



Universidad Internacional de La Rioja
Máster en el ejercicio de la abogacía

La reforma de la Ley Hipotecaria: los nuevos Contratos de Crédito Inmobiliario

Trabajo fin de máster presentado por:

Ana María Griñán Ramón

Titulación: Máster en el ejercicio de la abogacía

Área jurídica: Legal

Director/a: Oscar Santaella

Madrid, a 19 de julio de 2018
Firmado por: Ana María Griñán Ramón

A handwritten signature in blue ink, reading "Ana M. Griñán Ramón". The signature is enclosed within a roughly drawn oval shape, which is itself positioned on a horizontal line.

INDICE**LISTADO DE ABREVIATURAS Y SIGLAS**

I.	INTRODUCCION	6
II.	ANTECEDENTES	8
	II.1. Normativa europea sobre créditos inmobiliarios.	8
	II.2. Normativa interna: ¿Ha existido transposición de las directivas comunitarias?	10
III.	PRINCIPALES PROBLEMAS SUSCITADOS EN LA PRÁCTICA JUDICIAL A LA LUZ DE LA NORMATIVA VIGENTE: EL JUEZ NACIONAL Y EL JUEZ COMUNITARIO	14
	III.1. Consumidores y usuarios. ¿Qué se entiende por consumidor?	14
	III.2. Cláusulas abusivas. Principales cláusulas controvertidas	17
	III.2.1 Cláusula de vencimiento anticipado.	17
	III.2.2 Cláusula suelo.	22
	III.2.3 Cláusula de intereses de demora.	26
	III.3. Otros	29
	III.3.1 Cláusula de afianzamiento.	29
	III.3.2 Cláusula de redondeo al alza	32
	III.3.3 Otros productos bancarios.	34
IV.	REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA: PROYECTO DE LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO	37
	IV.1. Principales cambios que contempla la reforma.....	39
	IV.2. Críticas a la reforma. Carencias, ventajas y desventajas.	41
V.	COMPARATIVA CON OTROS ESTADOS DE LA UNIÓN EUROPEA.	
	44	
VI.	CONCLUSIONES	47
VII.	BIBLIOGRAFIA	50

Resumen:

Hasta el año 2008, asistimos en España a un crecimiento económico basado en el endeudamiento y la burbuja del ladrillo. Esta situación fue causada por numerosos factores entre los que se encuentra, la desfasada legislación en materia hipotecaria y la concesión de préstamos hipotecarios de forma desproporcionada y acompañados de varias cláusulas que han sido reiteradamente declaradas como abusivas y que han dado lugar a un panorama en el que se han suscitado numerosas controversias jurídicas.

A lo largo del presente texto vamos a analizar el estado actual del sector hipotecario, estudiando la vigente ley hipotecaria, así como la reforma de ésta, que se encuentra pendiente de aprobación. Estudiaremos cuales son los principales problemas que ha ocasionado la aplicación de la ley hipotecaria, los aspectos más controvertidos y aquellos asuntos que han dado lugar a un gran debate jurídico y social tanto en el ordenamiento interno como europeo, analizando también las resoluciones más relevantes en la materia. Además, estudiaremos los principales cambios que se esperan incorporar en la reforma de la ley y compararemos nuestro panorama interno con la regulación en algunos de los Estados Miembros de la Unión Europea.

Abstract:

Until 2008, we saw in Spain an economic growth based on debt and the Real Estate bubble. This situation was caused by many factors, among which we can mention the outdated legislation in matters of mortgages, granting those mortgages in a disproportionate way, with clauses declared abusive several times, and that created a scenario with multiple judicial controversies.

In the following pages, we will analyze the current state of the mortgage sector, studying the current mortgage law in force, as well as its reform, still pending approval. We will study which are the main issues caused by the application of the mortgage law, its most controversial aspects and those matters that originated a large judicial and social debate both in the internal order as well as the European one, also analyzing the most relevant resolutions in the matter. We will also study the main changes expected to be included in

the reform of the law, and compare our internal situation with the regulation of some of the member states of the European Union.

LISTADO DE ABREVIATURAS Y SIGLAS

CC: Código Civil

CCAA: Comunidad Autónoma.

CE: Constitución Española

LEC: Ley de Enjuiciamiento Civil.

LCGC: Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación.

PYMES: Pequeñas Y Medianas Empresas.

STC: Sentencia del Tribunal Constitucional.

STJCE: Sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas.

STJUE: Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

STS: Sentencia del Tribunal Supremo.

TAE: Tipo de Interés Anual Efectivo

TJUE: Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

TRLGDCU: Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias.

TS: Tribunal Supremo.

I. INTRODUCCION

La crisis financiera ha demostrado que el comportamiento irresponsable de los intervenientes en el mercado puede perjudicar los cimientos del sistema financiero, lo que conlleva consecuencias sociales y económicas, así como la desconfianza de estos participantes, especialmente de los consumidores.

Por ello, es necesario crear unos criterios adecuados para proteger y reafirmar la seguridad en este tipo de relaciones, especialmente en las operaciones con bienes inmuebles de uso residencial, por ser estas las relaciones contractuales con mayor impacto social en la actualidad y que mayores problemas están provocando. Para evitar o paliar las consecuencias, es necesario tener un marco legal regulador del sector que provenga desde la Unión Europea (en adelante, “UE”) y que cada uno de los Estados la adapte a sus propias regulaciones internas, pero sin apartarse de las pautas a seguir que se establecen en la normativa comunitaria. Principalmente, estas normativas se están enfocando a la protección de los consumidores y usuarios en sus relaciones contractuales en el mercado, especialmente en aquellas en las que la garantía del pago de sus obligaciones se centra en la vivienda habitual o de uso residencial. Así, se recogen bases, mínimos y principios que han de ser incorporados en los ordenamientos jurídicos de los estados miembros, entre ellos España.

En la actualidad, existe una gran controversia jurídica en relación a este asunto, principalmente con la situación de inferioridad en la que se deja a los consumidores en ciertos sectores del mercado como es el de crédito hipotecario. En este trabajo pondremos de manifiesto la regulación aplicable a este tipo de asuntos, así como los principales problemas y los remedios que se intentan poner para paliar las consecuencias de la abusividad que ha venido sufriendo este colectivo respecto de las entidades bancarias.

Los anteriores problemas han ido motivando una serie de normas comunitarias que han desembocado en el dictado de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de febrero de 2014¹, sobre los contratos de crédito celebrados con los

¹ Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) nº 1093/2010.

consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE² y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) nº 1093/2010³ (en adelante, Directiva 2014/17/UE). Esta directiva marca las pautas mínimas teniendo por intención que cada uno de los Estados Miembros que tienen el deber de transponerlas a sus respectivos Ordenamientos internos, puedan establecer medidas más rigurosas adaptadas a las necesidades de cada territorio.

Lo que se pretende es el establecimiento de normas de calidad en relación con la adopción de disposiciones sobre el reconocimiento, supervisión y requisitos en la suscripción de estos contratos de crédito, pero siempre de forma prudencial. Así, en primer lugar, se establecen normas armonizadoras de aplicación de forma previa a la firma del crédito como puede ser la obligación de entregar al consumidor la información precontractual y siempre de fácil comprensión, dejar un periodo de tiempo para que el interesado pueda valorar sus posibilidades y estudiar la información facilitada a fin de decidir si continuar con el contrato de crédito o desistir de él. También existen obligaciones para la entidad bancaria de evaluar la solvencia del interesado en profundidad. En segundo lugar, también existen obligaciones una vez firmado el contrato de crédito, como es la flexibilidad en el pago de las cuotas que se abonan de forma anticipada o no establecer comisiones adicionales que se consideren desproporcionadas.

En cuanto a la aplicación de esta Directiva, según previene la misma, cabe destacar lo siguiente:

“Así, la obligación de los Estados miembros de transponer las disposiciones de la presente Directiva se limita a los contratos de crédito celebrados con consumidores, es decir, con personas físicas que, en las operaciones reguladas por la presente Directiva, actúen al margen de su actividad comercial o empresarial o de su profesión. En el mismo sentido, los Estados miembros están obligados a transponer las

² Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2008, relativa a los contratos de crédito al consumo y por la que se deroga la Directiva 87/102/CEE del Consejo (Vigente hasta el 01 de enero de 2018).

³ Reglamento (UE) nº 1093/2010 del Parlamento Europeo y del Consejo de 24 de noviembre de 2010 por el que se crea una Autoridad Europea de Supervisión (Autoridad Bancaria Europea), se modifica la Decisión nº 716/2009/CE y se deroga la Decisión 2009/78/CE de la Comisión.

disposiciones de la presente Directiva que regulan la actividad de quienes actúan como intermediarios de crédito, tal como se definen en la directiva”.

Como consecuencia de lo anterior, en los siguientes epígrafes vamos a tratar el tema desde el punto de vista de los problemas relacionados con los contratos de créditos celebrados con consumidores y usuarios y con los inmuebles de uso residencial, enfocando además el asunto a la vista de las ejecuciones especiales hipotecarias como procedimiento de reclamación principal.

II. ANTECEDENTES

II.1. Normativa europea sobre créditos inmobiliarios.

Con fecha 28 de febrero de 2014 se publicó en el Diario Oficial de la Unión Europea⁴ la Directiva 2014/17/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014 sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE⁵ y 2013/36/UE⁶ y el Reglamento (UE) nº 1093/2010, que había venido preparándose desde 2003 y que se impulsó tras la aprobación de las enmiendas al proyecto de Directiva por el Parlamento Europeo en la sesión que se celebró el día 10 de septiembre de 2013.

La Directiva fue origen de los numerosos esfuerzos de las instituciones europeas que iban dirigidos, en principio, a evitar los obstáculos al mercado interior en el sector de los contratos de crédito sobre bienes inmuebles de uso residencial, a fin de mejorar la libre

⁴ El Diario Oficial de la Unión Europea (DO) es la fuente principal de EUR-Lex. Se publica todos los días —regularmente de lunes a viernes, y solo en casos urgentes sábado, domingo y días festivos— en las lenguas oficiales de la UE.

⁵ Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2008, relativa a los contratos de crédito al consumo y por la que se deroga la Directiva 87/102/CEE del Consejo.

⁶ Directiva 2013/36/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, relativa al acceso a la actividad de las entidades de crédito y a la supervisión prudencial de las entidades de crédito y las empresas de inversión, por la que se modifica la Directiva 2002/87/CE y se derogan las Directivas 2006/48/CE y 2006/49/CE.

circulación de mercancías, servicios y la libertad de establecimiento en cuanto a este tipo de servicios.

En este contexto se ha desarrollado la Directiva 2014/17/UE que, además, debemos tener en cuenta que se ha ido llevando a cabo de forma paralela a la crisis financiera de los últimos años y que, como hemos visto al inicio, tuvo su origen entre otras cuestiones, en algunas prácticas incorrectas en relación con los préstamos hipotecarios.

Es por esto por lo que ha crecido la preocupación por evitar esta concesión irresponsable de préstamos hipotecarios y así, junto con la resolución de otros conflictos y preocupaciones, se ha tratado de mejorar el funcionamiento del mercado interior comunitario y, por ende, el sistema económico de la Unión Europea en su conjunto.

Así, el desarrollo de la Directiva mencionada se inició antes de la expansión de la crisis económica y financiera en un momento en el que el mercado se encontraba en pleno crecimiento, pero la aprobación definitiva se produjo en un momento en el que la actividad de este mercado hipotecario había decaído drásticamente, en especial en algunos países como España. Esto significa que las normas destinadas a promover la libre circulación en el mercado interior, sobre todo en el ámbito de los contratos de crédito con consumidores en relación con los bienes inmuebles de uso residencial y la concesión de créditos hipotecarios, se implantan en el momento en el que el mercado se encuentra menos activo en comparación con el inicio del desarrollo de estas normas, es decir, desde que se está desarrollando la Directiva. Como consecuencia de lo anterior, podemos decir que la aprobación de la Directiva 2014/17/UE no supone una ayuda real para solucionar los problemas que tenemos en la actualidad, es más, incluso podríamos afirmar que los objetivos que persigue la normativa pueden generar más expectativas que resultados, particularmente si nos fijamos en la grave fragmentación de los mercados hipotecarios en los distintos estados miembros de la Unión Europea.

