

ÍNDICE

PRÓLOGO (José M ^a Fernández Seijó)	19
---	----

CAPÍTULO I

LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.....	27
1. ÁMBITO DE APLICACIÓN	27
1.1. Ámbito de aplicación temporal	27
1.2. Ámbito de aplicación objetivo	30
1.3. Ámbito de aplicación subjetivo	38
2. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PRESTATARIO.....	38
2.1. Normas de <i>ius cogens</i>	38
2.2. Publicidad y transparencia	39
2.2.1. Fase de publicidad	39
2.2.2. Fase precontractual	43
2.2.3. Fase de ejecución del contrato	46
3. ELIMINACIÓN DE CLÁUSULAS ABUSIVAS	47

CAPÍTULO II

LAS HIPOTECAS CON ÍNDICE IRPH.....	49
1. DEFINICIÓN Y REGULACIÓN LEGAL DEL IRPH	49
2. MODALIDAD DE CONTROL QUE PUEDEN REALIZAR LOS ÓRGANOS JUDICIALES.....	52
2.1. Control de abusividad.....	52
2.2. Control de transparencia	54

2.2.1.	Evolución de la doctrina judicial del TS respecto del control de transparencia	54
2.2.2.	Justificación y contenido del control de transparencia	56
3.	EL CONTROL DE TRANSPARENCIA DE LA CLÁUSULA IRPH EN LA JURISPRUDENCIA “MENOR” DE LAS AUDIENCIAS PROVINCIALES.....	58
4.	POSICIONAMIENTO DEL TRIBUNAL SUPREMO RESPECTO DEL CONTROL DE TRANSPARENCIA DE LAS CLÁUSULAS DE IRPH. STS DE 14 DE DICIEMBRE DE 2017.....	60
5.	POSTURA DE LOS ÓRGANOS JUDICIALES TRAS LA STS DE 14 DE DICIEMBRE DE 2017	62
5.1.	Posición mayoritaria.....	62
5.2.	Discrepancias judiciales	63
5.2.1.	SAP Girona, Sección 2ª, de 11 de enero de 2018	63
5.2.2.	Sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción no 2 de Amurrio, de 15 de enero de 2018	64
5.2.3.	Sentencia del Juzgado de Primera Instancia no 3 de Alicante, de 19 de enero de 2018.....	65
6.	STJUE DE 3 DE MARZO DE 2020.....	66
6.1.	Planteamiento de la cuestión prejudicial	66
6.2.	Contenido de la STJUE de 3 de marzo de 2020	66
6.2.1.	Sometimiento a la normativa comunitaria.....	66
6.2.2.	Exigencia del control de transparencia con independencia de la transposición de la Directiva 93/13.....	68
6.2.3.	Alcance de la información que debe concederse a los consumidores	68
6.2.4.	Consecuencias de la nulidad de la cláusula IRPH.....	70
7.	APLICACIÓN DE LA STJUE DE 3 DE MARZO DE 2020 POR LOS ÓRGANOS JUDICIALES ESPAÑOLES	71
7.1.	Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Burgos, sentencia de 4 de marzo de 2020.....	71
7.2.	Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Lleida, sentencia de 9 de marzo de 2020.....	72
7.3.	Juzgado de Primera Instancia nº 17 de Palma de Mallorca, sentencia de 20 de abril de 2020.....	72
7.4.	SAP Barcelona, Sección 15ª, de 24 de abril de 2020	73

8.	LA REGULACIÓN DEL IRPH EN LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO	76
8.1.	Validez de la utilización del IRPH.....	76
8.2.	Requisitos de información concedida al consumidor	77

