

ÍNDICE

CAPÍTULO PRIMERO - APROXIMACIÓN A LA CLÁUSULA DE INTERÉS VARIABLE Y SUS SISTEMAS DE CONTROL

1. Introducción

2. La cláusula de interés variable, cláusula financiera determinante del contenido de la obligación garantizada

3. El restablecimiento del equilibrio contractual en los contratos bancarios de adhesión: sistemas de control de la cláusula de interés variable

3. 1. El control de incorporación o inclusión

3. 2. El control de transparencia real o material

3. 3. El control de contenido o de abusividad

3. 4. Remedios generales, legislación de derecho privado de tipo sectorial y normativa administrativa

CAPÍTULO SEGUNDO - EL CONTROL DE INCORPORACIÓN O INCLUSIÓN DE LAS CLÁUSULAS DEL CONTRATO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO A INTERÉS VARIABLE

1. Introducción

2. Definición y función de los requisitos del control de incorporación o primer control de transparencia

3. Los requisitos de incorporación en los supuestos de contratos de préstamo hipotecario: requisitos formales de inserción de las condiciones generales

3.1. Inserción completa de las condiciones generales. Contenido mínimo de los documentos contractuales

3.2. Entrega al prestatario de las condiciones generales que se pretendan incorporar al contrato de préstamo

3.2.1. Aprobación de la Ley 5/2019. Análisis de la situación previa: referencia a la Orden EHA/2899/2011 y a la Ficha de Información Precontractual (FIPRE) , la Ficha de Información Personalizada (FIPER) y la oferta vinculante

3.2.2. Situación actual: la información precontractual que se deriva de la transposición de la Directiva 2014/17/UE en virtud de la Ley 5/2019. En especial, la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y la Tasa Anual Equivalente (TAE)

3.3. Concreción, claridad y sencillez en su redacción

3.3.1. Los artículos 5 y 7 b) de la LCGC, 80 1 a) del TRLGDCU y 9 de la Ley 5/2019

3.3.2. La aplicación de los principios hipotecarios de especialidad y determinación. Diferenciación entre intereses remuneratorios e intereses moratorios. El principio de determinación

A. Introducción

B. Diferenciación e interrelación entre ambos tipos de interés. Régimen jurídico

C. Establecimiento de un máximo de responsabilidad hipotecaria (entre partes y respecto a terceros)

3.3.3. La regla “contra proferentem” en el ámbito de la interpretación de las condiciones generales de la contratación

4. Notario y registrador: parámetros en la protección del contratante débil

- 4. 1. *La función notarial: introducción y análisis crítico*
- 4. 2. *Los deberes del notario y los derechos del consumidor*
- 4. 2. 1. El documento contractual de préstamo hipotecario. En especial la cláusula de interés variable
- 4. 2. 2. La imparcialidad del notario
- 4. 2. 3. La libre elección de notario
- 4. 3. *La función notarial en la Ley reguladora de los de contratos de crédito inmobiliario. El principio de transparencia en su vertiente material*
- 4. 4. *La calificación registral como actividad de control de las condiciones generales*
- 4. 4. 1. Introducción
- 4. 4. 2. Los principios hipotecarios y la protección de los consumidores
- A) El principio de especialidad o la determinación del contenido de los títulos inscribibles
- B) El principio de legalidad o el control de legalidad intrínseca de los títulos inscribibles

CAPÍTULO TERCERO - EL CONTROL DE TRANSPARENCIA MATERIAL EN LA CLÁUSULA DE INTERÉS VARIABLE EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

- 1. Introducción: definición del control de transparencia material. Distinción del control de transparencia formal**
- 2. Naturaleza originalmente jurisprudencial del control o principio de transparencia material**
 - 2. 1. *Introducción*
 - 2. 2. *El reconocimiento del control de transparencia material en la jurisprudencia del Tribunal Supremo*
 - 2. 3. *El reconocimiento del control de transparencia material en la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. En especial el concepto de prestación esencial del contrato*
- 3. Función del control de transparencia material a la vista de la Jurisprudencia analizada del Tribunal Supremo**
- 4. Fundamento normativo del principio de transparencia material de las cláusulas relativas al objeto principal del contrato**
 - 4. 1. *Fundamento normativo hasta la aprobación de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario*
 - 4. 2. *Fundamento normativo en la Ley reguladora de contratos de crédito inmobiliario*
 - 4. 3. *El principio de transparencia material en la comercialización de préstamos inmobiliarios a tipo de interés variable en la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario: análisis crítico*
- 5. El principio de transparencia material en los contratos celebrados entre empresarios**

