Auto de la Audiencia Provincial de Castellón, Sección 3ª, de 18 de diciembre de 2013 núm. 455/2013.

¹²⁷ BOE núm. 116, de 15/05/2013: Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, en tres veces el interés legal del dinero, no pudiendo superarse dicho límite¹²⁸. Luego, el TJUE, Sala Primera, en Sentencia de 21 de enero de 2015 asunto C-482/13 y, asuntos acumulados C-482/13, C-484/13, C-485/13 y C-487/13, señaló que, con relación al interés de demora, el juez nacional no puede aplicar de manera supletoria la legislación nacional, salvo en los casos en los que la nulidad de la cláusula suponga la nulidad de la totalidad del contrato¹²⁹.

Respecto a la jurisprudencia nacional, el TS en la Sentencia de 22 de abril de 2015 reconoce que el TJUE ha establecido un criterio para reconocer el carácter abusivo de los intereses de demora, considerando abusiva toda aquella cláusula que establezca un interés moratorio superior a dos puntos porcentuales, tomando como referente el art. 576 LEC, ya que la Sala lo considera el criterio más adecuado¹³⁰. Esta doctrina que establece un límite al interés moratorio de los contratos de préstamos personales con garantía hipotecaria de vivienda habitual fue reiterada nuevamente en la Sentencia del Tribunal Supremo, de 3 de junio de 2016 aunque dio lugar a cuestiones prejudiciales que se resolvieron en la Sentencia del TJUE de 7 de agosto de 2018. Esta sentencia del TJUE apoya la jurisprudencia del Tribunal Supremo, considerando que el interés moratorio del caso es abusivo por no haber sido negociado, pues fueron introducidas como condiciones generales, y por superar el límite de los dos puntos porcentuales, y además establece que las cláusulas declaradas abusivas no pueden ser modificadas ni sustituidas, por lo que, los intereses moratorios declarados nulos por su carácter abusivo deben ser eliminados del contrato, continuando la generación de los intereses remuneratorios a favor del acreedor¹³¹.

¹²⁸ Art. 3.2 Ley 1/2013 sobre Modificación de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946.

¹²⁹ CASTILLO MARTÍNEZ, C.C., C.: Negociación contractual... *op. cit.* p. 184.

¹³⁰ Art. 576 LEC: “Desde que fuere dictada en primera instancia, toda sentencia o resolución que condene al pago de una cantidad de dinero líquida determinará, en favor del acreedor, el devengo de un interés anual igual al del interés legal del dinero incrementado en dos puntos o el que corresponda por pacto de las partes o por disposición especial de la ley.” Y “Cláusulas de intereses moratorios” en Wolters Kluwer, Guías Jurídicas, disponible en: https://www.guiasjuridicas.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAKNjMwNjM7WY1KLizPw827DM9NS8kIS1xKTi_JzSktTQokzbkKLSVADmJeEAMQAAAA==WKE

¹³¹ SENÉS GUERRERO, A., “Condiciones generales de la contratación, cláusulas abusivas e intereses de demora: estudio jurisprudencial” en *Práctica de Tribunales*, N° 120, mayo-junio 2016.

V.4. Vencimiento anticipado

Una cláusula de vencimiento anticipado es aquella establecida en un contrato por la que la entidad financiera se reserva el derecho de resolverlo cuando el deudor incumpla algunas de sus obligaciones¹³². Lo que ha provocado esta práctica en la realidad, es que diversos deudores, ante la imposibilidad de hacer frente a una o varias cuotas, han visto su contrato rescindido, lo que supone devolverle a la entidad acreedora el total de lo percibido en calidad de préstamo y la posibilidad de iniciar el procedimiento de ejecución hipotecaria si el requerimiento de pago no es satisfecho. Sin embargo, la gravedad de la temática reside en que, si un deudor no ha podido hacer frente a una o varias cuotas del préstamo, lo más lógico es que tampoco pueda devolver la totalidad de la deuda, por lo que la consecuencia más trágica, y que ha ocurrido en la realidad, es el desahucio de los deudores¹³³.

Además, esta situación causó graves perjuicios en los consumidores, que no solo veían peligrar su derecho a la vivienda debido a los posibles desahucios, sino que, incluso eran perjudicados por el procedimiento de subasta que tiene lugar en la ejecución hipotecaria, de modo que en ella se fijase un precio inferior al correspondiente haciendo necesario el embargo del resto de bienes del deudor¹³⁴.

En un primer momento, son muchas las sentencias, entre la que destacamos la STS de 16 de diciembre de 2009, que se han situado a favor de esta cláusula, basándose en el art. 1255 CC sobre la autonomía de la voluntad propia de los contratos y el art. 693 LEC, que regula el vencimiento anticipado de deudas a plazos¹³⁵.

No obstante, muchos consideraron esta práctica abusiva debido a que supone una indemnización desproporcionadamente alta. Objeto de ello, son muy numerosas las

¹³² SEVILLA CÁCERES, F., “Nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado” en *Mundojuridico.info*, a 21 de abril de 2020, disponible en: <https://www.mundojuridico.info/nulidad-de-la-clausula-de-vencimiento-anticipado/>

¹³³ “Cláusula de vencimiento anticipado” en *Wolters Kluwer Guías Jurídicas*, disponible en: https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAkNjMwMDS7Wy1KLizPw8WyMDQwsDcyNjkEBmWqVLfnJIZUGqbVpiTnEqAN_DFW4IAA_AAWKE

¹³⁴ JUAN SANJOSÉ, R.F., “Cláusula de vencimiento anticipado por incumplimiento de pago. Efectos de la declaración de nulidad de una cláusula de vencimiento anticipado por abusiva”, en *Diario La Ley*, nº8610, Sección Doctrinal, 22 de septiembre de 2015.

¹³⁵ JUAN SANJOSÉ, R.F., “Cláusula de vencimiento anticipado...” *op. cit.*

resoluciones de nuestro Alto Tribunal¹³⁶ y las cuestiones prejudiciales planteadas al TJUE¹³⁷ que tratan la abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado¹³⁸.

El problema que ha presentado esta cláusula es que, en sus orígenes no se determinaba los supuestos que podían dar lugar al vencimiento, manifestando simplemente que este tendría lugar ante el incumplimiento del deudor, quedando en cierto modo, la aplicación de esta cláusula a disposición del arbitrio del prestamista. Por lo tanto, serían nulas las cláusulas de vencimiento anticipado que sean muy generales o no modulen la gravedad del incumplimiento del deudor. Dicha nulidad también se extiende a las cláusulas que permiten la resolución por el incumplimiento de un solo plazo por no vincularse a parámetros de cuantitativos o temporales¹³⁹.

Centrándonos en las resoluciones más relevantes por su reciente publicación, cabe destacar la STS de 11 de septiembre de 2019, que establece que la cláusula de vencimiento anticipado no es abusiva por sí misma¹⁴⁰, por lo que su carácter abusivo depende de las circunstancias de cada caso. Además, esta resolución marca los criterios que determinan la validez de esta cláusula, por lo que, para el tribunal, la cláusula de vencimiento anticipado será válida si: “el incumplimiento por el deudor es grave o esencial de modo que justifica la reclamación total de la deuda, y, además, se debe modular la gravedad del incumplimiento en función de la duración y cuantía del préstamo,

¹³⁶ STS nº 3828/2015, de 7 de septiembre de 2015. En STS nº 5618/2015 de la Sala 1ª, de 23 de diciembre de 2015 y STs nº 626/2016, de 18 de febrero de 2016 que optaron por la continuación del procedimiento de ejecución hipotecaria; Auto del TS de 8 de febrero de 2017 por el que plantea cuestión prejudicial al TJUE, que supone la suspensión de las ejecuciones hipotecarias. STS nº 2761/2019, Sala 1ª, de 11 de septiembre de 2019. STS nº 3765/2019, Sala 1ª, de 14 de noviembre de 2019

¹³⁷ STJUE de 15 de marzo de 2012, asunto C-453/10. STJUE de 14 de marzo de 2013. STJUE, de 30 de abril de 2014, C-280/13 por la que una cláusula de vencimiento anticipado no es abusiva si se limita a reproducir la normativa. STJUE de 26 de enero de 2017. STJUE de 7 de agosto de 2018, asuntos acumulados C-96/16 y C-94/17 sobre intereses moratorios, establece el deber del TS de armonizar la interpretación del derecho nacional a la doctrina comunitaria. STJUE de 14 de marzo de 2019, asunto C-118/17. STJUE de 26 de marzo de 2019, asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17. Autos del TJUE de 3 de julio de 2019, asuntos C-92/16, C-167/16 y C-486/16. STJUE de 3 de octubre de 2019, asunto 260/18.

¹³⁸ SÁNCHEZ GARCÍA, J, “La cláusula de vencimiento anticipado en los contratos de crédito al consumo” en *Abogacía Española*, disponible en <https://www.abogacia.es/publicaciones/blogs/blog-de-derecho-de-los-consumidores/la-clausula-de-vencimiento-anticipado-en-los-contratos-de-credito-al-consumo/>

¹³⁹ FERNÁNDEZ SEJIO, J.M., “La cláusula de vencimiento anticipado y la reciente STS de 11 de septiembre de 2019. Una sentencia pedagógica” en *Diario La Ley*, Nº 9493, Sección Comentarios de jurisprudencia, 8 de octubre de 2019.

¹⁴⁰ CASTILLO MARTÍNEZ, C.C, “Un paso más en la consideración de la cláusula de vencimiento anticipado hipotecario y su posible abusividad” en *Actualidad Civil*, Nº 9, septiembre 2018.

y permitir al consumidor evitar su aplicación mediante una conducta diligente de reparación”¹⁴¹.

Estos parámetros los podemos encontrar en el art. 24 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario¹⁴², que establece la cuantía de las cantidades vencidas y no satisfechas en el 3% y 7% del capital concedido, en función de si la mora se produce en la primera o segunda mitad de la duración del préstamo. Por otro lado, cabe mencionar que el TS en su ST de 12 de febrero de 2020 manifiesta que parte de la doctrina establecida sobre las cláusulas de vencimiento anticipado en préstamos con garantía hipotecaria también se puede aplicar al caso de préstamos personales¹⁴³.

Finalmente, respecto a los efectos de nulidad de la cláusula, cabe mencionar que esta causaría la nulidad de la totalidad del contrato, ya que un contrato de larga duración, como es el de préstamo con garantía hipotecaria, no puede subsistir sin la ejecución de la garantía. Es por este motivo, por el que el TS rechaza el sobreseimiento automático del procedimiento y el TJUE permite la sustitución de la cláusula por otra disposición sobre vencimiento anticipado que cumpla con los requisitos establecidos por la jurisprudencia, y esa disposición sería el art. 24 de la Ley de los contratos de crédito inmobiliario¹⁴⁴.