II.2. Normativa interna: ¿Ha existido transposición de las directivas comunitarias?

El día 2 de abril de 2009 entró en vigor la Ley 2/2009, de 31 de marzo⁷, cuya finalidad, es la de regular dos fenómenos que no tenían hasta el momento ninguna normativa legal específica como son, por un lado, los créditos y préstamos hipotecarios que no son concedidos por entidades de crédito y, por otro lado, los servicios de intermediación en el crédito.

No obstante, no es la única legislación destinada a la regulación del contrato de préstamo o crédito, sino que, sobre este sector influyen otras leyes como por ejemplo las siguientes:

- Ley de Usura, de 23 de julio de 1908⁸
- Ley 2/1994, de 30 de marzo de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios.
- Ley 7/1995, de 23 de marzo de Crédito al Consumo.
- Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles.
- Ley 22/2007 de 11 de julio, sobre Comercialización a Distancia de Servicios Financieros Destinados a los Consumidores.
- Ley 41/2007, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

A esta legislación específica habría que sumar lo previsto en otras normas generales, pero que se aplican también a este sector, como podrían ser la Ley de Enjuiciamiento Civil⁹, el Código de Comercio, la Ley 7/1998, de 13 de abril de Condiciones Generales de la Contratación y el Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre, por el que se

⁷ Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

⁸ Ley de 23 de julio de 1908 sobre nulidad de los contratos de préstamos usurarios.

⁹ Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras normas complementarias (en adelante, TRLGDCU).

Dejando de lado ya las normas con rango de ley, debemos poner de manifiesto la existencia de otras con rango reglamentario, que se dedican a mejorar la información suministrada por las entidades de crédito para conseguir una mejor transparencia dentro del mercado financiero, y ello con el fin de permitir a los clientes elegir aquellos servicios o productos que mejor se adapten a sus necesidades.

Dentro de estas normas reglamentarias, podemos citar la Orden de 12 de diciembre de 1989 sobre Tipos de Interés y Comisiones, Normas de Actuación, Información a Clientes y Publicidad de las Entidades de Crédito; y la Circular del Banco de España nº 8/1990, de 7 de septiembre sobre Transparencia de las Operaciones y Protección de la Clientela, que la desarrolla.

También es relevante la Orden del Ministerio de la Presidencia, de 5 de mayo de 1994, de Transparencia de las Condiciones Financieras de los Préstamos Hipotecarios. Por último, el Real Decreto 716/2009 de 24 de abril¹⁰.

A nivel comunitario la Comisión Europea, con fecha 18 de diciembre de 2007, publicó el Libro Blanco sobre la integración de los mercados de crédito hipotecario de la Unión Europea de 18 de diciembre de 2007.

Este Libro Blanco entiende que es necesario abordar cuestiones como la información precontractual, el tipo de interés anual efectivo (TAE) así como la concesión responsable de los contratos de préstamos y la amortización anticipada. Este Libro es precedido por la Recomendación de la Comisión de 5 de marzo de 2001 que recogía la información precontractual que se debe dar a los consumidores por los préstamos de vivienda y que se conoce como Acuerdo Europeo relativo a un Código de Conducta Voluntario sobre Información Precontractual para Créditos Vivienda, y del Libro Verde de Crédito Hipotecario en la Unión Europea de 19 de julio de 2005.

¹⁰ Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.

Partiendo de la anterior situación, podemos concluir que, si bien es cierto que los poderes públicos han llevado a cabo una incansable labor para proteger al consumidor del crédito, existe tal cantidad de normas con distintos rango jerárquico y diferente ámbito de aplicación que, la realidad es que se produce una gran confusión e inseguridad jurídica por ser muy complicado saber cuál es la regulación aplicable a cada caso concreto.

Para que sirva de ejemplo a lo anterior, podemos hacer alusión a una realidad que pone de manifiesto esta inseguridad jurídica. Así, hay ocasiones en las que se exige que el prestatario reúna la condición de consumidor para que se le aplique una determinada norma, por ejemplo, la Ley 7/1995 de 23 de marzo de Crédito al Consumo o la Ley 22/2007 de 11 de julio de Comercialización a Distancia de Servicios Financieros Destinados a los Consumidores, así como, por supuesto, el Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre¹¹, así como la Ley 2/2009 de 31 de marzo¹²; y, en cambio, otras veces la calificación de consumidor o no es irrelevante para la aplicación de una determinada norma, como por ejemplo la Ley de Usura de 23 de julio de 1908 así como las Órdenes Ministeriales y Circulares del Banco de España en esta materia que lo que pretenden es aportar transparencia al sector, aunque también consigan protección a los consumidores.

Caso parecido al anterior es el relativo a aquellas normas que exigen que la hipoteca sea garantizada con una vivienda. En este sentido, la Orden del Ministerio de la Presidencia de 5 de mayo de 1994, de Transparencia de las Condiciones Financieras de los Préstamos Hipotecarios, frente a otras normas que por el contrario, tienen indiferencia con que la hipoteca recaiga sobre vivienda, como puede ser la Orden de 12 de diciembre de 1989 sobre Tipos de Interés y Comisiones, normas de Actuación, Información a clientes y Publicidad de las Entidades de crédito o también en este sentido la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos

¹¹ 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.

¹² Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

Por último, es necesario poner de manifiesto que todos los Estados Miembros deberían haber incorporado a sus respectivos Ordenamientos jurídicos internos la Directiva 2014/17/UE antes de una fecha límite, en concreto, el 21 de marzo de 2016 pero, sin embargo, España todavía no cuenta en la actualidad con el texto legal que lleve a cabo dicha transposición. Aunque es cierto que tiene un borrador pendiente de aprobar para adaptar la normativa española a la legislación europea que, más adelante analizaremos, la tardanza en el cumplimiento de su obligación ha pasado factura finalmente a nuestro país, puesto que, la Comisión Europea ha decidido llevar el asunto al Tribunal de Justicia de la Unión Europea. De forma paralela, la Comisión también elevará el incumplimiento de transposición en otros países como Croacia, Chipre y Portugal.

Por lo que respecta a España, tenemos pendiente de aprobación el Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario de 17 de noviembre de 2017. Esta Ley se estructura en cuatro capítulos, nueve disposiciones adicionales, cinco disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y doce disposiciones finales.

En la exposición de motivos de este Proyecto de Ley deja claro que su objetivo es doble: por un lado, se trata de incorporar parcialmente al ordenamiento jurídico español el régimen de protección que recoge la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial. Por otro lado, se implementan previsiones con la finalidad de potenciar la transparencia, la seguridad jurídica y el equilibrio que debe existir entre los intervenientes en una relación contractual de este tipo.

III. PRINCIPALES PROBLEMAS SUSCITADOS EN LA PRÁCTICA JUDICIAL A LA LUZ DE LA NORMATIVA VIGENTE: EL JUEZ NACIONAL Y EL JUEZ COMUNITARIO

III.1. Consumidores y usuarios. ¿Qué se entiende por consumidor?

Es muy importante determinar el concepto jurídico de consumidor para establecer la normativa aplicable a cada caso en concreto. Como sabemos, toda la normativa a nivel europeo, así como a nivel interno, va dirigida a la protección de aquellos a los que se considera consumidores o usuarios y sobre todo enfocada la protección en materia de cláusulas abusivas, por lo que, vamos a ver el alcance de este concepto jurídico en base a la normativa en materia de cláusulas abusivas.

Un papel importante al respecto lo juega la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013¹³ dictada en el asunto por el que se resuelve la cuestión prejudicial planteada por el Juzgado de lo Mercantil nº 3 de Barcelona respecto a la interpretación de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993 (en adelante, Directiva 93/13/CEE)¹⁴.

Pues bien, tal y como recoge la citada sentencia del Tribunal de Justicia “la petición de decisión prejudicial tiene por objeto la interpretación de la Directiva 93/13/CEE del Consejo de 5 de abril de 1993, sobre cláusulas abusivas celebrados con consumidores”, en la que, como veremos, en principio no estarían incluidas las personas jurídicas, pero existen casos en los que sí pueden ser consideradas como consumidores a todos los efectos y así lo contempla la normativa interna.

El artículo 3 de la Directiva establece lo siguiente:

¹³ Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 13 de marzo de 2013, as. C- 451/11, Mohamed Aziz contra CatalunyaCaixa. Rec. Aranzadi, TJCE 2013/89

¹⁴ Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.

“I.- Las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente, se considerarán abusivas, si pese a las exigencias de la buena fe, causan en detrimento del consumidor, un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato.”

En su parte dispositiva, la sentencia del Tribunal de Justicia termina respondiendo la cuestión prejudicial planteada, en el sentido de que el posible desequilibrio debe apreciarse o no mediante un análisis de las normas nacionales aplicables, resultando pertinente “*llevar a cabo un examen de la situación jurídica en la que se encuentra dicho consumidor en función de los medios que dispone con arreglo a la normativa nacional para que cese el uso de las cláusulas abusivas*” (C76; I-19)

Por su parte, en Derecho español, la protección de los consumidores en materia de cláusulas abusivas está garantizada por la Ley 7/1998, de 13 de abril sobre Condiciones Generales de Contratación, y por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley 26/1984 General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

El art. 82 del citado RDL 1/2007, establece lo siguiente:

“I.- Se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquellas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato.”

Resulta evidente pues, que, para valorar la aplicación de la legislación vigente en materia de cláusulas abusivas, debemos analizar que entiende nuestra legislación vigente por “consumidor y usuario”.

Si recurrimos una vez más a la normativa comunitaria, comprobamos que el artículo 2 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo de las Comunidades Europeas, de 5 de abril de 1993, establece lo siguiente:

“Artículo 2.

A efectos de la presente Directiva se entenderá por:

Cláusulas abusivas: las cláusulas de un contrato tal como quedan definidas en el artículo 3;

Consumidor: persona física que, en los contratos regulados por la presente Directiva, actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional;

Profesional: toda persona física o jurídica que, en las transacciones reguladas por la presente Directiva, actúe dentro del marco de su actividad profesional, ya sea pública o privada”

Este concepto, es recogido por la normativa nacional, de tal manera que el artículo 3 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, define como consumidor a la persona física que actúen con un propósito ajeno a su actividad empresarial y también considera consumidores a las personas jurídicas y entidades sin personalidad jurídica siempre y cuando actúen sin ánimo de lucro y en un ámbito ajeno a su actividad empresarial.

Lo expuesto se ha recogido por nuestro Tribunal Supremo, que en su sentencia de la Sala de lo Civil de fecha 15 de diciembre de 2005 (Resolución nº 963/2005)¹⁵, Fundamento de Derecho Segundo, establece lo siguiente:

“El artículo 1, apartados 2 y 3, de la Ley 26/1984 de 19 de julio, delimita el ámbito subjetivo de la misma, atribuyendo la condición de consumidor no a cualquiera que lo sea por aparecer en la posición de quien demanda frente a quien formula la oferta, sino al consumidor que resulte destinatario final de los productos o servicios ajenos que adquiere, utiliza o disfruta. Este es, al que se sirve de tales prestaciones en un ámbito personal, familiar o doméstico. No a quien lo hace para introducir de nuevo en el mercado dichos productos o servicios, ya por medio de su comercialización o prestación a terceros, sea en la misma forma que los adquirió, sea después de transformarlos, ya utilizándolos para integrarlos en procesos de producción o transformación de otros bienes o servicios (sentencias

¹⁵ Sentencia del Tribunal Supremo 963/2005 de 15 de diciembre de 2005 (Sala de lo Civil), Rec. Aranzadi, RJ 2006/1223.

de 18 de junio de 1999, 16 de octubre de 2000, 28 de febrero de 2002, 29 de diciembre de 2003 y 21 de septiembre de 2000”.

Por último, debemos hacer mención de las discrepancias existentes actualmente en cuanto a la consideración como consumidores a las **personas jurídicas**, puesto que, de la normativa europea parece desprenderse que una persona jurídica no puede actuar como consumidor o usuario. No obstante, debemos analizar si la legislación española considera o no consumidor a estas mercantiles.

Pues bien, debemos partir aquí de la Constitución Española de 1978 por cuanto en su artículo 51 recoge la protección que los poderes públicos deben desarrollar sobre los consumidores y usuarios, sin hacer ningún tipo de distinción entre persona física o jurídica.