CAPÍTULO CUARTO - EL CONTROL DE CONTENIDO EN LA CLÁUSULA DE INTERÉS VARIABLE

1. Introducción

2. Requisitos deducidos de la cláusula general del Artículo 82. 1 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios: buena fe y justo equilibrio de las contraprestaciones

3. Supuestos concretos directamente relacionados con la cláusula de intereses variables

3. 1. Omisión de determinadas estipulaciones

3. 2. Vinculación del contrato a la voluntad de la entidad financiera

3. 3. Condiciones abusivas de crédito

3. 3. 1. Introducción

3. 3. 2. Cláusulas abusivas “Ex Lege”

A) Cláusulas abusivas por vincular el contrato a la voluntad del empresario

B) Cláusulas abusivas por limitar los derechos básicos del consumidor y usuario

C) Cláusulas abusivas por falta de reciprocidad

D) Cláusulas abusivas sobre garantías

E) Cláusulas abusivas que afectan al perfeccionamiento y ejecución del contrato

4. Consecuencias de la declaración de abusividad de una cláusula

4. 1. Introducción

4. 2. Más allá de la dicotomía consumidor o no consumidor: “minorista” o “profesional”

4. 3. La nulidad de las cláusulas abusivas

4. 4. Supuestos y posibles soluciones a la nulidad de la cláusula del índice o tipo de referencia en la cláusula de intereses variables

4. 4. 1. Introducción

4. 4. 2. Revisión en relación con un índice o tipo no oficial

4. 4. 3. Revisión en relación con un tipo considerado oficial

CAPÍTULO QUINTO - ESTRUCTURA Y OBJETIVIDAD DE LA CLÁUSULA DE INTERÉS VARIABLE

1. Introducción

2. Exclusión como índice de referencia del preferencial de la propia entidad o de los índices considerados influenciados por las entidades

2. 1. Exclusión como tipo de referencia principal o único

2. 1. 1. Planteamiento de la cuestión. Análisis de la principal normativa aplicable

A) Código Civil

B) Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y Ley de Condiciones Generales de la Contratación

C) La Ley 16/2011 de 24 de junio de Contratos de Crédito al Consumo

D) Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

E) Normativa Sectorial

2. 2. Exclusión como tipo de referencia alternativo

3. Objetividad del índice de referencia

3. 1. Introducción

3. 2. Análisis de los requisitos de objetividad de la cláusula de interés variable

3. 2. 1. Exacta determinación tanto del tipo inicial como del índice de referencia
3. 2. 2. Objetividad del denominado índice IRPH Entidades
3. 2. 3. Objetividad de euríbor
3. 2. 4. Necesidad de un diferencial fijo durante toda la vida del préstamo
3. 2. 5. Necesidad de que se prevea al menos un tipo de referencia alternativo que sea objetivo
3. 2. 6. Expresa previsión de una cláusula de desistimiento

A) Introducción

B) Presupuestos y requisitos de la cláusula de desistimiento

C) Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios: instrumento de defensa del prestatario ante la variación de condiciones del contrato de préstamo

3. 2. 7. Requisitos para la utilización de la media de preferenciales de otras entidades como índice de referencia

A. Admisibilidad

B. Requisitos para su validez

4. Estudio de cláusulas de uso frecuente en la práctica bancaria con índices de referencia oficiales

4. 1. Análisis del índice de referencia del mercado interbancario (MIBOR)

4. 1. 1. Concepto

4. 1. 2. Esquema de una cláusula referenciada al mibor

4. 2. Cláusula referenciada a la media de los tipos concedidos por las entidades de la Asociación Hipotecaria Española

4. 2. 1. Introducción

4. 2. 2. Análisis del índice

4. 3. Cláusula referenciada al índice interbancario a un año: euríbor

4. 3. 1. Introducción

4. 3. 2. La regulación del euríbor como índice de referencia en la normativa comunitaria

4. 3. 2. 1. Introducción

4. 3. 2. 2. Principios derivados del Reglamento 2016/1011 y del Informe de la Organización Internacional de Comisiones de Valores (OICV)

4. 3. 2. 3. Integridad y fiabilidad de los índices de referencia: datos de cálculo y metodología

4. 3. 2. 4. Método de cálculo del euríbor

4. 3. 2. 5. Propuestas de mejora y valoración

4. 4. Cláusula referenciada al tipo medio de los préstamos hipotecarios concedidos por las entidades de crédito en España (IRPH)

4. 4. 1. Introducción

4. 4. 2. Método de cálculo del IRPH Entidades

4. 4. 3. Referencia a las cuestiones prejudiciales planteadas al Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre si es posible extender el control de transparencia material al índice IRPH

4. 4. 4. Análisis crítico del índice IRPH Entidades

BIBLIOGRAFÍA