Por último, el TS establece las siguientes instrucciones para aquellos procedimientos de ejecución hipotecaria pendientes, en los que no se ha hecho entrega de la posesión del bien, en función de si los procesos en los que se dio por vencido el préstamo por aplicación de una cláusula abusiva tienen lugar antes o después de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. Si el proceso tiene lugar con anterioridad a dicha fecha, este será sobreseído, mientras que, si es con posterioridad, y

¹⁴¹ FERNÁNDEZ SEJIO, J.M., “La cláusula de vencimiento anticipado...” *op. cit.*

¹⁴² BOE núm. 65, de 16 de marzo de 2019, páginas 26329 a 26399 (71 págs.): Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

¹⁴³ “Nulidad de cláusula de vencimiento anticipado abusiva en préstamo personal” en *ELDERECHO.COM*, 27 de febrero de 2020, disponible en: <https://elderecho.com/nulidad-clausula-vencimiento-anticipado-abusiva-prestamo-personal>

¹⁴⁴ “El Tribunal Supremo se pronuncia sobre los efectos de la nulidad de las cláusulas de vencimiento anticipado tras las sentencias y autos del TJUE” en *Poder Judicial España*, 11 de septiembre de 2019, disponible en: <http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/Tribunal-Supremo/Noticias-Judiciales/El-Tribunal-Supremo-se-pronuncia-sobre-los-efectos-de-la-nulidad-de-las-clausulas-de-vencimiento-anticipado-tras-las-sentencias-y-autos-del-TJUE>

el deudor no reúne los requisitos de gravedad y proporcionalidad establecidos por la jurisprudencia, se sobreseerá el proceso, aunque si el deudor si cumple dichos requisitos, el proceso continuará¹⁴⁵.

V.5. Multidivisa

La cláusula multidivisa, o también conocida como “hipotecas multidivisa”, hace referencia a aquella disposición incorporada a un contrato de préstamos hipotecario, cuyas cuotas se pueden pagar en una moneda diferente a la local, que, en el caso de España, es el euro. Normalmente, las divisas que han sido más utilizadas por las entidades financieras para este tipo de préstamo son el dólar, el yen y el franco suizo debido a la estabilidad de sus monedas¹⁴⁶. Este tipo de préstamo fue ofrecido a los consumidores como un producto ventajoso, y aunque si es cierto que presenta ventajas como es la posibilidad de reducir las cuotas según los tipos en el mercado, también entraña un elevado riesgo, ya que, el funcionamiento de esta cláusula hace depender la cuantía de las cuotas de la apreciación o depreciación de la moneda elegida. Así, a modo de ejemplo, si la divisa elegida frente al euro se deprecia, y la hipoteca será más económica, mientras que, si la moneda se aprecia, el valor de la hipoteca aumentará. Esto se debe a que, cuando una moneda distinta al euro se deprecia, con una cantidad igual de euros conseguiremos una mayor cantidad de la otra divisa, mientras que, si dicha divisa se aprecia, será necesaria una cantidad mayor de euros¹⁴⁷.

Estos tipos de préstamos se ofrecieron en un entorno en el que el euro tenía cierta estabilidad y fuerza como divisa, y el resto de las monedas tendían hacia la depreciación, por lo que era una oportunidad para los consumidores, pues podían ver las cuotas de sus hipotecas reducidas. Sin embargo, debido a la crisis económica que se produjo a partir de 2008, esta provocó la depreciación del euro frente a otras divisas, lo que encareció y

¹⁴⁵ “Efectos de la nulidad de cláusulas de vencimiento anticipado de prestamos hipotecarios” en *ELDERECHO.COM*, 25 de septiembre de 2019, disponible en: <https://elderecho.com/efectos-la-nulidad-clausulas-vencimiento-anticipado-prestamos-hipotecarios>

¹⁴⁶ MÉNDEZ TOJO, R., “El contrato de préstamo hipotecario denominado en divisas o «hipoteca multidivisa”: un nuevo revés judicial a la banca” en *Actualidad Civil*, Nº 3, Sección Derecho de los contratos / Estudio de jurisprudencia, marzo 2020.

¹⁴⁷ “Cláusula Multidivisa” en *Wolters Kluwer Guías Jurídicas*, disponible en: <https://www.guiasjuridicas.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAKNjU0tTE7Wy1KLizPw827DM9NS8kIS1xKTiJzSkTQokzbkKLSVAAip4M6MQAAAA==WKE>

aumentó el valor de las hipotecas¹⁴⁸. Esto a su vez provocó que numerosos consumidores, ante el aumento de las cuotas, no pudieran hacer frente a ellas, pudiendo las entidades financieras en muchos casos aplicar la cláusula de vencimiento anticipado, dando lugar así a múltiples demandas por parte de los consumidores¹⁴⁹.

A continuación, vamos a mostrar las conclusiones al respecto de las cuestiones prejudiciales del TJUE y del TS. Con relación a las resoluciones del TJUE, cabe destacar cronológicamente la STJUE de 3 de diciembre de 2015, asunto C-312/14, sobre un crédito al consumo en moneda extranjera, que declaró que no son considerados servicios o actividad de inversión los préstamos en divisas, por lo que fueron excluidos de la aplicación de la Ley del Mercado de Valores¹⁵⁰. Luego, la STJUE de 20 de septiembre de 2017, asunto C-186/16, sobre un contrato de crédito, por el que se realizaría el reembolso del crédito en la misma divisa extranjera en la que se concedió el crédito. En esta resolución el tribunal estableció una serie de criterios para apreciar el carácter abusivo y, además, declaró que la cláusula tratada es un elemento esencial del contrato, por lo que solo puede ser declarada abusiva si presenta falta de claridad. Además, dicho requisito de claridad exige que la entidad financiera cumpla con el deber de información, por el que el consumidor, comprenda formal y gramaticalmente, la cláusula, y también sus consecuencias económicas debido a la fluctuación de la moneda extranjera, dependiendo tal comprensión de la información de la que dispone de la entidad y de la que suministra al consumidor.

Por otra parte, el TJUE establece que a la hora de apreciar la abusividad de la cláusula hay que atender al momento de la celebración del contrato y la información de la que disponía en tal momento la entidad financiera sobre la fluctuación y riesgos de la divisa extranjera¹⁵¹. Por último, con relación a STJUE de 3 de octubre de 2019, C-260-18, trata el asunto de un préstamo hipotecario multidivisa en Polonia, dando lugar a la declaración

¹⁴⁸ PEREA GONZÁLEZ, A., “La hipoteca «multidivisa» y la información precontractual como parámetro de validez” en *Actualidad Civil*, Nº 5, Sección Protección de los consumidores / A fondo, mayo 2019,

¹⁴⁹ MÉNDEZ TOJO, R., “El contrato de préstamo...”, *op. cit.*

¹⁵⁰ PEREA GONZÁLEZ, A., “La hipoteca «multidivisa»...”, *op. cit.*

¹⁵¹ GONZÁLEZ GARCÍA, S., “Hipotecas multidivisa: un análisis material y procesal bajo el prisma de la nulidad por falta de transparencia tras la STS de 15 de noviembre de 2017” en *Actualidad Civil*, Nº 1, enero 2018, Y MENDEZ ROJO, R., “El contrato de préstamo...”, *op. cit.*

de abusiva y nulidad de la cláusula por falta de transparencia y por repercutir en el consumidor el tipo de cambio del comprador y el tipo de cambio del vendedor.

El problema reside en que la cláusula regula un elemento esencial del contrato, por lo que su nulidad provoca la nulidad total del contrato. Teniendo en cuenta los graves perjuicios que puede causar esta nulidad al consumidor, que en tal caso debería devolver la totalidad del préstamo, el TJUE permite que, en este caso, al no poder subsistir el contrato sin dicha cláusula, esta pueda ser sustituida por una disposición legal nacional dispositiva. Este razonamiento, opuesto a los efectos de la nulidad, se debe a que el tribunal considera que, al tratarse de una disposición aprobada por el legislador, esta es justa. Además, otro aspecto relevante es que, tras la declaración de abusividad, el TJUE permite que sea el consumidor el que elija entre el mantenimiento de la cláusula abusiva, su sustitución mencionada anteriormente, o la nulidad total del contrato¹⁵².

Por otro lado, en España, la doctrina relacionada con las cláusulas multidivisa, se ha forjado a través de las siguientes sentencias nacionales. Por eso cabe mencionar la STS nº 608/2017, de 15 de noviembre de 2017, en la que se declaró el carácter abusivo de una cláusula multidivisa por no superar los controles de transparencia, pues no se informó adecuadamente al consumidor acerca de los riesgos que suponen la fluctuación del tipo de divisivas y de como estos afectarían a las cuotas del préstamo. Por lo tanto, se procedió a declarar la nulidad de la cláusula, que a su vez supondría la nulidad del contrato por regular un elemento esencial y no poder subsistir este sin ella. No obstante, debido a los perjuicios que esto causaría al consumidor, que se vería obligado a devolver de una sola vez la totalidad del préstamo, se sustituyó la cláusula por un régimen contractual previsto en el contrato, en base al art. 1170 CC y, se produjo la equivalencia a euros del préstamo¹⁵³.

Luego, la STS nº158/2019, de 14 de marzo de 2019, siguió el criterio mantenido en la resolución anteriormente mencionada, considerando abusiva la cláusula por falta de transparencia y proporción de información insuficiente a los consumidores acerca del

¹⁵² “Sentencia del TJUE de 3 de octubre de 2019 sobre la hipoteca multidivisa y la protección contra cláusulas abusivas” en *Rankia, Blog del consumidor*, 9 de octubre de 2019, disponible en: <https://www.rankia.com/blog/consumerista/4375557-sentencia-tjue-3-octubre-2019-hipoteca-multidivisa-proteccion-contras-clausulas-abusivas> Y MÉNDEZ TOJO, R., “El contrato de préstamo...”, *op. cit.*

¹⁵³ GONZÁLEZ GARCÍA, S., “Hipotecas multidivisa...”, *op. cit.*

funcionamiento, consecuencias y riesgo de la cláusula, procediendo su equivalencia a euros. Posteriormente, cabe señalar las STS nº439/2019, de 17 de julio de 2019 y STS nº 607/2019, de 14 de noviembre de 2019, que siguen la doctrina señalada anteriormente, manifestando la no consideración de las hipotecas multidivisas como instrumento financiero, y por lo tanto, no sometidas a la Ley de Mercado de Valores, y declarando la nulidad parcial con su correspondiente eliminación y equivalencia a euros, pues consideran que “no es admisible que por el hecho de ejercitar una acción de nulidad por abusividad de la cláusula no negociada, el consumidor resultara más perjudicado¹⁵⁴”.

En definitiva, podemos decir que debido a la consideración de las cláusulas multidivisas como producto complejo, es vital la aportación de información suficiente por parte de las entidades, para que estas cumplan los criterios de transparencia, pues en caso contrario, serán nulas¹⁵⁵.