Seguimos con el artículo 3 y 4 del Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

De la redacción de estos dos preceptos podemos deducir que no se diferencia entre si nos encontramos ante una persona física o jurídica, sino que la distinción deriva del ámbito de actuación de la persona, por lo que, no todo lo adquirido por una persona jurídica tiene que ser necesariamente considerado que se destina a su actividad laboral o empresarial. Por esto, podemos concluir que no es relevante si se trata de persona física o jurídica, sino que para determinar si puede aplicarse la normativa en materia de protección de consumidores debemos atender al destino que se le dará al bien.

III.2. Cláusulas abusivas. Principales cláusulas controvertidas

III.2.1 Cláusula de vencimiento anticipado.

Una de las principales cláusulas considerada abusiva y que más controversia está generando en nuestro país, es la cláusula de vencimiento anticipado. Esta cláusula es

aquella que se integra en los contratos de hipoteca y que supone que, si el deudor hipotecario deja de pagar las cuotas del préstamo, la entidad bancaria podrá dar por resuelta la operación y exigir la devolución del total adeudado a la fecha de ese vencimiento anticipado. Asimismo, esta cláusula es la que faculta a la entidad acreedora para poder iniciar un procedimiento de ejecución hipotecaria especial para este tipo de casos¹⁶.

No obstante, los problemas surgen en el momento en que los prestatarios tienen la consideración de consumidores o usuarios en contratos de préstamo de larga duración y destinados a la obtención de una vivienda de uso residencial. Es así, donde nos encontramos la mayor parte de los problemas en relación con las cláusulas abusivas.

En concreto, debemos decir que el pacto de vencimiento anticipado tiene cabida en nuestra normativa interna por cuanto se encuentra recogida en el art. 12 de la Ley Hipotecaria (en adelante LH), también ha sido aceptada por la jurisprudencia del TS en base a la libertad contractual recogida en el art. 1255 CC y, además, esta cláusula tiene su propia regulación en el artículo 693 LEC.

En este sentido, existe un antes y un después en el ámbito interno puesto que, el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil fue modificada como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, por tanto, antes del 15 de mayo de 2013, este artículo permitía reclamar la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses en caso de falta de pago de alguno de los plazos. Esto significaba que el impago de una sola de las cuotas hipotecarias facultaba al acreedor para vencer anticipadamente el préstamo haciendo uso de la cláusula pactada.

¹⁶ A pesar de estudiar el concepto y problemática que genera esta cláusula de vencimiento anticipado, conviene destacar también que ha existido una gran controversia jurídica – y continúa – sobre el número de cuotas que debían ser incumplidas para que la entidad acreedora pudiera hacer uso de la facultad que le confería la cláusula de vencimiento anticipado dentro de un contrato de préstamo o crédito. De forma que se plasmaba en la escritura de constitución que sería susceptible de vencimiento anticipado, entre otras causas, por el incumplimiento de una sola e las cuotas. No obstante, en la L.E.C. se recoge en su artículo 693 la necesidad de incumplir 3 cuotas consecutivas o un número equivalente de cuotas. No obstante, desde el TJUE se resolvió que se debería atender al caso concreto y estudiar uno por uno los problemas por cuanto, se debía de tener en cuenta todas las circunstancias, entre ellas, el tiempo, número de cuotas y capital impagado respecto al importe total prestado.

Sin embargo, después de la reforma del artículo 693 LEC, es decir, después del 15 de mayo de 2013, la ley exige que para iniciar una ejecución hipotecaria era necesario el impago de al menos 3 cuotas hipotecarias o bien, un numero de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo equivalente a tres meses.

Por supuesto, lo anterior supone que los contratos celebrados con anterioridad a la reforma de 2013 y que incluyan esta cláusula de vencimiento anticipado entre su clausulado, contendrán la misma, redactada de forma que permita el vencimiento e inicio de ejecución hipotecaria con un solo impago y, las escrituras firmadas con posterioridad a esta reforma contendrán en su cláusula de vencimiento la facultad de utilizarla con el impago de tres cuotas, no obstante, esto es la regulación relativa a esta cláusula en la normativa interna, pero debemos tener en cuenta que la controversia que rodea al vencimiento anticipado no acaba ahí, más bien al contrario, pues han existido muchos pronunciamientos dispares por parte de las Audiencias Provinciales dando lugar al planteamiento por parte del TS de una cuestión prejudicial ante el TJUE a fin de que aclare el alcance de la declaración de abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado.

Esto ha llevado consigo la suspensión por parte de ciertas Audiencias Provinciales (en adelante AP) de los procedimientos de ejecución hipotecaria firmados con consumidores a fin de esperar a la resolución de la cuestión por parte del TJUE. Cabría incluso considerar que la situación produce una inseguridad jurídica, así como una gran incertidumbre al consumidor y al resto de operadores de crédito.

Actualmente, nos encontramos a la espera de que el TJUE resuelva una cuestión prejudicial del TS en relación con este asunto. En concreto, en febrero de 2017 el TS planteaba varias cuestiones prejudiciales al TJUE a fin de que aclare el alcance de la nulidad de esta cláusula en los casos en los que el juez nacional, a instancia de parte o de oficio, considere la abusividad de la misma.

El TS pregunta en primer lugar si, cuando la redacción de la cláusula es considerada abusiva, es posible mantener el resto de los pactos que constan en el contrato, es decir, significa que si es posible hacer una declaración parcial de la abusividad de forma que se mantenga la parte que no se considera abusiva.

En segundo lugar, el TS plantea al TJUE si se puede determinar que la aplicación de las normas internas puede ser más ventajosa para un deudor hipotecario iniciando un procedimiento de ejecución hipotecaria antes incluso que sobreseer el proceso judicial para que el acreedor deba acudir a un proceso declarativo para obtener una sentencia firme que ejecutar. Y esto por cuanto el procedimiento de ejecución hipotecaria se trata de un proceso especial para estos casos y en ellos se contemplan diversas posibilidades para que el deudor hipotecario pueda ampararse a fin de solucionar su problema. Esto significa en definitiva que, si el TS considera que es más ventajoso para el deudor la vía ejecutiva especial pregunta al TJUE si puede continuar con la ejecución. En consecuencia, deberemos esperar hasta que el TJUE se pronuncie al respecto para ver qué solución se establecerá para estos casos.

En relación con las especiales ventajas que supone al deudor hipotecario el inicio de un procedimiento por la vía especial hipotecaria respecto al inicio de un procedimiento declarativo, cabe destacar que el TS en la cuestión prejudicial planteada ante el TJUE pregunta por el pronunciamiento de este último, en el que se pronuncia en el sentido de que una vez declarada la abusividad de una cláusula lo único que puede hacer el juez nacional es expulsar la cláusula del contrato, sin posibilidad de adaptarla o modificarla, excepto si dicha expulsión produjera un perjuicio irreparable al consumidor que aconseje buscar una salida menos perjudicial para él, como son las numerosas ventajas que el procedimiento de ejecución hipotecaria garantiza al consumidor.

En este caso debemos recordar el pronunciamiento del TS en su sentencia de 23 de diciembre de 2015¹⁷ en cuanto establece que si la nulidad del vencimiento anticipado conllevara el cierre del proceso ejecutivo incluso en los supuestos en que la gravedad del incumplimiento justificara el ejercicio de la acción hipotecaria, se privaría al deudor de las especiales ventajas que contiene este tipo de procedimiento, como por ejemplo la fijación de un límite de tasación para la subasta (75% de la tasación del préstamo), las posibilidades de liberar la vivienda, la facultar de rehabilitar el contrato o la liberación de responsabilidad para el caso de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada cuando el precio obtenido en la subasta fuera insuficiente para pagar la deuda. Así, frente al

¹⁷ Sentencia del Tribunal Supremo 705/2015 de 23 de diciembre de 2015 (Sala de lo Civil), Rec. Aranzadi, RJ 2015/5714.

procedimiento declarativo instado en virtud del artículo 1124 del CC (acción declarativa de resolución del contrato), la Sala enumera las ventajas para el consumidor del proceso especial de ejecución hipotecaria sobre vivienda habitual. Estas ventajas están recogidas en los artículos 693.3, 579.2 y 382.2 de la LEC.

Entiende la Sala que “*el proceso especial de ejecución hipotecaria sobre vivienda habitual no es más perjudicial para el consumidor que el juicio declarativo seguido de una ejecución ordinaria*”.

Además, esto supondría el inicio de un procedimiento declarativo y una vez finalizado éste el inicio mediante nueva demanda de la vía ejecutiva, lo que conlleva el transcurso de más tiempo durante el que se devengan todavía los intereses de demora y genera por supuesto nuevas costas en esta apertura de la ejecución.

No obstante, aunque esto puede parecer beneficioso para el consumidor puesto que le permite disponer de la vivienda durante mucho tiempo sin tener que abonar ningún tipo de cuota mensual, a la larga, esta situación podría llegar a causar un perjuicio irreparable a todas las partes, es decir, al consumidor, a la entidad financiera y también al mercado inmobiliario a nivel nacional.

Por un lado, el deudor verá incrementada su deuda por haberse aplicado intereses de demora, comisiones y demás condiciones pactadas, además de alargar el curso natural del procedimiento por posibles recursos, averiguaciones domiciliarias, incidencias con las notificaciones etc, lo que podría llevar consigo que la deuda total pueda llegar a superar el valor real del inmueble hipotecado por lo que, una vez realizado el bien en cuestión, no se cubriría con lo obtenido los importes totales adeudados por todos los conceptos. Esto también tendría consecuencias para los demás intervenientes, es decir, para los deudores principales y también para los fiadores personales y solidarios que tendrían que afrontar con su patrimonio presente y futuro el resto de deuda que quedara pendiente.

Otro de los riesgos que se corre es la negación por parte de las entidades de crédito de conceder financiación a los consumidores, que conllevaría un importante daño al sector inmobiliario. Toda la situación actual genera también para la banca una inseguridad jurídica por no saber cómo van a poder reclamar lo prestado a los consumidores para el

caso de que estos dejen de afrontar las obligaciones de pago a las que se comprometieron en el momento de la firma del contrato. No solo se genera inseguridad en este sentido, sino que, se deja de aplicar lo pactado en el momento de constituir la escritura de préstamo/crédito hipotecario y se aplica ahora lo que contemplan los nuevos pronunciamientos jurisprudenciales, dejando a las entidades bancarias en una situación límite puesto que la escritura otorgada en su momento podría dejar de ser un documento válido y podría ser necesaria su modificación o novación con los costes que esto genera.

Cabe citar otros problemas en este sentido, como lo relativo a la imposibilidad de enervar la acción conforme al art. 693.3, la dación en pago, la reestructuración de la deuda etc, todo ello integrado en la aplicabilidad del Código de buenas prácticas al que se encuentran adheridas la mayoría de las entidades bancarias.

III.2.2 Cláusula suelo.

Nos encontramos ahora frente a otra de las cláusulas insertas en un contrato de préstamo hipotecario que más controversias está generando en nuestro país. En concreto, hablamos de la cláusula suelo que se trata de una estipulación contractual cuyo objeto es limitar la bajada de los tipos de interés, cuando ese interés es variable. De esta forma, en el caso de que el tipo de interés debiera ser inferior, no sería posible su aplicación por la existencia de este límite¹⁸. A modo de ejemplo, si el tipo de interés variable se calcula sumando 1 punto al tipo de referencia, por ejemplo, el EURIBOR¹⁹, y en un mes determinado debería ser aplicado un 1,5% de interés, no sería posible puesto que existe una cláusula suelo del 3%, de forma que como mínimo se podría aplicar ese 3% siempre que el tipo variable fue inferior a éste.

¹⁸ Esta cláusula suelo también suele ir acompañada por otra cláusula llamada “techo” y que también supone un límite, pero esta vez máximo al tipo de interés que la entidad acreedora debe respetar. No obstante, este límite en ningún caso se alcanzaba y, por eso no se aplicaba en la práctica al contrario de lo que ocurría con la cláusula suelo. Así, se entiende también que se deja a la parte prestataria en una situación de inferioridad por cuanto solo se aplicaría realmente el límite mínimo causando un grave desequilibrio entre ambas partes contratantes que perjudica solo a una.