V.6. Gastos hipotecarios

La cláusula de gastos hipotecarios incluida en los contratos de préstamo con garantía hipotecaria, es aquella a través de la cual se le impone de forma exclusiva al consumidor el pago de la totalidad de los gastos propios de la formalización de la hipoteca. Entre estos gastos se incluye los ocasionados por estudios previos, los gastos de tasación, la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, los gastos de Notario y Registrador, los gastos de cancelación, y, los de gestoría, entre otros¹⁵⁶. No obstante, al art. 89.3 LGDCU establece que tienen la consideración de cláusulas abusivas aquellas que impongan al consumidor los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario, por lo que, cuando la polémica de las cláusulas suelo llegaron al Alto Tribunal, este también comenzó a considerar la posible abusividad de esta cláusula de gastos, ya que todos ellos se imponían al consumidor cuando en algunos casos el beneficiario o interesado de las gestiones era

¹⁵⁴ MÉNDEZ TOJO, R., “El contrato de préstamo...”, *op. cit.*

¹⁵⁵ MÉNDEZ TOJO, R., “El contrato de préstamo...”, *op. cit.*

¹⁵⁶ “Cláusula de gastos hipotecarios” en *Wolters Kluwer Guías Jurídicas*, disponible en: https://www.guiasjuridicas.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAKNjMwNzY7Wy1KLizPw827DM9NS8klS1xKti_JzSktTQokzbkKLSVACqY_A-MQAAAA==WKE

la propia entidad financiera, ocasionando así un desequilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes¹⁵⁷.

En este sentido, caben destacar las siguientes Sentencias del TS: STS, Sala 1ª, de Pleno, nº 705/2015, de 23 de diciembre de 2015, la STS nº 147/2018 y 148/2018, de 15 de marzo de 2018, la STS de 16 de octubre de 2018, la STS, Pleno de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 6 de noviembre de 2018, y las Sentencias del Tribunal Supremo, nº 44/2019, 46/2019, 47/ 2019, 48/2019 y 49/2019, de 23 de enero de 2019. Estas sentencias son relevantes por declarar el carácter abusivo de la cláusula de gastos debido a que, por su naturaleza, algunos de ellos correspondían al prestamista, y no al prestatario. Por lo que, todas ellas tratan la asignación de cada gasto a las partes, destacando la polémica que causó la determinación del sujeto pasivo en el importe destinado al Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados¹⁵⁸.

Así, con relación a los gastos de formalización de las escrituras notariales, y los de inscripción en el Registro, los gastos de Registro, incluyendo las certificaciones y notas simples, corresponderían al prestamista¹⁵⁹, es decir, a la entidad, pues es esta la que tiene interés en la inscripción del préstamo y la constancia documentada de la garantía hipotecaria, que se adopta en beneficio del prestamista a efectos de obtener un título ejecutivo¹⁶⁰. Luego, respecto a los aranceles notariales, según la jurisprudencia más reciente, corresponde la distribución por mitad entre prestatario y prestamista, pues es este el interesado en la escritura de la hipoteca y le convierte en titular de un derecho real de garantía. Lo mismo ocurre con las modificaciones de hipoteca. Sin embargo, los gastos de cancelación y la inscripción de la escritura de cancelación, al suponer una liberación del gravamen, estos corren a cargo del prestatario como principal interesado¹⁶¹.

¹⁵⁷ CASTILLO MARTÍNEZ, C., “Sobre la nulidad de la cláusula de gastos en los préstamos hipotecarios con consumidores”, en *Actualidad Civil*, Nº 9, Sección Protección de los consumidores / Estudio de jurisprudencia, septiembre 2017.

¹⁵⁸ ALONSO BUZO, R., “La reclamación de gastos hipotecarios” en *Actualidad Civil*, Nº 3, marzo 2019.

¹⁵⁹ Norma 8ª.1, del Anexo II, del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad: “Los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento, pero en el caso de las letras b) y c) del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, se abonarán por el transmitente o interesado”.

¹⁶⁰ ACHÓN BRUÑÉN, MªJ., “Cláusulas de repercusión de gastos de la hipoteca al prestatario: casos en que se pueden considerar abusivas y casos en que no”, en *Diario La Ley*, Nº 9122, Sección Doctrina, 19 de enero de 2018.

¹⁶¹ ALONSO BUZO, R., “La reclamación de gastos hipotecarios”, *op. cit.*

Respecto a los gastos de gestoría, el TS en sus sentencias de 23 de enero de 2019, declara que es nula la cláusula que asigna al consumidor la totalidad del gasto de gestoría, pues las gestiones se realizan en interés de ambas partes, por lo que el gasto debe ser distribuido por mitad entre prestamista y prestatario, teniendo en cuenta, además, que en virtud del art. 89.4 LGDCU, son abusivas las cláusulas que imponen al consumidor bienes y servicios complementarios o accesorios no solicitados. Lo mismo ocurre con los gastos de tasación, pues se considera que los interesados en ella son ambas partes, por lo que corresponde la distribución por mitad de los gastos, ya que a ambas partes les interesa conocer el valor real del inmueble, ya que de ello depende en parte ciertas variables del préstamo, como pueden ser las condiciones del contrato¹⁶².

Por otro lado, la constitución del préstamo da lugar a la aplicación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Podríamos decir que este es el gasto hipotecario que más polémica ha causado en base a las distintas interpretaciones y cambio de criterio del TS, que en un principio consideró al prestatario como sujeto pasivo del impuesto, y por lo tanto es él el que debe hacer frente a su pago, pero en la STS nº 1505/2018, Sala Tercera, Sección segunda, de 19 de octubre de 2018, fue considerada la inseguridad jurídica provocada por esta indeterminación, por lo que el ejecutivo tuvo que aprobar el Real Decreto-ley 17/2018, de 8 de noviembre, por el que se modifica el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre¹⁶³, por el que se considera sujeto pasivo al prestamista cuando se trate de escrituras de préstamo con garantía hipotecaria¹⁶⁴. Por lo tanto, según las últimas resoluciones de 2019, mencionadas anteriormente, la cláusula que imponga el pago de este impuesto al prestatario es nula. No obstante, el Real Decreto solo se aplica a los contratos celebrados desde su puesta en vigor, por lo que, en este caso, de momento no existen efectos retroactivos¹⁶⁵.

¹⁶² ALONSO BUZO, R., “La reclamación de gastos hipotecarios”, *op. cit.*

¹⁶³ BOE núm. 271, de 9 de noviembre de 2018, páginas 109209 a 109212 (4 págs.): 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.

¹⁶⁴ Art 29 LITPAJC: “Será sujeto pasivo 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. Cuando se trate de escrituras de préstamo con garantía hipotecaria, se considerará sujeto pasivo al prestamista”.

¹⁶⁵ ALONSO BUZO, R., “La reclamación de gastos hipotecarios”, *op. cit.*

Finalmente, con relación a los efectos de la nulidad de la cláusula, al no afectar a un elemento esencial del contrato, este puede subsistir sin ella, por lo que la cláusula se tendrá por no puesta. Ahora bien, en cuanto a los efectos restitutorios, estos plantean un problema, ya que el pago no se realizó a la entidad prestamista, sino a terceros, por lo que se plantea utilizar herramientas como el enriquecimiento injusto y del pago de lo indebido con la finalidad de lograr la devolución de las cantidades satisfechas por parte de la entidad, teniendo en cuenta el ahorro de estas al haber asignado los gastos al consumidor, no obstante, aún no hay solución doctrinal a este problema¹⁶⁶.

V.7. Otras cláusulas

Cabe mencionar que, en la práctica son muchísimas más las cláusulas que están siendo objeto de control de abusividad, y también son muchas en las que no existe unanimidad respecto a su carácter abusivo, pues han sido declaradas abusivas por ciertos tribunales y no abusivas por otros.

Así, cabe destacar la cláusula de liquidación unilateral de la deuda, que es aquella que determina que, ante un proceso de ejecución por impago de la deuda, la entidad financiera podrá liquidar el importe para iniciar dicho procedimiento¹⁶⁷. No obstante, el art 572 LEC establece que, solo se despachará ejecución si el acreedor acredita haber notificado al deudor la cantidad exigible resultante de la liquidación. Además, una vez que el acreedor realiza la liquidación, el deudor puede oponerse a ella y alegar error en su determinación. Por lo tanto, en base a lo anterior, existen diversas Sentencias que han considerado que esta cláusula no es abusiva, pues es necesario realizar la liquidación para proceder a la ejecución¹⁶⁸.

¹⁶⁶ HERNÁNDEZ GUÍO, C, “Los efectos de la nulidad de la cláusula de atribución de gastos al consumidor en los préstamos hipotecarios, según las STS de 23 de enero de 2019”, en *Abogacía Española Consejo General*, 30 de enero de 2019, disponible en: <https://www.abogacia.es/publicaciones/blogs/blog-de-derecho-de-los-consumidores/los-efectos-de-la-nulidad-de-la-clausula-de-atribucion-de-gastos-al-consumidor-en-los-prestamos-hipotecarios-segun-las-sts-de-23-de-enero-de-2019/>

¹⁶⁷ CASTILLO MARTÍNEZ, C,C., C.: “Cláusulas abusivas en los contratos de préstamo garantizado con hipoteca. Revisión de las posibles cláusulas abusivas más frecuentes incorporadas a las escrituras de constitución de hipoteca” en *Negociación contractual, desequilibrio importante y protección del consumidor en la contratación bancaria: las cláusulas abusivas en los contratos de préstamo garantizado con hipoteca*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2016, p. 222.

¹⁶⁸ CASADO CASADO, B., “El pacto de determinación unilateral de la deuda y su posible abusividad” en *Actualidad Civil*, Nº 3, marzo 2018.

En este sentido, son muchas las resoluciones judiciales que manifiestan la validez, y el carácter no abusivo de esta cláusula, como puede ser Auto de la Audiencia Provincial de Girona 290/2014, de 10 de diciembre, que destaca por señalar que para que esta cláusula sea considerada como abusiva, debe dificultar al consumidor el acceso a la justicia y ejercicio de su defensa; el Auto de la AP de Madrid núm. 105/2015 de 23 de marzo, y el Auto de la AP de Barcelona 344/2015 de 25 de septiembre, que hacen referencia a la STJUE de 14 de marzo de 2013, y manifiestan que al poder oponerse el consumidor a la liquidación realizada por la entidad acreedora, no se produce indefensión de sus derechos, pues es necesario que la deuda sea liquidada y la entidad dispone de más datos para realizarla¹⁶⁹.

No obstante, hay otras resoluciones, que, si aprecian el carácter abusivo de esta cláusula, pero solo cuando esta exponga expresamente la imposibilidad de impugnar la cuantía de la liquidación por parte del deudor o aspectos similares pues este hecho si produce indefensión y perjuicios en los derechos del consumidor. En este sentido cabe destacar la SAP de Valencia 407/2005 de 28 de septiembre, la SAP de Salamanca 332/2008 de 17 de noviembre y el Auto del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de VIC (Provincia de Barcelona) de 14 de octubre de 2016, por no poder intervenir el deudor en las operaciones de liquidación, y, por ende, lesionar el derecho de defensa del consumidor¹⁷⁰.

En definitiva, la cláusula de liquidación unilateral de la deuda será abusiva y nula cuando se declare inatacable la cantidad declarada por la entidad financiera, por lo que es necesario para que esta cláusula sea válida, que el deudor pueda defenderse, ya sea alegando el pago de la deuda, error en los cálculos, aplicación de cláusulas abusivas, etc¹⁷¹.

Luego, otra cláusula que ha sido objeto de control, y declarada como abusiva por el Tribunal supremo, es la del redondeo al alza, por la que, la entidad financiera establecía que “si la suma del tipo básico de referencia y el margen o diferencial no fuera múltiplo

¹⁶⁹ CASADO CASADO, B., “El pacto de determinación unilateral...”, *op. cit.*

¹⁷⁰ CASADO CASADO, B., “El pacto de determinación unilateral...”, *op. cit.*

¹⁷¹ BALLUGERA GÓMEZ, C., “Los cambios tras la Sentencia Del Tribunal de Luxemburgo. Comentario a la TSJUE de 14 de marzo de 2013 contra las cláusulas abusivas” en *NotariosyRegistradores.com*, 4 de abril de 2013, disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/CONSUMO/ARTICULOS/2013-cambios-stsjue-14-03-2013.htm#7criterios>

exacto de un cuarto de punto porcentual, el tipo de interés resultante se redondeara al múltiplo superior de dicho cuarto de plazo¹⁷²”. Esta cláusula es introducida en el contrato con la finalidad de hacer más sencillo el cálculo de las cuotas del prestatario, no obstante, el TS en su Sentencia de 2 de marzo de 2011, estableció que esta cláusula provocaba un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes, ya que a través del redondeo al alza, los intereses a los que debe hacer frente el prestatario aumentan, teniendo que pagar una mayor cantidad de ellos, mientras que, el prestamista ve sus ingresos aumentados sin ningún tipo de contraprestación¹⁷³.

Finalmente, son más las cláusulas que son objeto de polémica, sobre todo por las distintas opiniones respecto a su carácter abusivo, como sucede, por ejemplo, con la cláusula de compensación por riesgo de tipo de interés, que es aquella que establece la entidad financiera, por la que, ante un vencimiento anticipado por voluntad del prestatario, la entidad podrá exigirle una cantidad en concepto de compensación por el dinero perdido por no esperar al final del vencimiento del préstamo¹⁷⁴. No obstante, estas deberían ser objeto de estudio posterior, por no existir aún un criterio aceptado por el conjunto doctrinal.

VI. ESTUDIO ESTADÍSTICO A CONSUMIDORES DE ALMERÍA SOBRE LA COMPRENSIÓN DE LOS CONTRATOS BANCARIOS

Con relación al control de transparencia que las entidades financieras deben asegurar, vamos a proceder a realizar una encuesta a los consumidores de Almería, para conocer su grado de comprensión e información obtenida con relación a los contratos bancarios celebrados.

Por lo tanto, la encuesta va a consistir en 11 preguntas, que se van a distribuir de forma telemática a través de la herramienta “Formularios de Google” debido a la situación

¹⁷² STS nº 75/2011, Sala Primera, de lo Civil, de 2 de marzo 2011, Rec. 33/2003.

¹⁷³ HUGUET, A., “La cláusula del redondeo al alza: uso bancario abusivo” en *Huguet & Ostáriz advocats*, 3 de abril de 2018, disponible en: <https://www.huguetostarizadvocats.com/la-clausula-del-redondeo-al-alza-uso-bancario-abusivo/>

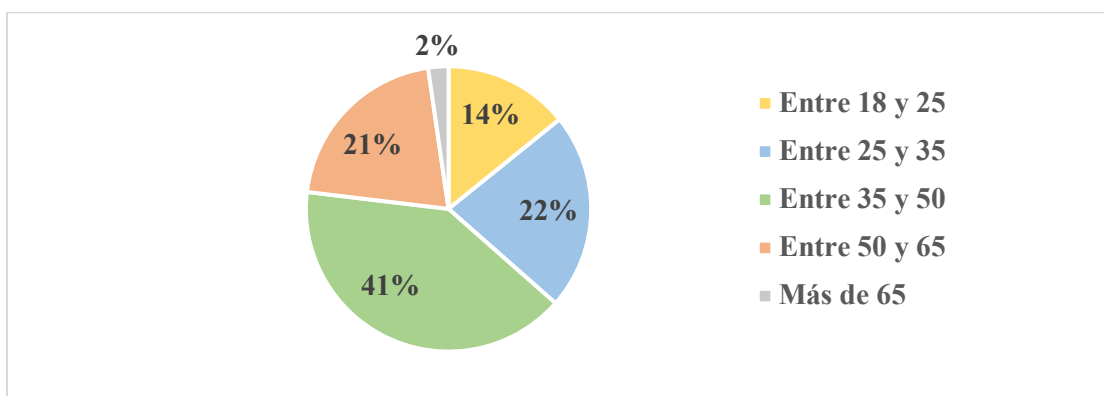
¹⁷⁴ ZULOAGA, J., “Nuevo frente judicial para la banca por la letra pequeña de las hipotecas a tipo fijo” en *El Confidencial*, 6 de mayo de 2020, disponible en: https://www.elconfidencial.com/empresas/2020-05-06/nuevo-frente-judicial-banca-letra-pequena-hipotecas-tipo-fijo_2581107/

extraordinaria de confinamiento, y ahora desescalada, a causa de la actual pandemia por el Covid-19.

Para realizar este estudio, se ha escogido como tamaño de la población a todos los habitantes de la provincia, situándose en 716.820¹⁷⁵. Por lo que, con un nivel de confianza del 95% y un margen de error del 6%, el tamaño de la muestra para que sea representativa es de 267 personas¹⁷⁶. No obstante, finalmente se han encuestado a 280 personas que representan al total de la provincia de Almería. Además, los datos mencionados anteriormente, y que han sido los utilizados para calcular el tamaño de la muestra, reflejan que este estudio tiene una seguridad del 95% y que existe un margen de error del 6% de que los resultados obtenidos representen la opinión de los habitantes de Almería¹⁷⁷. Por otro lado, se ha tratado que, en la medida de lo posible, exista proporción entre los encuestados y encuestadas.

Las preguntas realizadas, y los resultados obtenidos son los siguientes:

Gráfico nº 1: **Pregunta 0. ¿Qué edad tienes?**



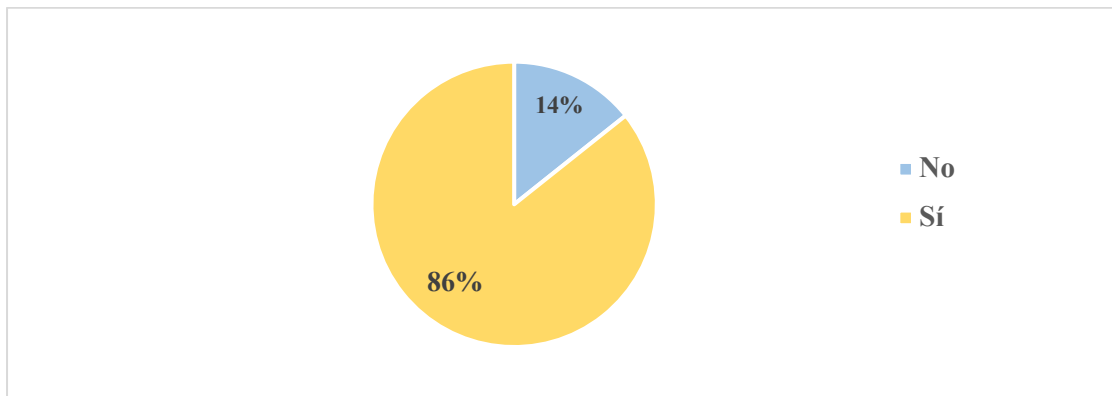
Fuente: elaboración propia y datos obtenidos de la encuesta a través de Google Formularios.

¹⁷⁵ “Padron 2020> Almería” en *Padron.com.es*, disponible en: <https://padron.com.es/almer%C3%ADa/>

¹⁷⁶ “Sample Size Calculator for a proportion (absolute margin) en *Berrie*, disponible en: <http://www.berrie.dds.nl/calcss.htm>

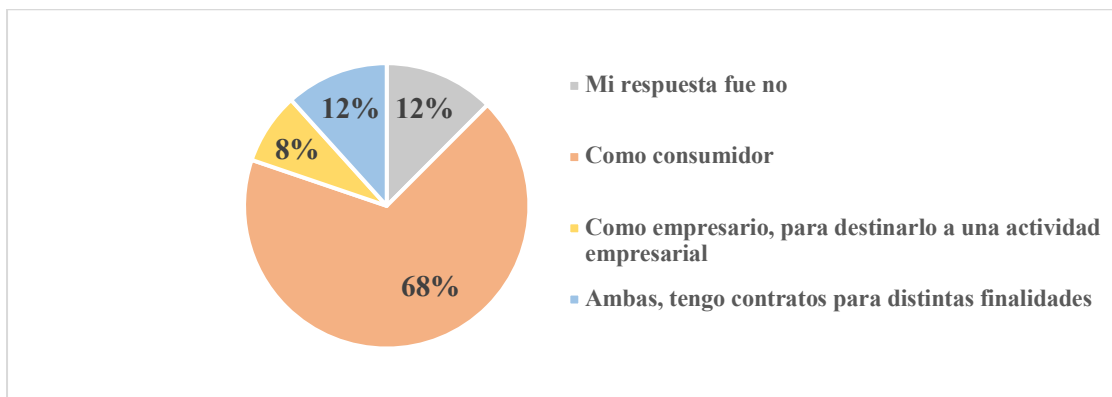
¹⁷⁷ “Calculadora del tamaño de muestra” en *SurveyMonkey*, disponible en: <https://es.surveymonkey.com/mp/sample-size-calculator/>

Gráfico n° 2: Pregunta 1. ¿Tienes o has tenido con una entidad financiera un contrato bancario?



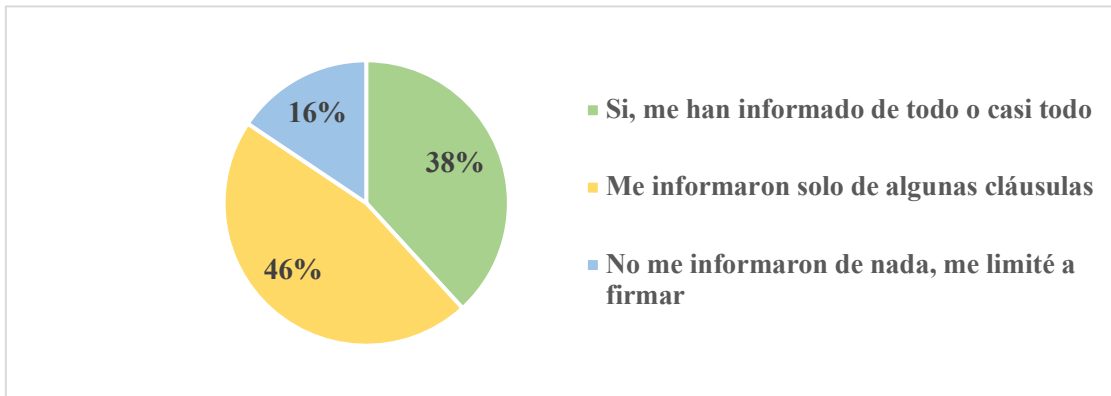
Fuente: elaboración propia y datos obtenidos de la encuesta a través de Google Formularios.