¹⁹ El Euribor (European Interbank Offered Rate, tipo europeo de oferta interbancaria) es un tipo de referencia hipotecario que se publica diariamente y refleja el tipo de interés al que las principales entidades financieras se prestan dinero entre sí en el mercado interbancario.

Una vez conocemos el significado y alcance de la cláusula suelo, debemos entrar a analizar la problemática causada en nuestro país por cuanto existen diversos pronunciamientos por parte de nuestros tribunales, hasta llegar a las sentencias del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 y de 25 de marzo de 2015 y, posteriormente, deberemos tener en cuenta también el pronunciamiento del TJUE de 21 de diciembre de 2016.

Antes de analizar estos pronunciamientos, debemos poner de manifiesto que han existido sentencias que han considerado abusivas estas cláusulas por llevar consigo un desequilibrio contractual que se considera contrario a la buena fe, en este sentido se pronuncia el Auto de Aclaración del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2013²⁰. Asimismo, otras sentencias consideran abusivas las cláusulas suelo por falta de transparencia y de claridad, como por ejemplo la ya mencionada sentencia núm. 241/2013 de 9 de mayo dictada por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo²¹.

Así, la primera de las sentencias, es decir, la STS de 9 de mayo de 2013 es uno de los pronunciamientos de mayor impacto en esta controversia y que, lejos de apaciguar las dudas, el efecto que tuvo fue el contrario y dio lugar a pronunciamientos dispares. Pues bien, este asunto comenzó con la demanda de una asociación de consumidores y usuarios de servicios bancarios en la que se ejercitaba la acción colectiva en defensa de este grupo de afectados y se interpuso frente a tres entidades financieras.

El TS en la resolución de este asunto, declaró que las cláusulas suelo se insertan en los contratos formando parte del precio que debe pagarse a la entidad acreedora, por lo que deben ser consideradas como parte del objeto principal del contrato, siendo de aplicación por ello la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación. Es cierto que en algunas ocasiones se trata de estipulaciones incompletas y engañosas careciendo de transparencia lo que trae como consecuencia la abusividad de la estipulación.

²⁰ Auto de Aclaración del Tribunal Supremo 485/2012 de 3 de junio (Sala de lo Civil), Rec. Aranzadi, RJ 2013/3617.

²¹ Sentencia del Tribunal Supremo 241/2013 de 9 de mayo (Sala de lo Civil). Rec. Aranzadi, RJ 2013/3088.

Concretamente, la STS 241/2013, de 9 de mayo²², analiza un supuesto relativo a la cláusula suelo y utiliza para su valoración el control de transparencia. Dice que este control tiene su base jurídica en el art. 4.2 de la Directiva 93/13/CEE en el que se dice que el control de abusividad no cabe frente a aquellas estipulaciones que formen parte del objeto principal del contrato siempre que sean claras y comprensibles, es decir, en caso de que una estipulación no sea clara y comprensible podrá ser sometida a un control de contenido y declarar su abusividad o no. Dicho de otra forma, cabe llevar a cabo el control de abusividad de una cláusula que se refiere al precio o a la prestación siempre que esta cláusula no sea transparente.

Debemos precisar en este momento que se conoce como doble control de transparencia. Por un lado, se habla de una transparencia formal en cuanto se refiere a la redacción de la estipulación de forma clara, fácilmente localizable, e incluida dentro del clausulado. Por otro lado, encontramos el control de transparencia material que supone que el consumidor contratante conozca realmente las consecuencias económicas y jurídicas del contrato al que se va a obligar y que contiene esta cláusula. A este respecto dice la STS 138/2015 de 24 de marzo²³ que: *“la falta de transparencia provoca un desequilibrio sustancial en perjuicio del consumidor, objetivamente incompatible con las exigencias de la buena fe, consistente en la imposibilidad de hacerse una representación fiel del impacto económico que le supondrá obtener el préstamo con “cláusula suelo” en el caso de una bajada del índice de referencia, lo que priva al consumidor de la posibilidad de comparar correctamente entre las diferentes ofertas existentes en el mercado”*

Esta sentencia recogía la posibilidad de devolver a los consumidores lo cobrado indebidamente por la aplicación de esta cláusula suelo considerada abusiva, pero a partir de la fecha en la que se dicta, es decir, a partir del día 9 de mayo de 2013. De esta forma, si se trataba de un procedimiento de ejecución hipotecaria, se acordaba la continuación del que ya estuviera iniciado condenando a la entidad acreedora al abono de esta cantidad.

²² Corroborada por las sentencias 464/2014 de 8 de septiembre; 183/2015 de 24 de marzo; 139/2015 de 25 de marzo; 222/2015 de 29 de abril o la 705/2015 de 23 de diciembre.

²³ Sentencia del Tribunal Supremo 138/2015 de 24 de marzo (Sala de lo Civil), Rec. Aranzadi. RJ 2015/845.

Un aspecto muy importante de este pronunciamiento del Tribunal supremo fue la declaración de la irretroactividad de la sentencia, es decir, la nulidad de las cláusulas no afectaría a la continuación del contrato ni a los pagos ya efectuados.

Posteriormente, el Tribunal Supremo fija doctrina en su sentencia 139/2015, de 25 de marzo de 2015, que dice que en caso de ser declarada nula una cláusula suelo de un préstamo con tipo de interés variable, surge la obligación de restituir las cantidades cobradas indebidamente en concepto de intereses y que esta devolución será procedente desde que se publicó la primera sentencia del Tribunal Supremo, es decir, a partir del 9 de mayo de 2013.

En concreto, se pronuncia de la siguiente manera:

“Se fija como doctrina: Que cuando en aplicación de la doctrina fijada en la sentencia de Pleno de 9 de mayo de 2013, ratificada por la de 16 de julio de 2014, Rc. 1217/2013 y la de 24 de marzo de 2015, Rc. 1765/2013 se declare abusiva y, por ende, nula la denominada cláusula suelo inserta en un contrato de préstamo con tipo de interés variable, procederá la restitución al prestatario de los intereses que hubiese pagado en aplicación de dicha cláusula a partir de la fecha de publicación de la sentencia de 9 de mayo de 2013”

Por último, debemos tener en cuenta lo recogido en la citada Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de diciembre de 2016²⁴ que recoge los efectos temporales de la nulidad de las cláusulas suelo en préstamos hipotecarios.

Esta sentencia considera que el derecho de la unión se opone a la jurisprudencia nacional en cuanto a los efectos restitutorios vinculados a la declaración de nulidad de la cláusula suelo puesto que en nuestro derecho interno se limita la cantidad indebidamente pagadas a fecha del pronunciamiento de mayo de 2013 del Tribunal Supremo, de forma que para proteger efectivamente al consumidor se deberá adoptar una posición más completa y

²⁴ Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de diciembre de 2016 (Gran Sala), As. C-154/15, Francisco Gutiérrez Naranjo contra Cajasur Banco, S.A.U.; as. C-307/15, Ana María Palacios Martínez contra Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.; y as. C-308/15, Banco Popular español, S.A. contra Emilio Irles López y Teresa Torres Andreu. Rec. Aranzadi, TJCE 2016/309.

suficiente, por lo que, elimina la irretroactividad de los efectos de la declaración. Así, los consumidores afectados tendrán derecho a recuperar toda la cantidad cobrada de más por la entidad bancaria desde el inicio de la relación contractual.

El TJUE recuerda que una cláusula abusiva no puede vincular al consumidor, de forma que corresponderá al juez nacional dejar sin aplicación la cláusula abusiva, considerando que esta cláusula no ha existido nunca y que no produce efectos para el consumidor. La declaración de nulidad deberá tener como consecuencia el restablecimiento de la situación como si no hubiera existido dicha cláusula. Y todo ello, en aplicación de los artículos 3, apartado 1 y 6, apartado 1 de la Directiva 93/13.

III.2.3 Cláusula de intereses de demora.

Por último, la cláusula que debemos analizar por su nivel de contrariedad en el panorama interno respecto de la existencia de pronunciamientos muy dispersos y que debían ser unificados, es la llamada cláusula de interés de demora o intereses moratorios, incluida en el préstamo hipotecario. Estos intereses moratorios lo que realizan es una penalización al consumidor en el caso de que no cumpliera con sus obligaciones de pago en el vencimiento acordado y, el problema viene cuando la entidad prestamista establecía unos intereses del 25-29% de penalización.

Pues bien, por la existencia de tantos criterios se generaba una situación de inseguridad jurídica e indefensión a los consumidores por situarles en una situación de inferioridad, vamos a ver a continuación el panorama actual y antecedentes relacionados con la abusividad, nulidad y efectos de esta cláusula.

Por mandato de lo contenido en la Directiva 93/13/CEE, el art. 83 del TRLGDCU obliga a la declaración de nulidad de las cláusulas abusivas. Este artículo recoge la limitación de la sanción de nulidad a la cláusula considerada abusiva preservando el resto de clausulado del contrato en el que se integra por sus propios términos. Para esto, antes de la reforma llevada a cabo por la Ley 3/2014, de 27 de marzo, no había obligación por parte del juez de declarar la nulidad de una cláusula, sino que era una opción facultativa. No obstante,

después de la reforma se suspende la opción de integración del contrato que era parcialmente nulo y también las facultades moderadoras de las obligaciones y derechos de las partes. En este contexto, se adoptó la doctrina contenida en la STJUE de 14 de junio de 2012²⁵ que se resume en que no se permite al juez por ser contrario a la normativa comunitaria la opción de recomponer el contrato que deviene parcialmente nulo, es decir, la de limitar en este caso los intereses moratorios a los límites permitidos por la ley²⁶.

Ante esta situación, los tribunales españoles han recibido este pronunciamiento de formas muy distintas que a continuación vamos a poner de manifiesto. Asimismo, vamos a ver en primer lugar cual es la regulación legal en nuestro país de la concreta cláusula de intereses moratorios cuando se trata de contratos con consumidores.

Para iniciar el estudio de la regulación interna debemos partir del artículo 85.6 del TRLGDCU, que entiende que una cláusula debe ser considerada abusiva cuando supone una indemnización desproporcionadamente alta al consumidor que no ha cumplido sus obligaciones.

Hasta la Ley 1/2013 de 14 de mayo, no teníamos un límite cuantificable para los intereses moratorios en los préstamos hipotecarios y otros tipos de préstamos. Pero, una vez en vigor la citada ley, en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria se incorporó un límite que establecía que la imposición de este interés no podrá superar tres veces el interés legal del dinero.

Por lo anterior, podemos entender por un lado que si un tipo de interés de demora es igual al triple del interés legal del dinero, este no sería abusivo y también que si la redacción de la cláusula es abusiva y se deja de aplicar, limitando el interés al límite legal permitido, tampoco tendría que conllevar mayores consecuencias, puesto que, estaría permitido. En este momento, todos los pronunciamientos y jurisprudencia apuntaron en posiciones muy diversas, obteniendo resoluciones muy distintas en casos muy similares.

²⁵ Este pronunciamiento fue consolidado con las Sentencias de 30 de abril de 2014; así como el Auto de 11 de junio de 2015, ambos dictados por el TJUE. Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de junio de 2012, as. C- 618/10, Banco Español de Crédito, S.A. contra Joaquin Calderón Camino.

²⁶ El TJUE considera que esta facultad vulnera lo que otorga el artículo 6 de la directiva, pues este precepto solo otorga al juez la facultad de dejar sin aplicación la cláusula considerada abusiva y no la posibilidad de limitar los efectos de la cláusula a los límites legales permitidos.

Es en este momento cuando el TJUE dicta la Sentencia de 21 de enero de 2015²⁷ que prohíbe la posibilidad de que el juez nacional aplique de forma supletoria la normativa nacional salvo en los casos en los que la declaración de nulidad de la cláusula abusiva – de interés moratorio – suponga la anulación íntegra del contrato y esto causara un perjuicio a la posición de consumidor. Pero un tiempo después, concretamente en su Auto de 11 de junio de 2015, el TJUE reitera la imposibilidad de que el juez nacional integre, modere o aplique de forma supletoria cualquier normativa interna, debiendo declarar la nulidad de la cláusula abusiva incluso con independencia de que se haya aplicado o no.

Tras estos pronunciamientos, nuestro Tribunal Supremo se pronuncia por primera vez sobre esto con su Sentencia 265/2015 de 22 de abril²⁸ y, en ella establece que en función del criterio asentado por el TJUE en cuanto no cabe la integración de una cláusula con una norma supletoria nacional, entiende el TS que procede el devengo de intereses remuneratorios sobre el capital pendiente. Esto significa que la declaración de abusividad de la cláusula de interés de demora supone la supresión de la misma y esto conlleva la supresión del porcentaje que supera respecto al interés remuneratorio pero, este se va a seguir devengando porque continúa la causa que motiva dicho devengo, es decir, la entrega del capital prestado a la parte prestataria.

Otro pronunciamiento del TS es la sentencia de 23 de diciembre de 2015 que reproduce la doctrina de la sentencia antes mencionada de 22 de abril de 2015 y extiende su aplicación a los préstamos hipotecarios, por lo que, se considerará abusiva una cláusula que supere en dos puntos el tipo de interés remuneratorio y se extenderá la nulidad al exceso aplicado sobre el interés remuneratorio.

²⁷ Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de enero de 2015, as. C- 484/2013, C- 485/2013, C- 487/2013, Unicaja Banco, S.A. y otros contra José Hidalgo Rueda y otros. Rec. Aranzadi, TJCE 2015/4.

²⁸ Sentencia del Tribunal Supremo 265/2015 de 22 de abril de 2015 (Sala de lo Civil). Rec. Aranzadi, RJ 2015/1360.

Por último, la Sentencia del TS 79/2016 de 18 de febrero²⁹ y la sentencia 364/2016 de 3 de junio de 2016³⁰ se reiteran en el criterio a seguir respecto del interés de demora.

Por lo anterior, cabe concluir que:

- El artículo 114 LH no puede interpretarse en el sentido de que el interés de demora que respeta el límite del triple del interés legal del dinero no es abusivo³¹
- Cuando una cláusula de intereses de demora es abusiva, se debe acordar la nulidad de la misma con independencia de que se aplique o no³²
- Si seguimos el criterio del TJUE, en caso de declararse la nulidad de la cláusula, no puede devengarse ningún interés a favor del acreedor³³
- Si seguimos el criterio del TS, si puede devengarse un tipo de interés a favor del acreedor en caso de declarar la nulidad de la cláusula de interés de demora³⁴. Aquí existe una discrepancia entre el TJUE y el TS y diversas Audiencias Provinciales respecto a los efectos de la nulidad³⁵.

III.3. Otros

III.3.1 Cláusula de afianzamiento.

Asimismo, una vez analizada la figura del consumidor o usuario, debemos analizar, aunque sin meternos demasiado en la cuestión, la problemática existente en la actualidad

²⁹ Sentencia del Tribunal Supremo 79/2016 de 18 de febrero de 2016 (Sala de lo Civil). Rec. Aranzadi, RJ 2016/619.

³⁰ Sentencia del Tribunal Supremo 364/2016 de 3 de junio de 2016 (Sala de lo Civil). Rec. Aranzadi, RJ 2016/2300.

³¹ STJUE de 21/01/2015; Auto del TJUE de 11/06/2015 y Auto del TJUE de 17/03/2016 y STS de 23/12/2015, STS de 18/02/2016 y STS de 3/06/2016.

³² Auto de TJUE de 11/06/2015; SSTS de 23/12/2015 y STS de 18/02/2016

³³ STJUE de 21/01/2015, Auto del TJUE de 11/06/2015.

³⁴ STS de 22/04/2015; STS de 23/12/2015; STS de 18/02/2016 ; STS de 3/06/2016. Además, los pronunciamientos de las Audiencias Provinciales acogen en su mayoría la doctrina establecida por el TS.

³⁵ Debemos tener en cuenta la obligación del artículo 4 bis de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que impone a los jueces y tribunales la necesaria aplicación del Derecho de la Unión Europea.

en relación a los avalistas o fiadores como intervenientes en un contrato de préstamo o crédito hipotecario, por cuanto, sin ser el deudor principal de la obligación, deben o no ser considerados como consumidores. Actualmente, aunque existen pronunciamientos dispares, la realidad es que en la mayoría de los casos no se consideran como tales por ser su relación una relación mercantil de fianza normalmente solidaria respecto de la obligación principal. No obstante, cada vez son más las resoluciones que incluyen a los avalistas entre los considerados como consumidores, llevando consigo la consecuencia de la mayor protección existente respecto a esta figura.

Como sabemos, en los últimos años, se han sucedido situaciones límite por la actuación de las entidades bancarias o los llamados fondos “buitre” al perseguir a los avalistas que garantizan la obligación principal³⁶.

El TJUE pretende zanjar el asunto con el Auto de 14 de septiembre de 2016³⁷ (ATUE de 19/11/2015) por cuanto contempla la posibilidad de considerar consumidores a los fiadores, consiguiendo así la aplicación de la protección contemplada en la Directiva 93/13 sobre cláusulas abusivas en contratos celebrados con consumidores.

Vamos a analizar la figura de la fianza, que se encuentra regulada dentro del Libro IV del Código Civil que regula las obligaciones y los contratos. En concreto se trata de un contrato subordinado en el que el fiador se obliga a pagar en caso de no hacerlo el obligado principalmente. Aquí podríamos citar por encima otra problemática como puede ser el carácter de la relación, es decir, si esta presenta carácter solidario o no o, la concurrencia de uno o varios fiadores. Todo esto lleva consigo las consecuencias de tener unas obligaciones u otras respecto del deudor principal, así como del acreedor que también ha debido consentir su intervención en la relación contractual.

³⁶ En este sentido, existen pronunciamientos de los tribunales españoles que han declarado abusivas las cláusulas de afianzamiento, además también existe alguna resolución que entiende que la figura de los avalistas ni siquiera ostenta legitimación pasiva en el seno del procedimiento de ejecución hipotecaria. Por ejemplo, el auto del Juzgado de Primera Instancia de Écija de diciembre de 2015, la Sentencia del Juzgado mercantil 1 de San Sebastián de octubre del 2014, la sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra de abril de 2016 o el auto de la Audiencia Provincial de Barcelona de diciembre de 2015)

³⁷ Auto del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de septiembre de 2016, C-534/15, Pavel Dumitras y Mioara Dumitras contra BRD Groupe Société Generale. Rec. Aranzadi, TJCE 2016/329.

Todo esto ha dado lugar a resoluciones de los tribunales españoles en defensa de los derechos y la posición de los avalistas.

No obstante, el hecho de entender que los fiadores carecen de legitimación pasiva conlleva también consecuencias respecto a si estos deben intervenir o no en el procedimiento de ejecución hipotecaria haciendo valer sus derechos por ejemplo en la aplicación del art. 695 LEC, es decir, las causas por las que pueden oponerse a la misma. Por ello y sin entrar más en el tema, podemos decir que la cuestión vino a resolverse el pronunciamiento de la AP de Barcelona de 20 de diciembre de 2012, por cuando dice:

“que considera que la falta de legitimación es algo que ha de solucionarse antes en el procedimiento de ejecución, y así señala que el art. 559 LEC no se refiere tanto a meros defectos procesales sino que se debate sobre los propios presupuestos del proceso, y ahí cabría entender la legitimación y la ejecutividad del título. Añade además que esos presupuestos habrían de examinarse de oficio y sin audiencia del ejecutado con carácter previo al despacho de ejecución, y cuya falta determinaría su improcedencia.”

Normalmente, lo más significativo sobre la condición de los contratantes es si actúan o no en el marco de su actividad profesional o empresarial, puesto que lo que se pretende es proteger al consumidor por la situación de inferioridad en la que se sitúa respecto del profesional.

A modo de ejemplo, cabe traer a colación la sentencia de 28 de febrero de 2018 dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número 2 de Estella, en la que se declara abusiva y como consecuencia nula, la cláusula de afianzamiento entre otras. De esta forma libera a unos padres del aval prestado sobre la hipoteca de su hijo.

En la sentencia se entiende nula esta cláusula puesto que los avalistas no conocían y no pudieron negociar la renuncia a los beneficios o derechos que la ley otorga a los fiadores, es decir, la excusión, división y orden. Además, también considera que la cláusula contiene un gran desequilibrio entre las obligaciones de los avalistas frente a los derechos que ostenta la entidad financiera.

Asimismo, esta resolución se apoya en la Sentencia 226/2016 de la Audiencia Provincial de Álava que entiende que nos encontramos ante una condición general de la contratación, que como hemos dicho, existió una efectiva negociación sobre la inclusión o no de la renuncia y que la carga de la prueba corresponde al empresario. Por lo anterior, concluye el tribunal que por estos motivos la cláusula de afianzamiento ha de tenerse por no puesta, de forma que se deja sin efecto la fianza.

Podríamos citar otros pronunciamientos en el mismo sentido como por ejemplo la sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Palma de Mallorca, Sentencia de la Audiencia Provincial de Álava nº 266/2016 de 1 de septiembre de 2016 o la sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla nº 351/2017 de 20 de septiembre de 2017.

Además del problema mencionado en relación con la cláusula de afianzamiento, existen otros problemas en cuanto a la figura del avalista en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria, como por ejemplo la determinación de su legitimación pasiva, o la acumulación de acciones en la ejecución y cómo incide esto sobre los avalistas; no obstante, no serán objeto de análisis en el presente texto.

III.3.2 Cláusula de redondeo al alza

Vemos ahora otra cláusula controvertida y que ha sido objeto de numerosos pronunciamientos, aunque es cierto, que la mayoría han apuntado en el mismo sentido, es decir, en la declaración de abusividad de la misma. Esta cláusula es la llamada “redondeo al alza” que suele encontrarse inmersa en casi todos los contratos de adhesión, principalmente en las hipotecas a tipo variable.

En estos préstamos con intereses variables, el índice de referencia que se incluye, por ejemplo, el Euribor, hace que el interés a aplicar cada mes para calcular las cuotas bancarias varíe y se obtenga un resultado con demasiados decimales. Para evitar este número, la banca lo que hace es establecer una fórmula para facilitar las operaciones matemáticas e incluyen la forma de hacerlo, que es redondear al alza el porcentaje a aplicar.

En este sentido, se enciende esta cláusula como abusiva por cuanto genera una posición desequilibrada de manera que la banca se posiciona de una forma mucho más beneficiosa que el consumidor o entidad prestataria que se sitúa en una posición perjudicial.

En este contexto, el TS en dos sentencias, concretamente en la sentencia 663/2010 de 4 de noviembre³⁸ y la sentencia 75/2011 de 2 de marzo³⁹ se encargó de declarar la nulidad de las cláusulas de redondeo al alza cuando son impuestas en los contratos de préstamo o crédito hipotecario. Además, estos pronunciamientos también son de aplicación a otros contratos de adhesión similares como por ejemplo un swap u otro instrumento financiero.

Concretamente, en la primera de las sentencias citadas, es decir, la STS 663/2010 se declara la nulidad por ser estipulaciones no negociadas individualmente en contra de las exigencias de la buena fe de manera que causaban un perjuicio al consumidor, lo que tenía como consecuencia un desequilibrio de los derechos y obligaciones de las partes del contrato.

Por su parte, la STS 75/2011 considera que al tratarse de una cláusula impuesta y que pretende simplificar el cálculo del interés a aplicar, se encuentra sometida al ámbito de aplicación de la Ley 7/1998 sobre Condiciones Generales de la Contratación y que, al provocar un desequilibrio importante entre las partes y ser claramente contraria a la buena fe, esta debe ser considerada abusiva y, por tanto, nula.

El propio TS en su sentencia de 11 de febrero de 2015 declara nula por abusiva la cláusula de redondeo al alza, y en su fallo establece que “en la liquidación de intereses se tenga por no puesta la cláusula de redondeo”, reiterando así otras anteriores de 4 de noviembre, de 1 de diciembre y de 29 de diciembre de 2010 y obligando a la devolución de lo indebidamente cobrado por la entidad acreedora.

³⁸ Sentencia del Tribunal Supremo 663/2010 de 4 de noviembre de 2010 (Sala de lo Civil). Rec. Aranzadi, RJ 2010/8021.

³⁹ Sentencia del Tribunal Supremo 75/2011 de 2 de marzo de 2011 (Sala de lo Civil). Rec. Aranzadi, RJ 2011/1833.

III.3.3 Otros productos bancarios.