Gráfico n° 3: Pregunta 2. Si la respuesta a la pregunta 1 fue sí, ¿Dicho contrato lo celebraste en calidad de consumidor o de empresario, para destinarlo a una actividad profesional?



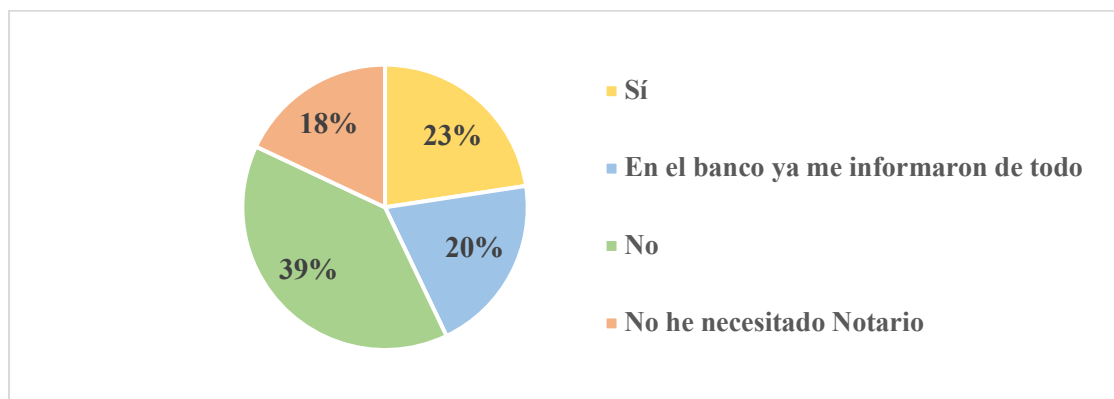
Fuente: elaboración propia y datos obtenidos de la encuesta a través de Google Formularios.

Gráfico n° 4: Pregunta 3. ¿En dicha entidad te han informado y explicado la totalidad, o gran parte de las cláusulas, asegurando una correcta comprensión?



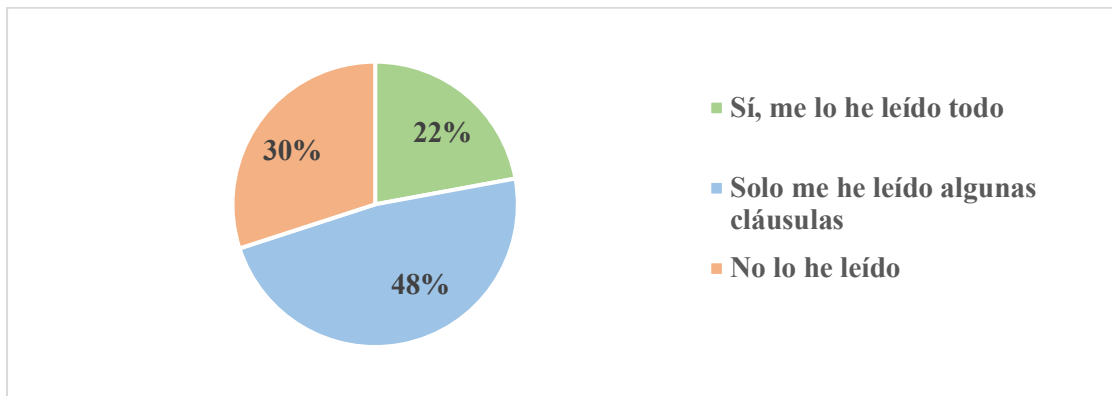
Fuente: elaboración propia y datos obtenidos de la encuesta a través de Google Formularios.

Gráfico n° 5: Pregunta 4. ¿Comprendiste el clausulado del contrato gracias a un Notario?



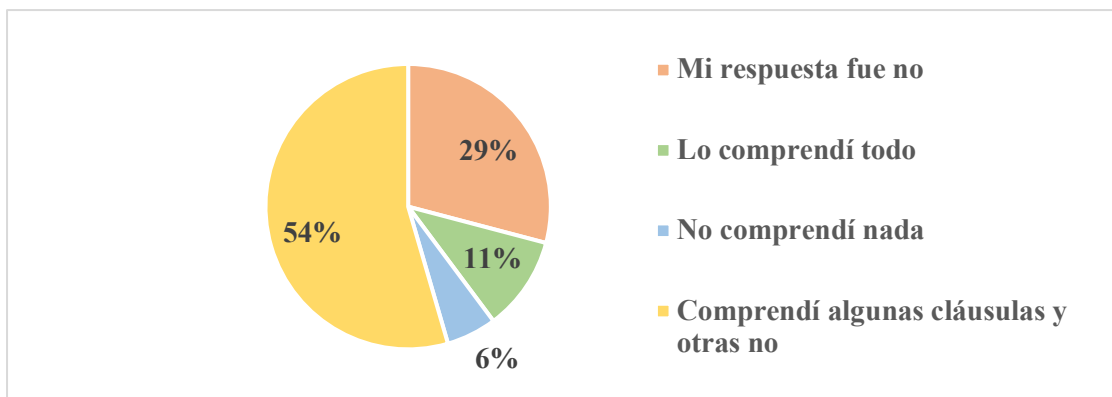
Fuente: elaboración propia y datos obtenidos de la encuesta a través de Google Formularios.

Gráfico n° 6: Pregunta 5. ¿Te has leído la totalidad, o gran parte del contrato bancario?



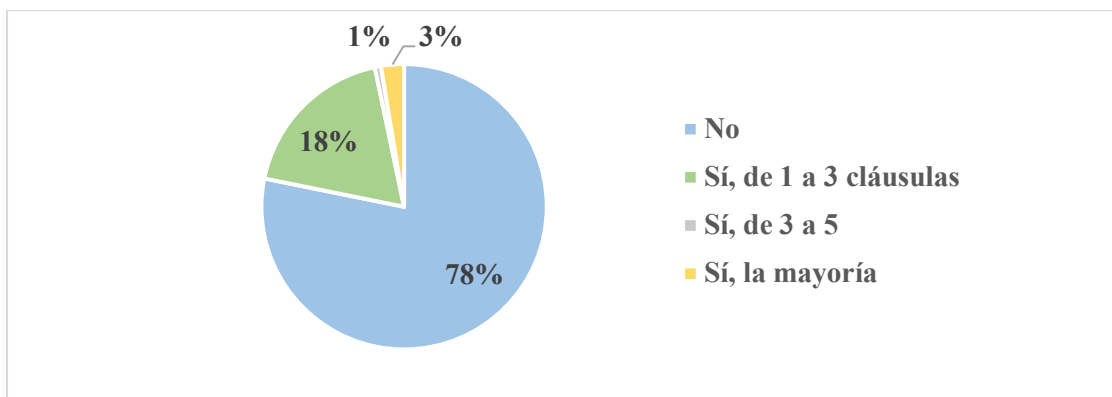
Fuente: elaboración propia y datos obtenidos de la encuesta a través de Google Formularios.

Gráfico n° 7: Pregunta 6. Si la respuesta a la pregunta 5 fue sí, ¿comprendiste el contenido redactado en el contrato?



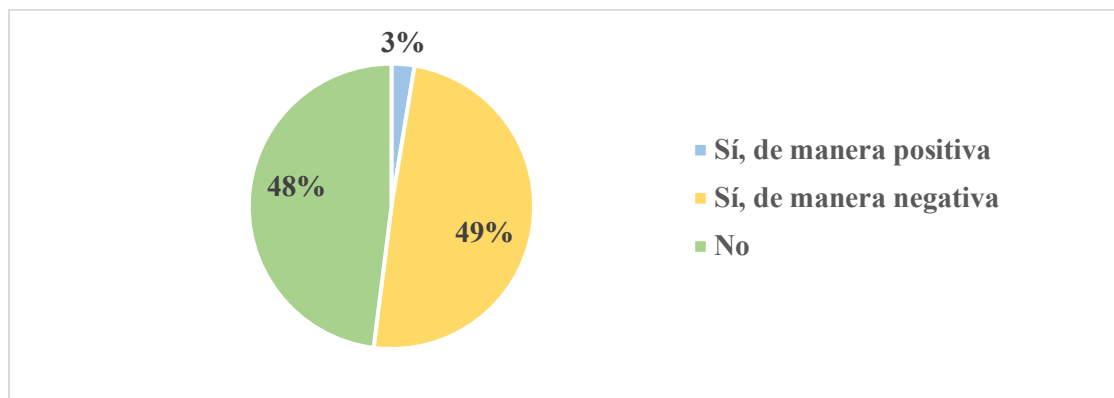
Fuente: elaboración propia y datos obtenidos de la encuesta a través de Google Formularios.

Gráfico n° 8: Pregunta 7. ¿Has negociado individualmente alguna cláusula?



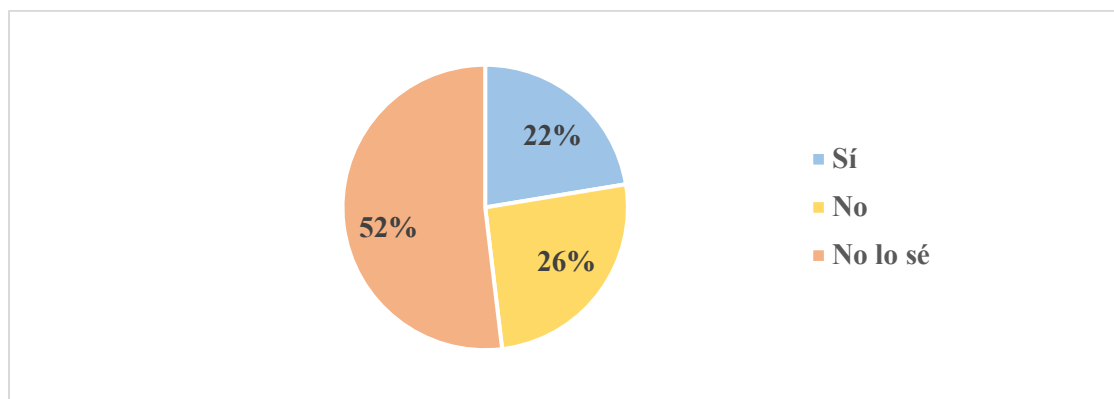
Fuente: elaboración propia y datos obtenidos de la encuesta a través de Google Formularios.