Hasta ahora hemos hablado de las cláusulas más controvertidas actualmente que se incluyen en los contratos de préstamo hipotecario y que están generando numerosas consecuencias que, tanto a nivel europeo como estatal se están intentando solucionar, no sin grandes contradicciones y necesitando de numerosas aclaraciones por parte del Tribunal Europeo como ya hemos ido viendo en cada una de ellas con los distintos pronunciamientos. Claramente existe un grave conflicto que perjudica a muchos intervenientes en el sector del mercado hipotecario, aunque de diversas formas.

Pero la problemática no se encuentra solo en estas cláusulas incluidas en un contrato de este tipo, sino que también existen muchos otros conflictos jurídicos y económicos dentro del sector que están provocando situaciones también límite y ocasionando muchos perjuicios a los consumidores contratantes.

Es el caso, por ejemplo, de las llamadas **hipotecas multidivisa⁴⁰**. Estas hipotecas tienen su triunfo en las grandes diferencias en los tipos de interés existentes en las distintas economías del mundo, es decir, puede que en Japón tengan un precio del dinero de 0,45%, un europeo lo tenga en un 3,5% o en Nueva Zelanda tengan un precio del dinero mucho mayor.

A diferencia de Europa que tiene un tipo de referencia para calcular el interés de una hipoteca como es el Euribor, en las hipotecas multidivisa se usa un tipo de interés común que se llama LIBOR. Este índice varía en función de sus tipos de interés y de las perspectivas económicas en cada país, es decir, podremos tener el Libor del yen (moneda japonesa) o por ejemplo el Libor del franco de Suiza o el Libro del euro en Europa. Este marcador se publica a diario y se utiliza como referencia para el cálculo de este tipo de hipotecas que ahora analizamos.

Este tipo de hipotecas son de complejo funcionamiento, pero la parte más atractiva y motivo por el que se han disparado la contratación de estas en los últimos años es que, si

⁴⁰ Consiste en un tipo de préstamo donde, en vez de referenciar el capital prestado a la divisa nacional del titular del mismo, se hace a una divisa extranjera. Las más frecuentes han sido en yenes y en francos suizos.

te hipotecas en yenes, debes yenes y, si estos tienen un Libor inferior, el tipo de interés que tendrás que pagar al banco será mucho más bajo que si tu hipoteca fuera en euros como el resto.

Pero obviamente, esto tiene una contrapartida y es que el yen tampoco está parado, sino que puede subir o bajar cada día respecto al euro, es decir, cada día se debe una cantidad diferente de dinero al banco, cada mes varía la cuota que debes pagar y que la deuda incluso puede aumentar y deber al banco más dinero del que te prestó en su momento. No obstante, este riesgo no se tiene en cuenta pues normalmente las partes que suscriben este tipo de hipoteca son personas sin preparación ni capacidad de comprensión del funcionamiento real del producto que están contratando, sino que solo se les explica que van a pagar menos intereses si pagan sus obligaciones en una moneda extranjera.

Otra de las cuestiones que rodean a estas hipotecas en divisas es que normalmente la entidad bancaria te informa de que puedes cambiar de moneda en cualquier momento de la vida del contrato, pero, no siempre es cierto, sino que a veces es posible hacerlo una vez al mes y casi siempre previo pago de unas comisiones que hacen que no sea rentable en algunas ocasiones el cambio a otra moneda dada la carga económica que esto supone. También debe tenerse en cuenta que, en caso de que decidas hacer uso de la facultad que te confiere el contrato de cambiarte a otra moneda – imaginemos una vez al mes -, en caso de que a finales de mes la moneda que tengas en ese momento haya subido, ya no podrás volver a cambiarte hasta el mes siguiente y, como consecuencia, es posible que haya subido tu deuda en una cuantiosa cantidad.

Es interesante conocer la existencia de este tipo de contratos bancarios y sobre todo dejar claro que, a pesar de tener ventajas, las hipotecas multidivisas conllevan muchos riesgos que, salvo que conozcas perfectamente cómo funciona y sepas manejar el mercado, puede que obtengas mayores perjuicios que beneficios con la contratación de este tipo de hipoteca. Por esto, es recomendable que las personas que deberían plantearse este producto sean aquellas que tengan la adecuada cultura financiera y que se encuentren familiarizadas con la compra y venta de divisas y tengan relación con los mercados financieros mundiales.

Otro de los productos de difícil comprensión y que mayores problemas está generando en la actualidad son los conocidos “**Swaps**”, es decir, contratos de permuta financiera. El Swap es un contrato financiero que dispone de dos partes que acuerda intercambiar flujos de caja en el futuro aplicando una fórmula antes pactada. Se utilizan como contratos a medida para satisfacer las necesidades muy específicas de quienes suscriben el contrato.

Las cuestiones controvertidas sobre el fondo del asunto son la falta de información sobre los riesgos y el funcionamiento de este tipo de contratos de permuta pues contienen una redacción demasiado compleja para las personas sin experiencia en este tipo de contratos financieros. Otra cuestión controvertida que se encuentra patente en los tribunales es la nulidad absoluta del contrato de permuta⁴¹. Por supuesto, en estos contratos también se debe tener muy en cuenta el perfil del cliente y es aquí donde se pone de manifiesto la debida diligencia de la entidad financiera, por cuanto esta debe valorar si cabe presumir que el cliente dispone de la suficiente experiencia, conocimiento y cualificación para decidir sobre este “swap”.

A estos efectos, conviene destacar una sentencia del Tribunal Supremo de 13 de noviembre de 2015 nº 633/2015⁴² que contiene la jurisprudencia sobre el error como vicio del consentimiento en el contrato de permuta financiera y también las obligaciones de las entidades financieras en cuanto a la información en la contratación de diversos productos de inversión que se entienden complejos cuando estamos ante un perfil de clientes no expertos.

Esta sentencia hace mención al origen del problema con los contratos de permuta financiera o swaps pues dice que este tipo de productos de inversión se utilizaba como un instrumento de reestructuración financiera para grandes empresas o como una forma de cobertura para cubrir las relaciones económicas entre esas empresas y organismos internacionales pero, que en los últimos tiempos se ha utilizado de forma masiva entre personas físicas y PYMES.

⁴¹ Sentencia de la AP de Valladolid nº 267/2011 establece que “la nulidad absoluta del contrato, puesto que, según el artículo 1266 del Código Civil para que el error invalide el consentimiento debe recaer sobre la sustancia de la cosa que fuere objeto del contrato”.

⁴² Sentencia del Tribunal Supremo 633/2015 de 13 de noviembre de 2015 (Sala de lo Civil). Rec. Aranzadi, RJ 2015/5066.

Es por esto por lo que el TS entiende que es imprescindible la exigencia de un estricto deber de información que el cliente debe recibir de la entidad, sobre la naturaleza, objeto y riesgos de la operación con el fin de que el cliente comprenda perfectamente de los riesgos que puede llegar a asumir.

En esa sentencia se recoge cuál es el contenido del deber de información por parte de la entidad financiera al cliente contratante y se establece que, en caso de no dar esa información al cliente y éste incurra en un error, este error puede ser considerado sustancial por recaer sobre elementos esenciales que determinaron en su momento la prestación de su consentimiento. Por eso, este error invalidará el consentimiento y por tanto, el contrato será nulo.

Entiende también la sentencia que el cliente no tiene la obligación de acudir a un asesoramiento externo para llegar a entender el alcance del producto que está contratando, sino que es un deber de la entidad financiera comprobar que el cliente entiende a la perfección el producto, sus consecuencias y riesgos futuros.

IV. REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA: PROYECTO DE LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

Como ya hemos adelantado en algún momento anterior, España se encuentra pendiente de aprobar el Proyecto de Ley mediante el que se pretende transponer a nuestro ordenamiento interno la Directiva 2014/17/UE. No obstante, antes de pasar a analizar cuáles son los cambios que contempla esta reforma, vamos a ver cuáles son las líneas generales de la Directiva europea.

Pues bien, en relación con las obligaciones vinculadas cabe decir que, como norma general es posible la contratación de ventas vinculadas en las operaciones de crédito hipotecario salvo que el servicio o producto financiero ofrecido junto con el crédito hipotecario forme parte de éste y no tenga sentido de forma independiente, en caso

contrario, el consumidor podrá decidir si contrata algún otro producto vinculado y con qué entidad deberá contratarlo.

Es cierto que la Directiva si contempla la posibilidad de que la parte prestamista en un contrato de crédito pueda exigir al consumidor una póliza de seguro para garantizar el reembolso del mismo o asegurar la garantía para que ésta no pierda su valor, no obstante, como decíamos, lo que se establece es que no cabe obligarles a que tenga que ser el seguro que el prestamista ofrezca, sino que, el consumidor podrá elegir su propio proveedor del seguro.

Por otro lado, la Directiva también hace mención a la correcta tasación del bien inmueble que garantiza un crédito, de forma que, se recogen una serie de normas para elaborar esta tasación y deberán tenerse en cuenta también las normas internacionales elaboradas por el Comité Internacional de Normas de Valoración, el Grupo Europeo de Asociaciones de Tasadores⁴³.

Otras de las pautas contempladas en la Directiva es la relacionada con las consecuencias que el inicio de un procedimiento de ejecución hipotecaria conlleva para la parte deudora, y establece que los prestamistas deberán tener una conducta razonable con la situación de la parte prestataria afectada, teniendo en cuenta las posibilidades existentes antes de iniciar el crédito, puesto que no siempre se cubre la deuda existente mediante la realización del bien. Deberán en este caso garantizarse las condiciones mínimas de subsistencia y establecer opciones para el reembolso evitando un endeudamiento a largo plazo.

Otro de los problemas que sufren los consumidores que formalizan contratos de este tipo es el desconocimiento general que existe respecto de las condiciones que se firman. Pues bien, la Directiva también establece la necesidad de desarrollar medidas para apoyar la formación de los consumidores en estos ámbitos y fomentar la confianza que estos tienen en los prestamistas y demás intervinientes en el sector.

⁴³ Royal Institution of Chartered Surveyors.

Los Estados Miembros deberán también exigir a las autoridades competentes en cada caso la supervisión de los prestamistas, representantes e intermediarios de crédito para que quede garantizada la aplicación de los requisitos en materia de conocimientos y competencia, es decir, en relación con la elaboración, oferta, concesión e intermediación de contratos de crédito.

Para garantizar lo anterior, es necesario que el consumidor reciba la suficiente información y disponga del suficiente tiempo para valorar su situación y decidir si finalmente celebra el contrato o por el contrario no lo considera apropiado. Para disponer de la información es muy importante el papel de los que ofrecen el asesoramiento por lo que, la Directiva también abarca este punto, fomentando que estos servicios de asesoramiento se basen en una comprensión adecuada en función de la situación financiera del consumidor, de sus preferencias y de sus objetivos, además de facilitarle la información actualizada y estableciendo hipótesis para la mejor comprensión.

Otro aspecto de importancia es lo relativo al régimen de sanciones aplicables a las infracciones de las disposiciones de la Directiva que los Estados miembros deberán determinar. Aunque es cierto que en la propia norma europea se establece que este régimen deberá ser desarrollado por cada estado de forma independiente, las medidas deberán ser efectivas, proporcionadas y disuasorias.

IV.1. Principales cambios que contempla la reforma.

Como sabemos, con la reforma se pretende llevar a cabo la transposición al ordenamiento jurídico español el régimen que prevé la Directiva 2014/17/UE que, viene a imponer obligaciones a todos los operadores que intervienen tanto en la negociación, así como a los intermediarios de crédito y los prestamistas y, además se establece un régimen sancionador más riguroso para los casos de incumplimiento de las obligaciones por cualquiera de los agentes intervenientes.

Lo anterior se destina prácticamente a la protección al consumidor que se convierte en el centro de la reforma. De ahí que una de las principales novedades de la reforma es la obligación de informar de manera expresa de las cláusulas que tengan una influencia

directa en la vida del contrato, así como de algunos escenarios que podrían tener lugar a lo largo de la relación contractual.

Se establece en la fase preparatoria, la necesidad de acudir dos veces al notario. La primera de ellas se hará en la fase precontractual y de forma gratuita a fin de que el notario compruebe si la persona física ha recibido toda la información exigida legalmente, y ésta firmará un documento que constatará la realización de lo anterior y la efectiva comprensión del contrato hipotecario que firmará. La segunda visita será a la hora de la firma del contrato. En este momento, además, el Notario volverá a revisar toda la documentación por si apareciera alguna cláusula que se considere abusiva.

También hay novedades en cuanto al transcurso de la relación contractual, por cuanto se facilitará el cambio de una hipoteca de tipo variable a una con tipo fijo, así como el cambio de entidad financiera acreedora o, incluso también se admitirá la conversión del préstamo en divisa extranjera. Aquí difiere claramente con el actual sistema hipotecario caracterizado por su rigidez.

En cuanto a lo relativo a la extinción del contrato, se reduce la comisión por reembolso anticipado.

Además, se establecen las siguientes medidas:

- Prohibición de la cláusula de vencimiento anticipado, no pudiendo ejecutar la hipoteca durante la primera mitad de la vigencia, hasta que el importe de impago supere el 2% del capital prestado o se haya acumulado nueve meses.
- Si los impagos se producen durante la segunda mitad de vida, no se podrá ejecutar hasta que el impago supere el 4% del capital o se haya acumulado un año de impagos.
- El interés de demora será el triple del interés legal del dinero.
- Se prohíben las ventas vinculadas de paquetes no negociables, que suponen la mayoría de las veces un aumento en el coste del contrato.

No obstante, una de las carencias de la reforma en proyecto es la no inclusión de la dación en pago como forma de saldar la deuda hipotecaria.

IV.2. Críticas a la reforma. Carencias, ventajas y desventajas.

Unidos Podemos enmienda todo el texto del proyecto de ley de reforma de la ley hipotecaria y lo hace mediante la presentación de un nuevo texto normativo. En éste, según hemos podido comprobar, se contienen distintas manifestaciones sobre la reforma que, a su juicio, deberían llevarse a cabo para equilibrar la situación de los consumidores y conseguir una armonía contractual respecto de las entidades bancarias.

Por ello, intenta limitar la responsabilidad del deudor al bien hipotecado, establece que deben ser establecidos los valores de tasación para el supuesto de llevarse a cabo una dación en pago. Se deben valorar con mayor criterio la solvencia de los intervenientes, así como establecer también el valor a los fines hipotecarios.

Se insta a regular las sanciones e infracciones para el caso de incumplimiento de la normativa en esta materia, también se defiende el derecho del prestatario a reembolsar todo o parte del capital prestado sin llevar consigo el pago de altas comisiones.

También pretende introducir la dación en pago como satisfacción de toda la deuda garantizada, así como en los casos en los que se haya procedido a subastar la finca hipotecada, se dé por satisfecho el resto de deuda pendiente.

También pide que se establezcan las sanciones y un registro central gestionado por el Banco de España al que puedan acceder los ciudadanos, en el que se recogerán las sanciones firmes que se haya ido produciendo. Para esto, serán las CCAA y el resto de los órganos sancionadores creados o por crear los que enviarán al Banco de España unos informes trimestrales en el que remitan el listado de las sanciones firmes para su publicación en este registro central.

Unidos Podemos también propone la necesidad de que se informe al consumidor por escrito cualquier cesión total o parcialmente de un préstamo con garantía hipotecaria a fondos de titulación.

Incluso, en esta enmienda se abre la puerta a la posibilidad y necesidad de fomentar el régimen de alquiler.

No obstante, la mayoría del Congreso ha rechazado esta enmienda a la totalidad del proyecto de ley hipotecaria. El texto que propuso Unidos Podemos se rechazó con 180 votos en contra, 79 votos a favor y 82 abstenciones. Por tanto, el proyecto de ley continúa para ser enmendado por el resto de las formaciones políticas.

Por su parte, Ciudadanos presenta también una enmienda dirigida a reforzar los criterios para desahuciar, es decir, endurecer las condiciones para poder iniciar el procedimiento de ejecución hipotecaria. Como sabemos, el proyecto de reforma de la ley contempla la posibilidad de dar por vencido anticipadamente el préstamo en el caso de superar un 2% del capital prestado o un 4% cuando sucede en la segunda mitad de la vida del préstamo.

Este partido político pretende ampliar esto de forma que no pueda ejecutarse una hipoteca hasta que el impago supere el 5% del principal en la primera mitad del contrato y el 10% durante la segunda mitad. Incluso pretende que, en los casos en los que existan avalistas, estos límites se sitúen en el 7% y 12% respectivamente.

También considera necesaria la mejora del proyecto en relación con los intereses de demora, puesto que en este texto se recoge que no podrá superar tres veces el tipo legal del dinero mientras que Ciudadanos pretende que este límite se rebaje a dos puntos por encima del interés remuneratorio tal y como lo entiende además el Tribunal Supremo. Por último, entre las mejoras que propone este partido en su enmienda, pretende que el tiempo de preaviso del banco previo a iniciar ejecución pase a ser de 15 a 30 días.

Por otra parte, el PP también presentó enmiendas al proyecto en el sentido de permitir al Sareb la interposición de demandas ejecutivas con el fin de recuperar las garantías de los activos financieros. Concretamente, pretende añadir una disposición adicional para reformar la Ley de reestructuración y resolución de entidades de crédito. La finalidad de esta proposición no es otra que equiparar las posibilidades del Sareb a las que tienen otorgadas las entidades financieras, puesto que, por ejemplo, el Sareb no puede solicitar una copia parcial de una escritura a un Notario.

No encontramos enmiendas por ejemplo a aquellas medidas incluidas en la redacción del proyecto de ley que van destinadas a proteger al consumidor en este tipo de relaciones contractuales, como por ejemplo puede ser la visita al notario de forma previa a la firma del contrato de préstamo o crédito hipotecario, el derecho a la conversión de una hipoteca multidivisa a euros o a otra moneda, el abaratamiento de las comisiones que debe soportar el consumidor etc.

Y no solo podemos encontrarnos con estas críticas por parte de los partidos políticos mediante la presentación de sus respectivas enmiendas, sino que, existe un punto clave del texto de la reforma que está siendo duramente criticado por algunas asociaciones de consumidores. Concretamente, ADICAE⁴⁴, critica la regulación relativa a los intereses de demora por cuanto, a pesar de que en nuestra actual normativa interna se recoge un límite máximo de tres veces el interés legal del dinero, concretamente en el art. 114 de la Ley Hipotecaria que se quiere reformar, los pronunciamientos de nuestro Tribunal Supremo en los últimos meses, han ido en el sentido de limitar este margen de forma que el interés de demora a aplicar no podrá ser superior al resultante de sumar dos puntos al tipo de interés remuneratorio pactado.

Sorprende, por tanto, que, si en la normativa interna se establece tres veces el interés legal del dinero como máximo para los asuntos en los que se aplique, la reforma lo que hace es establecer ese referente para todos los casos de impago, saltándose así los pronunciamientos de nuestros tribunales en esta precisa cuestión. Por esto, ADICAE entiende que esta ley es un claro retroceso en la situación actual de protección de los consumidores fruto de la amplitud que se deja a los estados miembros para la regulación interna de este sector en la Directiva

No obstante, el ministerio de Economía no ve esta ley como un retroceso que no busca solucionar los desequilibrios causados a los consumidores, sino que entiende que se regula una mayor transparencia y se refuerza la protección a este sector afectado.

⁴⁴ Asociación para la Defensa de Consumidores y Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros

V. COMPARATIVA CON OTROS ESTADOS DE LA UNIÓN EUROPEA.

En este punto vamos a desarrollar la diferente transposición que han llevado a cabo algunos países de la UE de la Directiva 2014/17/UE, que España, como ya hemos visto, está pendiente de aprobar con el proyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, al que no hemos referido con anterioridad.

No obstante, cabe mencionar la notable diferencia con algunos países de la Unión Europea por cuanto en España, estando casi a mediados de 2018, todavía no se ha llevado a cabo esa transposición mientras que, por ejemplo, en Italia se llevó a cabo en abril de 2016 mediante un Decreto Legislativo; en Alemania también se formalizó la transposición en marzo de 2016 mediante la Ley de 11 de marzo regulando también al mismo tiempo el crédito al consumo y el inmobiliario a los consumidores; por otro lado, en Irlanda, se llevó a cabo la transposición también en el 2016 mediante la Consumer Mortgage Credits Agreements Regulations y, por último, Francia también lo hizo en el 2016 mediante la Ordenance 2016-351 que modifica su Código de Consumo interno. Como sabemos, en nuestro país todavía no hay transposición aprobada, incluso hemos sido sancionados por no llevarla a cabo.

Vamos a hacer una comparativa tomando como base dos de los cambios a los que obligaba la norma europea. En primer lugar, en relación con el Reembolso Anticipado.

En España, actualmente existen dos comisiones por este concepto:

- Una comisión por desistimiento, que será una comisión de un máximo del 0,5% de lo amortizado anticipadamente el primer lustro o el 0,25% luego.
- Otra comisión por el riesgo de tipo de interés que asume la entidad, y en este caso no existe un límite

Asimismo, en el proyecto de ley que debe ser aprobado, el banco solamente podrá cobrar un 0,5% de lo reembolsado los tres primeros años o un 0,25% luego para hipotecas variables; o bien, el 4% en la primera década y el 3% después, pero en las hipotecas fijas.

En Francia, sin embargo, el banco puede cobrar por los intereses no vencidos un importe fijado por decreto que no puede exceder los intereses de un semestre o el 3% del capital pendiente.

En Irlanda, el banco puede cobrar una compensación objetiva que no supere la pérdida financiera que sufre, no existe un límite o una estipulación o regulación más estricta.

Por otro lado, en cuanto al reembolso anticipado, debemos poner de manifiesto que en Alemania y en Italia, no existe este tipo de comisiones pues no se hace ningún tipo de mención a ellas en sus regulaciones internas de transposición de la norma europea.

El otro factor que comparar, es el vencimiento anticipado. En este asunto si se hace referencia en Alemania y en Italia que ahora veremos.

En España como ya hemos dicho, aunque existe una gran controversia jurídica sobre esta cláusula sobre la que estamos pendientes de resolución por parte del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de la cuestión prejudicial planteada por el Tribunal Supremo en relación con las consecuencias de este vencimiento anticipado, si nos centramos solo en la regulación interna existente, el banco podría ejecutar con el impago de tres cuotas aunque la realidad es que en la práctica actualmente no se está utilizando esta disposición legal, si bien, tendremos como referencia el impago de tres cuotas a los fines meramente comparativos con los países antes citados.

Tras la aprobación de la reforma, el banco solo podrá ejecutar el crédito ante 9 cuotas impagadas o el 2% del capital en la primera mitad el préstamo y, si utiliza el vencimiento anticipado durante la segunda mitad del préstamo solo se podrá hacer al llegar a 12 cuotas impagadas o al 4% del capital prestado.

En Francia, la transposición de la norma no regula el vencimiento anticipado, así como tampoco lo hace en Irlanda.

En Alemania, el banco podrá ejecutar el préstamo ante el impago total o parcial, de dos cuotas sucesivas, cuando la mora afecte a un 2,5% del nominal del préstamo en créditos de hasta tres años o un 10% si no se trata de un consumidor hipotecario, o un 5% en préstamos a mayor plazo. El banco deberá primero requerir de pago al deudor, concederle dos semanas para pagar y tratar de iniciar un plazo de renegociación de los plazos. En caso de que estas alternativas no salgan adelante por las partes, el banco podrá ejecutar el préstamo ejerciendo su facultad de vencer anticipadamente el mismo.

Por último, en Italia, si existe regulación de esta cláusula en su norma de transposición de forma que, el banco podrá ejecutar la hipoteca ante 7 impagos consecutivos o no si la demora es de al menos entre 1 y 3 meses.

Como vemos y aunque solo tomemos como base estos dos referentes en cuatro de los países miembros, si podemos concluir que, a pesar de que la Directiva a transponer se trata de una norma de mínimos que puede ser mejorada por cada uno de los estados miembros mediante sus respectivas normas de transposición, lo cierto es que cada uno de estos países ha llevado a cabo su inclusión de una forma muy diferente respecto del resto de países.