Gráfico nº 9: **Pregunta 8. ¿En alguna ocasión te has visto sorprendido/a por una cuestión relacionada con tu contrato, de la que no tenías conocimiento previamente?**



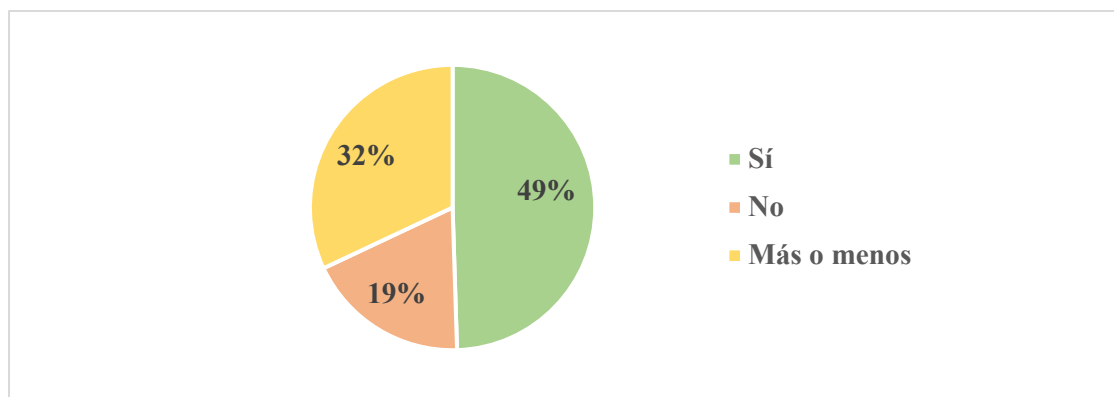
Fuente: elaboración propia y datos obtenidos de la encuesta a través de Google Formularios.

Gráfico nº 10. **Pregunta 9. ¿Tu contrato tiene alguna cláusula declarada abusiva?**



Fuente: elaboración propia y datos obtenidos de la encuesta a través de Google Formularios.

Gráfico nº 11: **Pregunta 10. ¿Sabes lo qué es una cláusula abusiva?**



Fuente: elaboración propia y datos obtenidos de la encuesta a través de Google Formularios.

En cuanto a los resultados y conclusiones de la encuesta, podemos decir que se ha tratado que realicen la encuesta personas de diferentes grupos de edades, aunque, si bien es cierto, ha habido cierto predominio por parte del grupo que tiene entre 35 y 50 años. Luego, el 85,2% de los encuestados tienen un contrato bancario, dentro de los cuales, englobamos diferentes modalidades como puede ser la apertura de una cuenta corriente, una tarjeta de crédito, o un préstamo hipotecario, ya que, las cláusulas abusivas no solo se encuentran en los contratos de préstamo¹⁷⁸. En base a esta respuesta, se puede considerar que es muy habitual, por no decir, casi inevitable, celebrar determinados contratos con entidades bancarias, debido a las exigencias del actual tráfico económico.

Por otro lado, dentro del 85,2% mencionado anteriormente, el 67,4% de los encuestados celebró el contrato en calidad de consumidor, para destinarlo a actividades de consumo, mientras que para un 19,6% (8%+11,6%), estos contratos bancarios se celebraron para atender actividades empresariales. Ya hemos mencionado anteriormente que, todos los recursos jurídicos mencionados a lo largo del proyecto son aplicables en el ámbito empresario-consumidor, no obstante, recientemente también se están declarando abusivas determinadas cláusulas en los contratos celebrados por y entre empresarios, de forma aislada, como ocurre en el caso de los autónomos frente a las cláusulas suelo¹⁷⁹.

Con relación a la información recibida por los consumidores a la hora de celebrar el contrato, un 15% asegura no haber recibido información, limitando su actuación a firmar el contrato. Esto entra en contradicción frente un 38,3% que afirma haber recibido toda la información necesaria, y un 46,2% que manifiesta que le informaron solo de algunas cláusulas. De estos resultados, se puede interpretar que, aunque el banco trata de informar a sus consumidores sobre el contenido del contrato, esta información sigue siendo insuficiente e incompleta en determinados casos, que, aunque sean aislados, también son muy importantes porque pueden suponer el origen de una cláusula abusiva.

¹⁷⁸ En este sentido podemos destacar PASCUAL MARTÍNEZ, E., “Cláusulas abusivas en contratos bancarios”, en *Revista CESCO de Derecho de Consumo* nº 4/2012, pp. 51-69, que hace mención de determinadas cláusulas abusivas en los contratos de tarjetas de crédito o débito.

¹⁷⁹ GIL PECHARROMÁN, X., “Nueva jurisprudencia del Tribunal Supremo: autónomos y pymes pueden reclamar las cláusulas suelo” en *elEconomista.es*, 11 de mayo de 2020, disponible en: <https://www.eleconomista.es/banca-finanzas/noticias/10534746/05/20/El-Tribunal-Supremo-abre-la-puerta-a-reclamar-clausulas-suelo-a-autonomos-y-profesionales.html>

Por lo tanto, debido a esta deficiencia de información en circunstancias determinadas, en algunas ocasiones el papel del Notario es vital para comprender el contenido del contrato, como le ocurrió al 23% de los encuestados.

Además, se podría decir que no todos los consumidores leen las cláusulas a las que se han obligado a cumplir, pues el 30% de los encuestados afirma no haberse leído el contrato, el 47,4% lee determinadas cláusulas, y el 22,6% trata de leer su totalidad. En cuanto a los motivos de estos resultados, se podría considerar la complejidad de la redacción, la confianza en los asesores bancarios, o la falta de tiempo entre ellos.

Con respecto a la comprensión de las cláusulas en su lectura, solo un 10,5% asegura haber entendido su redacción, y un 54,7% solo comprendió parte. En este sentido, tanto los consumidores que entienden la totalidad del contrato, como los que no entienden nada, son la minoría, lo cual es comprensible debido a la dificultad que entrañan las actividades financieras propias de los contratos bancarios, no obstante, en base a este motivo, la entidad financiera debería procurar una mayor comprensión por parte del consumidor.

Además, debido a lo anterior, el 49,4% de los encuestados han experimentado una experiencia negativa debido al desconocimiento de alguna cláusula del contrato, que posiblemente se podía haber evitado si el consumidor hubiese estado informado de la totalidad de sus obligaciones. Entre estas experiencias, puede situarse la de tener en su contrato una cláusula declarada abusiva, que es lo que le ha ocurrido al 22,6% de los consumidores.

En definitiva, las conclusiones que se desprenden de este estudio estadístico es que, en los contratos de adhesión, tanto bancarios, o como telefónicos, por ejemplo, existe cierta tendencia a que el consumidor no esté informado de la totalidad de sus obligaciones, lo que le puede causar perjuicios a sus intereses. Los motivos que pueden dar lugar a esta situación pueden ser, la forma de celebración del contrato al limitar la voluntad del consumidor en la aceptación o rechazo de este, el hábito cotidiano de celebrar estos tipos de contratos, el agitado ritmo de trabajo al que se someten los trabajadores que ofrecen los contratos, o la confianza depositada en la otra persona contratante. No obstante, independientemente del motivo, esta insuficiencia de información debería ser resuelta, ya que las cláusulas desprenden consecuencias económicas que, en determinadas ocasiones pueden causar graves perjuicios. Además,

aunque es cierto que los contratos de adhesión responden a cuestiones de eficiencia económica, y que el objetivo de reducir tiempo no se cumpliría si se tuviese que informar a los consumidores de todas las cláusulas pertinentes, esta modalidad de contratos no tendrá una eficiencia óptima si estos dan lugar a numerosas indemnizaciones por cláusulas abusivas, por lo que sería recomendable y necesario destinar mayores esfuerzos a asegurar un adecuado nivel de información por parte del consumidor.

VII. CONCLUSIONES

I. Tras la realización de este proyecto, hemos podido comprobar que, en la realidad, es muy habitual encontrar múltiples contratos con cláusulas abusivas que pueden causar graves perjuicios al consumidor, sobre todo en el ámbito socioeconómico. Es por ello por lo que, la legislación lucha por hacer desaparecer del tráfico jurídico estos tipos de cláusulas. Además, como hemos podido comprobar, tanto el ordenamiento jurídico como la jurisprudencia de nuestros tribunales nacionales y comunitarios buscan la protección del consumidor a través de sus resoluciones.

II. Por otro lado, también hemos podido confirmar como los contratos de adhesión y las condiciones generales de la contratación pueden suponer una limitación de los derechos del consumidor, y, por consiguiente, causar consecuencias negativas en sus intereses. Por este motivo es importante la presencia de recursos jurídicos como son la Ley de Condiciones Generales de la Contratación y la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, entre otras, ya que, estas limitan y controlan el poder del empresario a la hora de imponer sus condiciones en los contratos. No obstante, como ya hemos mencionado en otro apartado, estos tipos de contratos y cláusulas responden a razones de eficiencia económica, por lo que puede resultar muy costoso económicamente y a nivel temporal, tanto para el empresario como para el consumidor, eliminar recursos como los contratos de adhesión y las condiciones generales. Sin embargo, es de vital importancia buscar un equilibrio, de modo que no haya cláusulas abusivas en los contratos.

III. Con relación a los contratos bancarios, tras un estudio jurisprudencial, podemos comprender que la mayoría de las cláusulas declaradas abusivas, no son ilícitas por sí mismas, ya que su carácter abusivo, en la mayoría de las ocasiones, se desprende de la falta de transparencia, derivada del hecho de no suministrar al consumidor información

suficiente. Por lo que, entendemos que, si dichas cláusulas hubiesen sido informadas y bien comunicadas al consumidor, asegurando una adecuada comprensión por parte de este, las cláusulas no hubiesen sido declaradas abusivas.

IV. Además, hay que tener en cuenta que, en los contratos prima la libertad contractual, o autonomía de la voluntad, por lo que las partes pueden pactar lo que deseen, dentro de unos límites, y es totalmente comprensible que el empresario pretenda tener ciertas garantías de sus negocios, como ocurre con la cláusula suelo o de vencimiento anticipado, sin embargo, el problema surge cuando el consumidor no está adecuadamente informado sobre todos los aspectos que engloban su contrato, pues en la mayoría de ocasiones, el perjuicio causado se deriva del desconocimiento o de la desinformación, ya que, quizás, si el consumidor hubiese comprendido la naturaleza y consecuencias de todas las cláusulas, no habría aceptado y celebrado dicho contrato. Luego, existen otras cláusulas, que su carácter abusivo se desprende de un abuso o exceso de poder, como ocurre con los intereses moratorios al establecer porcentajes demasiado altos. Además, respecto al motivo de la falta de información a la hora de celebrar un contrato, se puede considerar que esta también se puede deber a motivos de eficiencia económica, por lo que informar plenamente a los consumidores del contenido del contrato puede suponer dedicar demasiado tiempo para los trabajadores que se ocupan de la celebración de este, teniendo que reducir el tiempo dedicado a otras tareas igual de importantes, no obstante, es vital informar sobre determinadas cláusulas, ya que, en caso contrario, puede tener lugar las graves consecuencias que hemos mencionado a lo largo del proyecto.