VI. CONCLUSIONES

PRIMERA.- Existe un primer problema general en el sector del mercado hipotecario que no consiste en la ausencia de una regulación específica y completa de este sector sino que, más bien al contrario, existe una gran cantidad de normas legales internas que regulan solo algunos aspectos relacionados con los créditos que hacen que la aplicación de las mismas a la hora de resolver los problemas genere una gran inseguridad por existir múltiples soluciones para un caso similar o igual, es decir, tenemos una gran dispersión normativa que regula muchos aspectos pero en distintas normas. Este conjunto de normas deben ser recopiladas en una norma integra y completa que regule todos los aspectos jurídicos del sector para conseguir dar respuesta a los grandes problemas jurídicos que tenemos en la actualidad, tales como la condición de consumidor o usuario, las cláusulas abusivas y sus consecuencias o los límites que se deben poner a los intervenientes en las relaciones jurídicas de la contratación de créditos y préstamos hipotecarios, más cuando la garantía hipotecaria se corresponde con la vivienda habitual de la parte prestataria. Pero, no solo tenemos que hablar de este problema, sino que a esta situación hay que añadir la condición de consumidor o no de la persona física o jurídica afectada. En este sentido, tampoco existe un criterio claro y han existido numerosas modificaciones y direcciones jurisprudenciales que provocan también soluciones distintas para casos similares.

SEGUNDA.- En segundo lugar, debemos señalar otro de los problemas que está muy vinculado al anterior y es la transposición completa de las normativas europeas que intentan unificar este tipo de relaciones contractuales en todo el territorio europeo. No obstante, para esto, todos los Estados Miembros deben efectuar correctamente esta transposición en sus respectivos ordenamientos jurídicos internos. Pero no solo esto, sino que deben adaptarlos a sus normas internas pero enfocándolas de tal forma que el objetivo sea reforzar la protección a los sectores más desprotegidos o vulnerables y solucionar los problemas actuales que se generen en cada Estado Miembro, sin abandonar algunas cuestiones como son las alternativas de los deudores para cancelar sus deudas, la dación en pago, las cesiones de carteras de crédito a fondos internacionales y las condiciones de contratación enfocadas en la transparencia e información comprensible.

TERCERA.- Pero, no solo tenemos que hablar de estos dos problemas, sino que a esta situación hay que añadir la condición de consumidor o usuario o no de la persona física o jurídica afectada. En este sentido, tampoco existe un criterio claro y han existido numerosas modificaciones y direcciones jurisprudenciales que provocan también soluciones distintas para casos similares. Debemos delimitar este concepto jurídico a fin de solucionar las controversias entre personas físicas o mercantiles, la finalidad de cada uno de los préstamos, o la situación jurídica en la que se posicionan los fiadores o avalistas de los prestamos cuando estos, no siendo considerados como consumidores si responden con todo su patrimonio presente y futuro.

CUARTA.- También debemos destacar otro de los principales problemas en la actualidad como son las cláusulas abusivas, tales como el vencimiento anticipado, las cláusulas suelo, la cláusula de interés de demora y de redondeo al alza, entre otras muchas. La idea es erradicar las prácticas abusivas por parte de las entidades bancarias que provocan desprotección a los intervenientes en las relaciones jurídicas de este tipo que no ostentan los conocimientos necesarios para comprender el alcance de los préstamos que firman. En este sentido, España ha intentado establecer unas bases de transparencia e información gratuita como consecuencia de la transposición de la Directiva europea. Además, también se debe incluir la posibilidad real de negociación de las condiciones de los préstamos de manera que no se impongan unos determinados contratos que impliquen su adhesión sin la posibilidad de modificar y negociar sus términos. Todo esto con la finalidad de conseguir una comprensión completa de los términos de los contratos bancarios de este tipo a fin de evitar situaciones inesperadas en caso de incumplimiento.

También debemos poner de manifiesto en este punto la existencia de otros muchos contratos bancarios como son las hipotecas multidivisas, los swaps y otros muchos existentes y que también deben ser objeto de regulación específica para crear una mayor seguridad jurídica.

QUINTA.- Uno de los aspectos abordados a lo largo del trabajo ha sido la aprobación de la nueva ley hipotecaria que todavía se encuentra pendiente pero se prevé que se haga en los próximos meses. Como hemos visto existen aspectos positivos pero se echa en falta muchos puntos que no constan, como pueden ser el de recoger la dación en pago para el abono de la deuda pendiente, la limitación del interés de demora para no generar una

situación más abusiva de la que ya existe o la valoración más estricta y realista de la solvencia de los intervenientes.

VII. BIBLIOGRAFIA

Libros, Manuales y Artículos

- Banacloche; Cubillo, 2014. *Aspectos Fundamentales del Derecho Procesal Civil*, 2^a edición ed. Madrid: LA LEY.
- Olivia, A.d. l.; Vegas Torres, J; Diez-Picazo, 2004. *Derecho Procesal: Introducción*. 3^aedición ed. Madrid: Ramón Aceres.
- Olivia, A. d. l.; Vegas Torres, J; Diez-Picazo, 2016. *Curso de Derecho Procesal Civil II; Parte Especial*. 3^a edición ed. Madrid: Ramón Aceres.
- Catena, V. M. & Colomer, J. L. G., Villar, S. B. & Cuadrado, M. P. C., 2017. *Derecho Jurisdiccional II Proceso Civil*. 25^a edición ed. Madrid: Tirant Lo Blanch.
- Fuentes, F. T., Luelmo, A. D. & Ruiz, A. M., 2016. *Practicum Proceso Civil 2017*, 1^a edición s.l.: Editorial Aranzadi, S.A.U.

Sitios web y revistas online

- José Juan Sáenz Soubrier. La ejecución en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Título ejecutivo. Ejecución provisional y definitiva. (2017). 1Sst ed. P. 5., Disponible en <http://www.asociacionabogadosrcs.org/ponencias/pon6.pdf>
- El Confidencial. (2018). *Bruselas llevará a España al TJUE por no aplicar la normativa europea sobre hipotecas*. Noticias de Vivienda. Disponible en: https://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-04-27/hipotecas-normativa-europea-creditos-tjue-bruselas_1374011/

- Hay Derecho. (2018). *Evaluación de la solvencia y Anteproyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.* - Hay Derecho. Disponible en: <https://hayderecho.com/2017/05/22/evaluacion-de-la-solvencia-y-anteproyecto-de-ley-de-contratos-de-credito-inmobiliario-mas-de-lo-mismo/>
- Hay Derecho. (2018). *La Directiva 2014/17 y la reforma del crédito hipotecario.*
- Hay Derecho. Disponible en: <https://hayderecho.com/2017/07/17/la-directiva-201417-una-oportunidad-para-dar-seguridad-al-credito-hipotecario/>
- Cáceres, F. (2018). *Nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado* - Mundojuridico.info. Mundojuridico.info. Disponible en: <https://www.mundojuridico.info/nulidad-de-la-clausula-de-vencimiento-anticipado/>
- Diariolaley.laley.es. (2018). *Declaración de abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado, y las consecuencias en el procedimiento especial de ejecución hipotecaria.* Disponible en: <http://diariolaley.laley.es/home/DT0000247223/20170519/Declaracion-de-abusividad-de-la-clausula-de-vencimiento-anticipado-y-las-consecu>
- El Confidencial. (2018). *Bruselas llevará a España al TJUE por no aplicar la normativa europea sobre hipotecas.* Noticias de Vivienda. Disponible en: https://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-04-27/hipotecas-normativa-europea-creditos-tjue-bruselas_1374011/
- Elderecho.com. (2018). *El análisis de las Últimas sentencias del TJUE genera la sensación de que la doctrina jurisprudencial sigue todavía en construcción.* Disponible en: http://www.elderecho.com/tribuna/civil/Clausulas-abusivas-vencimiento-anticipado-inceridumbre-judicial_11_1074430003.html

- Jurídicas, N. (2018). *El tribunal de apelación puede aplicar de oficio los efectos derivados de la declaración de nulidad de la cláusula suelo en base a la reciente doctrina del TJUE*. Noticias Jurídicas. Noticias Jurídicas. Disponible en: <http://noticias.juridicas.com/actualidad/jurisprudencia/12401-el-tribunal-de-apelacion-puede-aplicar-de-oficio-los-efectos-derivados-de-la-declaracion-de-nulidad-de-la-clausula-suelo-en-base-a-la-reciente-doctrina-del-tjue/>
- Jurídicas, N. (2018). *La abusividad de la cláusula de intereses moratorios en la contratación bancaria con consumidores: regulación legal y jurisprudencia actual del TJUE y el TS*. Noticias Jurídicas. Noticias Jurídicas. Disponible en: <http://noticias.juridicas.com/conocimiento/articulos-doctrinales/12010-la-abusividad-de-la-clausula-de-intereses-moratorios-en-la-contratacion-bancaria-con-consumidores:-regulacion-legal-y-jurisprudencia-actual-del-tjue-y-el-ts/>
- Notariosyregistradores.com. (2018). *Interés de demora abusivo: el Tribunal Supremo plantea cuestión prejudicial al TJUE | Notarios y Registradores*. Notariosyregistradores.com. Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/participa/noticias/interes-demora-abusivo-cuestion-prejudicial/>

Fuentes normativas

- *Constitución Española, 1978.*
- *Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil*
- *Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial*
- *Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE*

y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) nº 1093/2010.

- *Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.*
- *Ley de 23 de julio de 1908 sobre nulidad de los contratos de préstamo usurarios.*
- *Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.*
- *Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles.*
- *Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación.*

Fuentes jurisprudenciales

- Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 13 de marzo de 2013, as. C- 451/11, Mohamed Aziz contra CatalunyaCaixa. Rec. Aranzadi, TJCE 2013/89.
- Sentencia del Tribunal Supremo 963/2005 de 15 de diciembre de 2005 (Sala de lo Civil), Rec. Aranzadi, RJ 2006/1223.
- Sentencia del Tribunal Supremo 705/2015 de 23 de diciembre de 2015 (Sala de lo Civil), Rec. Aranzadi, RJ 2015/5714.
- Auto de Aclaración del Tribunal Supremo 485/2012 de 3 de junio (Sala de lo Civil), Rec. Aranzadi, RJ 2013/3617.

- Sentencia del Tribunal Supremo 241/2013 de 9 de mayo (Sala de lo Civil). Rec. Aranzadi, RJ 2013/3088.
- Sentencia del Tribunal Supremo 138/2015 de 24 de marzo (Sala de lo Civil), Rec. Aranzadi. RJ 2015/845.
- Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de diciembre de 2016 (Gran Sala), As. C-154/15, Francisco Gutiérrez Naranjo contra Cajasur Banco, S.A.U.; as. C-307/15, Ana María Palacios Martínez contra Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.; y as. C-308/15, Banco Popular español, S.A. contra Emilio Irles López y Teresa Torres Andreu. Rec. Aranzadi, TJCE 2016/309.
- Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de junio de 2012, as. C- 618/10, Banco Español de Crédito, S.A. contra Joaquin Calderón Camino.
- Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de enero de 2015, as. C- 484/2013, C- 485/2013, C- 487/2013, Unicaja Banco, S.A. y otros contra José Hidalgo Rueda y otros. Rec. Aranzadi, TJCE 2015/4.
- Sentencia del Tribunal Supremo 265/2015 de 22 de abril de 2015 (Sala de lo Civil). Rec. Aranzadi, RJ 2015/1360.
- Sentencia del Tribunal Supremo 79/2016 de 18 de febrero de 2016 (Sala de lo Civil). Rec. Aranzadi, RJ 2016/619.
- Sentencia del Tribunal Supremo 364/2016 de 3 de junio de 2016 (Sala de lo Civil). Rec. Aranzadi, RJ 2016/2300.
- Auto del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de septiembre de 2016, C-534/15, Pavel Dumitras y Mioara Dumitras contra BRD Groupe Société Generale. Rec. Aranzadi, TJCE 2016/329.

- Sentencia del Tribunal Supremo 663/2010 de 4 de noviembre de 2010 (Sala de lo Civil). Rec. Aranzadi, RJ 2010/8021.

- Sentencia del Tribunal Supremo 75/2011 de 2 de marzo de 2011 (Sala de lo Civil). Rec. Aranzadi, RJ 2011/1833.

- Sentencia del Tribunal Supremo 633/2015 de 13 de noviembre de 2015 (Sala de lo Civil). Rec. Aranzadi, RJ 2015/5066.