V. Otro aspecto que es de gran importancia en la declaración de abuso es el desequilibrio de derechos y obligaciones. Ya hemos mencionado que las partes tienen libertad de negociar, pero es necesario que las condiciones del contrato se elaboren respetando el equilibrio necesario en los derechos y obligaciones del empresario y consumidor, de manera que exista perfecta reciprocidad, ya que, en caso contrario, la consecuencia puede ser la declaración de abuso y nulidad si las cláusulas perjudican al consumidor debido al desequilibrio.

VI. En definitiva, es vital, y beneficioso para el empresario y consumidor, que este último sea informado adecuadamente, ya que, en caso contrario, las consecuencias que se pueden derivar de un procedimiento judicial, y la correspondiente declaración de nulidad por abuso, puede suponer graves perjuicios sociales y económicos para el

empresario, y, sobre todo, para el consumidor, que es la parte más vulnerable en este asunto.

VII. Por lo que, para terminar, hacemos mención expresa sobre la importancia de la información, la buena fe, y el equilibrio de intereses a la hora de la celebración de un contrato.

VIII. ÍNDICE JURISPRUDENCIAL

TRIBUNAL SUPREMO

STS, nº 168/2020, rec. 3022/2017, de 11 de marzo de 2020.
STS, nº 101/2020, rec. 1769/2016, de 12 de febrero de 2020.
STS, nº 607/2019, de 14 de noviembre de 2019.
STS, nº 3765/2019, Sala 1ª, de 14 de noviembre de 2019.
STS, nº 2761/2019, Sala 1ª, de 11 de septiembre de 2019.
STS, nº439/2019, de 17 de julio de 2019.
STS, nº158/2019, de 14 de marzo de 2019.
STS, nº 44/2019, 46/2019, 47/ 2019, 48/2019 y 49/2019, de 23 de enero de 2019.
STS, Pleno de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 6 de noviembre de 2018.
STS nº 1505/2018, Sala Tercera, Sección segunda, de 19 de octubre de 2018.
STS, nº 1505/2018, rec. 5350/2017, de 16 de octubre de 2018.
la STS nº 147/2018 y 148/2018, de 15 de marzo de 2018.
La STS, Sala de lo Civil, Nº 669/2017, Rec. 1394/2016, de 14 de diciembre de 2017.
STS nº 608/2017, de 15 de noviembre de 2017.
Auto del TS de 4 de abril de 2017, rec. 7/2017.
STS, nº 271/2017, rec. 1752/2014, de 8 de febrero de 2017.
STS, nº 364/2016, rec. 2499/2014, de 3 de junio de 2016.
STS nº 626/2016, de 18 de febrero de 2016.
STS, Sala 1ª, de Pleno, nº 705/2015, de 23 de diciembre de 2015.
STS nº 5618/2015 de la Sala 1ª, de 23 de diciembre de 2015.
STS nº 3828/2015, de 7 de septiembre de 2015.
STS, nº 265/2015, rec. 2351/2012, de 22 de abril de 2015.
STS, Sala Primera, de lo Civil, Sección Pleno, 139/2015 de 25 marzo de 2015. 2015, Rec. 138/2014.
STS, Sala Primera, de lo Civil, Sección Pleno, 241/2013 de 9 de mayo de 2013, Rec. 485/2012.
STS nº 75/2011, Sala Primera, de lo Civil, de 2 de marzo 2011, Rec. 33/2003.
STS, nº 792/2009, de 16 de diciembre de 2009.
STS nº 1084/1998, Sala de lo Civil, de 13 de noviembre de 1998, RJ 1998/8742.

TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA

STJUE de 3 de marzo de 2020, recurso C-125/2018.
STJUE de 3 de octubre de 2019, C-260-18.
Autos del TJUE de 3 de julio de 2019, asuntos C-92/16, C-167/16 y C-486/16.
STJUE de 26 de marzo de 2019, asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17.

STJUE de 14 de marzo de 2019, asunto C-118/17.
STJUE de 7 de agosto de 2018, asuntos acumulados C-96/16 y C-94/17
STJUE de 20 de septiembre de 2017, asunto C-186/16.
STJUE de 26 de enero de 2017.
STJUE, Sala Gran Sala, de 21 diciembre 2016, asuntos acumulados C-154/15, C-307/15 y C-308/15.
STJUE de 3 de diciembre de 2015, asunto C-312/14.
STJUE, Sala Primera, 21 de enero de 2015, asuntos acumulados C-482/13, C-484/13, C-485/13 y C-487/13.
STJUE, de 30 de abril de 2014, C-280/13.
STJUE, de 30 de mayo de 2013, C-397/11.
STJUE de 14 de marzo de 2013, C-415/11.
STJUE, sala primera, 14 de junio de 2012, asunto C-618/10.
STJUE de 15 de marzo de 2012, asunto C-453/10.

AUDIENCIA PROVINCIAL

Auto de la AP de Barcelona nº 344/2015 de 25 de septiembre de 2015.
Auto de la AP de Madrid nº 105/2015 de 23 de marzo de 2015
Auto de la Audiencia Provincial de Girona, nº 290/2014, de 10 de diciembre de 2014.
SAP de Salamanca, nº 332/2008, de 17 de noviembre de 2008.
SAP de Valencia, nº 407/2005, de 28 de septiembre de 2005.

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA

Auto del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de VIC (Provincia de Barcelona) de 14 de octubre de 2016.

IX. BIBLIOGRAFÍA

ACEDO PENCO, A., *Derecho de contratos: cuasicontratos y responsabilidad contractual*, Dykinson, Madrid, 2011.

ACHÓN BRUÑÉN, M^aJ., “Cláusulas de repercusión de gastos de la hipoteca al prestatario: casos en que se pueden considerar abusivas y casos en que no”, en *Diario La Ley*, Nº 9122, Sección Doctrina, 19 de enero de 2018.

ALONSO BUZO, R., “La reclamación de gastos hipotecarios” en *Actualidad Civil*, Nº 3, marzo 2019.

CARRANZA TORRES, L, R y ROSSI, J, O., *Derecho del consumidor: derechos y acciones de resguardo de los consumidores y usuarios*, Alveroni Ediciones, Cordoba, 2009.

CASADO CASADO, B., “El pacto de determinación unilateral de la deuda y su posible abusividad” en *Actualidad Civil*, Nº 3, marzo 2018.

CASTILLO MARTÍNEZ, C.C., *La contratación bancaria: las cláusulas abusivas en los contratos de préstamo garantizado con hipoteca*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2016.

CASTILLO MARTÍNEZ, C.C., “Sobre la nulidad de la cláusula de gastos en los préstamos hipotecarios con consumidores”, en *Actualidad Civil*, Nº 9, Sección Protección de los consumidores / Estudio de jurisprudencia, septiembre 2017.

CASTILLO MARTÍNEZ, C.C., “Un paso más en la consideración de la cláusula de vencimiento anticipado hipotecario y su posible abusividad” en *Actualidad Civil*, Nº 9, septiembre 2018.

CORDERO, E., “Cláusula suelo en prestamos hipotecarios: condiciones de validez y efectos de la nulidad (STS, Sala de lo Civil, de 9 de mayo de 2013)”, *Diario La Ley*, Nº 8098, Sección Tribuna, 5 de junio de 2013.

DÍEZ-PICAZO L., I., *Fundamentos del Derecho civil patrimonial. Introducción. Teoría del contrato*, sexta edición, ed. Thomson-Civitas, Madrid, 2009.

DOMINGUEZ RUÍZ, L., “La necesidad de una regulación general de las cláusulas abusivas en el sistema procesal español”, en *Práctica de tribunales revista de derecho procesal civil y mercantil*, 2017, p.6.

FERNÁNDEZ CORNAGO, M., “La retroactividad de la declaración de nulidad de las cláusulas abusivas” en *Revista electrónica del Departamento de Derecho de la Universidad de La Rioja*, REDUR, 2015, pp. 249-268.

FERNÁNDEZ SEJIO, J.M., “La cláusula de vencimiento anticipado y la reciente STS de 11 de septiembre de 2019. Una sentencia pedagógica” en *Diario La Ley*, Nº 9493, Sección Comentarios de jurisprudencia, 8 de octubre de 2019.

GONZÁLEZ GARCÍA, S., “Hipotecas multidivisa: un análisis material y procesal bajo el prisma de la nulidad por falta de transparencia tras la STS de 15 de noviembre de 2017” en *Actualidad Civil*, Nº 1, enero 2018.

JUAN GÓMEZ, M., “Cláusulas suelo: crónica de una inseguridad jurídica” en *Actualidad Civil*, Nº 2, Sección Protección de los consumidores / Estudio de jurisprudencia, febrero 2017.

JUAN SANJOSÉ, R.F., “Cláusula de vencimiento anticipado por incumplimiento de pago. Efectos de la declaración de nulidad de una cláusula de vencimiento anticipado por abusiva”, en *Diario La Ley*, nº8610, Sección Doctrinal, 22 de septiembre de 2015.

MÉNDEZ TOJO, R., “El contrato de préstamo hipotecario denominado en divisas o «hipoteca multidivisa: un nuevo revés judicial a la banca” en *Actualidad Civil*, Nº 3, Sección Derecho de los contratos / Estudio de jurisprudencia, marzo 2020

MORENO GARCÍA, L y SENÉS MOTILLA, C., *Las Cláusulas abusivas: tratamiento sustantivo y procesal*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2018.

MUÑOZ GARCÍA, C., “La función del TJUE en el control de la cláusula suelo en España”, *Diario La Ley*, Nº 8799, Sección Doctrina, 8 de julio de 2016.

PASCUAL MARTÍNEZ, E., “Cláusulas abusivas en contratos bancarios”, en *Revista CESCO de Derecho de Consumo* nº 4/2012, pp. 51-69.

PEREA GONZÁLEZ, A., “La hipoteca «multidivisa» y la información precontractual como parámetro de validez” en *Actualidad Civil*, Nº 5, Sección Protección de los consumidores / A fondo, mayo 2019.

PERTÍÑEZ VÍLCHEZ, F., “La restitución de las cantidades indebidamente cobradas en virtud de cláusulas suelo en contratos de préstamo hipotecario tras la STS de 9 de mayo de 2013”, *Diario La Ley*, Nº 8154, Sección Tribuna, 23 de septiembre de 2013.

SENÉS GUERRERO, A., “Condiciones generales de la contratación, cláusulas abusivas e intereses de demora: estudio jurisprudencial” en *Práctica de Tribunales*, Nº 120, mayo-junio 2016.

SEPÚLVEDA TRUEBA, M., “El control de oficio de las cláusulas abusivas” en *La Toga*, nº 195, 2017, pp. 30-31

VIII.1. Webgrafía

“Acción de cesación” en *Diccionario del español jurídico*, RAE, disponible en: <https://dej.rae.es/lema/acción-de-cesación>

“Acción de nulidad” en *Wolters Kluwer guías jurídicas*, disponible en: https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA AAEAMtMSbF1jTAAAUNDE0MTtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoA1pUBLTUA AAA=WKE

BALLUGERA GÓMEZ, C., “Los cambios tras la Sentencia Del Tribunal de Luxemburgo. Comentario a la TSJUE de 14 de marzo de 2013 contra las cláusulas abusivas” en *NotariosyRegistradores.com*, 4 de abril de 2013, disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/CONSUMO/ARTICULOS/2013-cambios-stsjue-14-03-2013.htm#7criterios>

BERBELL, C., “Cuatro sentencias ya han anulado el IRPH y lo han sustituido por el Euribor” en *CONFILLEGAL*, 27 de abril de 2020, disponible en: <https://confilegal.com/20200427-cuatro-sentencias-ya-han-anulado-el-irph-y-lo-han-sustituido-por-el-euribor/>

CARRERO, S., “Claves para entender la Sentencia del TJUE sobre hipotecas referenciadas al IRPH” en *Elderecho.com*, 5 de marzo de 2020, disponible en: <https://elderecho.com/claves-entender-la-sentencia-del-tjue-hipotecas-referenciadas-al-irph>

“Cláusulas abusivas”, en *Wolters Kluwer Guías Jurídicas*, disponible en https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA AAEAMtMSbF1jTAAAUNDC1NDtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAun-esDU AAA=WKE

“Cláusula de gastos hipotecarios” en *Wolters Kluwer Guías Jurídicas*, disponible en: https://www.guiasjuridicas.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEA MtMSbF1jTAAAkNjMwNzY7Wy1KLizPw827DM9NS8kIS1xKti_JzSktTQokzbbKLSVACqY_A-MQAAAA==WKE

“Cláusula de vencimiento anticipado” en *Wolters Kluwer Guías Jurídicas*, disponible en: https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA AAEAMtMSbF1jTAAAkNjMwMDS7Wy1KLizPw8WyMDQwsDcyNjkEBmWqVLFn JIZUGqbVpiTnEqAN_DFW41AAAAWKE

“Cláusula Índice de Referencia de Prestamos Hipotecarios (IRPH) en los contratos de préstamo hipotecario” en *Iberley*, 6 de marzo de 2020, disponible en: <https://www.iberley.es/temas/clausula-irph-contratos-prestamo-hipotecario-63344>

“Cláusula IRPH” en *Wolters Kluwer Guías Jurídicas*, disponible en: https://www.guiasjuridicas.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEA MtMSbF1jTAAAkNjMwMzc7Wy1KLizPw827DM9NS8kIS1xKti_JzSktTQokzbbKLSVAC6MGdjMQAAAA==WKE

“Cláusula Multidivisa” en *Wolters Kluwer Guías Jurídicas*, disponible en: https://www.guiasjuridicas.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEA MtMSbF1jTAAAkNjU0tTE7Wy1KLizPw827DM9NS8kIS1xKti_JzSktTQokzbbKLSVAAip4M6MQAAAA==WKE

“Cláusula suelo” en *ConceptoJuridicos.com*, disponible en: <https://www.conceptosjuridicos.com/clausula-suelo/>

“Cláusula suelo” en *Wolters Kluwer Guías Jurídicas*, disponible en: https://www.guiasjuridicas.es/Content/DocumentoRelacionado.aspx?params=H4sIAAA AAAAAEACWNuwoCMRBF_yZ1GIGLVFkLCXuJYjtrLkswzshMVsjf-8jp7uHCsc7C_RmSrnl53C4-R97v9lt3RtqRThcywJucGRWLAo3lXr8fmeRR5ri8Km_EE5oNOaZeEHw7l5BOlFDp ArOpKNFs0ldGy5a_uIDPLsjh4kAAAA=WKE

“Contrato de adhesión”, en *Modelos de contrato Blog sobre la redacción de contratos*, disponible en <https://www.modelocontrato.net/contrato-de-adhesion.html>

“Contrato de adhesión” en *Wolters Kluwer Guías Jurídicas*, disponible en https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAA AAEAMtMSbF1jTAAAUMjAzNLtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQOGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAiq9eTTUAAAA=WKE

“Efectos de la nulidad de cláusulas de vencimiento anticipado de prestamos hipotecarios” en *ELDERECHO.COM*, 25 de septiembre de 2019, disponible en: <https://elderecho.com/efectos-la-nulidad-clausulas-vencimiento-anticipado-prestamos-hipotecarios>

“El número de sentencias de los Juzgados de cláusulas abusivas aumentó un 28,8% en el 2º trimestre del año” en *Noticias Jurídicas*, 21 de septiembre de 2018, disponible en:

<http://noticias.juridicas.com/actualidad/noticias/13309-el-numero-de-sentencias-de-los-juzgados-de-clausulas-abusivas-aumento-un-28-8-en-el-2ordm;-trimestre-del-ano/>

“El Tribunal Supremo se pronuncia sobre los efectos de la nulidad de las cláusulas de vencimiento anticipado tras las sentencias y autos del TJUE” en *Poder Judicial España*, 11 de septiembre de 2019, disponible en: <http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/Tribunal-Supremo/Noticias-Judiciales/El-Tribunal-Supremo-se-pronuncia-sobre-los-efectos-de-la-nulidad-de-las-clausulas-de-vencimiento-anticipado-tras-las-sentencias-y-autos-del-TJUE>

“Euribor (definición)”, en *IG Group*; disponible en <https://www.ig.com/es/glosario-trading/definicion-de-euribor>

GIL PECHARROMÁN, X., “Nueva jurisprudencia del Tribunal Supremo: autónomos y pymes pueden reclamar las cláusulas suelo” en *eEconomista.es*, 11 de mayo de 2020, disponible en: <https://www.economista.es/banca-finanzas/noticias/10534746/05/20/El-Tribunal-Supremo-abre-la-puerta-a-reclamar-clausulas-suelo-a-autonomos-y-profesionales.html>

HERNÁNDEZ GUÍO, C., “Los efectos de la nulidad de la cláusula de atribución de gastos al consumidor en los préstamos hipotecarios, según las STS de 23 de enero de 2019”, en *Abogacía Española Consejo General*, 30 de enero de 2019, disponible en: <https://www.abogacia.es/publicaciones/blogs/blog-de-derecho-de-los-los-consumidores/los-efectos-de-la-nulidad-de-la-clausula-de-atribucion-de-gastos-al-consumidor-en-los-prestamos-hipotecarios-segun-las-sts-de-23-de-enero-de-2019/>

HUGUET, A., “La cláusula del redondeo al alza: uso bancario abusivo” en *Huguet & Ostáriz advocats*, 3 de abril de 2018, disponible en: <https://www.huguetostarizadvocats.com/la-clausula-del-redondeo-al-alza-uso-bancario-abusivo/>

“Las cláusulas suelo en los contratos de préstamos hipotecarios”, en *Iberley*, 16 de septiembre de 2019, disponible en: <https://www.iberley.es/temas/clausulas-suelo-contratos-prestamos-hipotecarios-63340>

“Las reclamaciones por cláusulas abusivas colapsan los juzgados andaluces” en *CanalSur.es*, 26 de junio de 2019, disponible en: <http://www.canalsur.es/noticias/andaluc%C3%ADa/las-reclamaciones-por-clausulas-abusivas-colapsan-los-juzgados-andaluces/1451828.html>

“Normativa de Consumo” en *Ministerio de Sanidad, Consumo y Bienestar Social*; disponible en <https://www.mscbs.gob.es/consumo/normativa/normativaConsumo.htm>

“Nulidad de cláusula de vencimiento anticipado abusiva en préstamo personal” en *ELDERECHO.COM*, 27 de febrero de 2020, disponible en: <https://elderecho.com/nulidad-clausula-vencimiento-anticipado-abusiva-prestamo-personal>

“¿Qué es la cláusula suelo?” en *La Vanguardia*, 21 de diciembre de 2016, disponible en: <https://www.lavanguardia.com/economia/20161221/412786458355/clausula-suelo.html>

“Registro de Condiciones Generales” en *Registradores de España*, disponible en: <https://www.registradores.org/registro-de-condiciones-generales>

“Sentencia del TJUE de 3 de octubre de 2019 sobre la hipoteca multidivisa y la protección contra cláusulas abusivas” en *Rankia, Blog del consumidor*, 9 de octubre de 2019, disponible en: <https://www.rankia.com/blog/consumerista/4375557-sentencia-tjue-3-octubre-2019-hipoteca-multidivisa-proteccion-contra-clausulas-abusivas>

SEVILLA CÁCERES, F., “Cláusula IRPH de las hipotecas tras la sentencia del Tribunal de Justicia Europeo” en *Mundojuridico.info*, 29 de abril de 2020, disponible en: <https://www.mundojuridico.info/clausula-irph-de-las-hipotecas-tras-la-sentencia-del-tribunal-de-justicia-europeo/>

SEVILLA CÁCERES, F., “Nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado” en *Mundojuridico.info*, a 21 de abril de 2020, disponible en <https://www.mundojuridico.info/nulidad-de-la-clausula-de-vencimiento-anticipado/>

“Transparencia de operaciones y protección de la clientela” en Banco de España; disponible en: https://www.bde.es/bde/es/secciones/normativas/Regulacion_de_En/Estatal/Transparencia_1f9672d6c1fd821.html

TRECET, J., “Qué es el IRPH y cómo reclamarlo” en *FINECT*, 3 de marzo de 2020, disponible en: <https://www.finect.com/usuario/Josetrecet/articulos/que-irph-como-reclamarlo>

ZULOAGA, J., “Nuevo frente judicial para la banca por la letra pequeña de las hipotecas a tipo fijo” en *El Confidencial*, 6 de mayo de 2020, disponible en: https://www.elconfidencial.com/empresas/2020-05-06/nuevo-frente-judicial-banca-letra-pequena-hipotecas-tipo-fijo_2581107/

VIII.2. Legislación

BOE núm. 206, de 25 de julio de 1889. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

DOCE núm. 95, de 21 de abril de 1993, páginas 29 a 34 (6 págs.) Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.

BOE, núm. 89 de 14 de abril de 1998: Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación.

BOE núm. 7, de 08 de enero de 2000. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

BOE núm. 287 de 30 de noviembre de 2007: Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

BOE núm. 116, de 15/05/2013: Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

BOE núm. 233, de 28 de septiembre de 2013, páginas 78787 a 78882 (96 págs.): Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

BOE núm. 18, de 21 de enero de 2017, páginas 5379 a 5386 (8 págs.): Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo.

BOE núm. 65, de 16 de marzo de 2019, páginas 26329 a 26399 (71 págs.): Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.