CAPÍTULO III

	CLÁUSULA DE GASTOS DE APERTURA DE CONTRATO DE PRÉSTAMO	79
1.	DEFINICIÓN.....	79
2.	NORMATIVA LEGAL DE APLICACIÓN	80
3.	CONCRECIÓN DE LOS GASTOS DE APERTURA DEL CONTRATO	81
4.	CRITERIOS PARA DETERMINAR LA ABUSIVIDAD DE LA CLÁUSULA.....	87
4.1.	Decisión unilateral que genera desequilibrio entre las partes contratantes.....	87
4.2.	Negación de la reciprocidad en el pago de los gastos. Imposición de la globalidad de los gastos al consumidor	88
4.3.	Imposición de cargas económicas al consumidor en beneficio ajeno	89
5.	EVOLUCIÓN DE LA DOCTRINA JUDICIAL DEL TRIBUNAL SUPREMO EN RELACIÓN A LA DETERMINACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS.....	90
5.1.	Doctrina judicial de Tribunal Supremo de la sala Contencioso administrativa	91
5.1.1.	Aplicación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	91
5.1.2.	Concreción del sujeto pasivo del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	92
5.2.	Doctrina judicial de Tribunal Supremo de la sala Civil.....	93
5.3.	Cambio de criterio de la sala contencioso administrativa del Tribunal Supremo.....	94
5.4.	Nuevo y último cambio de criterio del Tribunal Supremo ...	95
6.	DECRETO-LEY 17/2018, DE 8 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE MODIFICA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL IM-	

	PUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS.....	96
7.	SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 23 DE ENERO DE 2019.....	97
	7.1. Gastos notariales.....	97
	7.2. Gastos registrales.....	99
	7.3. Gastos de gestoría.....	99
8.	LA REGULACIÓN DE LA CLÁUSULA DE GASTOS DE FORMALIZACIÓN DE LA HIPOTECA EN LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.....	100
	8.1. Problemática práctica de la cláusula.....	100
	8.2. Solución concedida por la LCCI.....	101
CAPÍTULO IV		
	LAS HIPOTECAS MULTIDIVISAS.....	105
1.	DEFINICIÓN.....	105
2.	NORMATIVA LEGAL DE APLICACIÓN.....	106
3.	RIESGOS DE LA CONTRATACIÓN DE LA HIPOTECA MULTIDIVISA.....	106
4.	EVOLUCIÓN DE LA DOCTRINA DEL TRIBUNAL SUPREMO.....	107
	4.1. Tesis inicial: Las hipotecas multidivisa son un instrumento financiero válido en la contratación bancaria.....	107
	4.2. Resolución correctora del TJUE.....	110
	4.3. Tesis final del TS: Las hipotecas multidivisa no son un instrumento financiero, modalidad contractual respecto de la cual debe existir una especial diligencia en el deber de información.....	112
	4.4. Doctrina judicial del Tribunal Supremo consolidada.....	114
5.	CONTROL DE LAS CLÁUSULAS DE HIPOTECA MULTIDIVISA.....	118
6.	CONSECUENCIAS DE LA DECLARACIÓN DE NULIDAD DE LA CLÁUSULA MULTIDIVISA, NULIDAD PARCIAL DEL CONTRATO.....	120
7.	LA REGULACIÓN DE LAS HIPOTECAS MULTIDIVISA EN LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.....	121

7.1.	Problemática práctica de las hipotecas multividua.....	121
7.2.	Solución concedida por la LCCI	122
CAPÍTULO V		
	CLÁUSULA SUELO.....	125
1.	DEFINICIÓN.....	125
2.	NORMATIVA LEGAL DE APLICACIÓN	126
3.	JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO EN RELACIÓN A LA RETROACTIVIDAD DE LAS CLÁUSULAS SUELO ABUSIVAS	127
3.1.	Fase inicial. La STS 9 de mayo de 2013. Retroactividad limitada.	127
3.1.1.	Configuración de las cláusulas suelo.....	127
3.1.2.	Las cláusulas suelo constituyen un elemento integrante del objeto principal del contrato	127
3.1.3.	Control de las cláusulas suelo	128
3.1.4.	Parámetros seguidos por el TS para la declaración de abusiva de una cláusula suelo.....	129
3.1.5.	Consecuencias de la nulidad de la cláusula suelo	130
3.2.	Fase sucesiva. La continuación. Retroactividad limitada.....	130
3.2.1.	Criterio mayoritario continuista.....	130
3.2.2.	Voces discrepantes en el propio Tribunal Supremo....	131
3.3.	Fase de Incerteza. Planteamiento de cuestiones prejudiciales. ATS de 12 de abril de 2016. ¿Hacia dónde vamos en el ámbito de la retroactividad?	131
3.4.	Fase Final. STS de 24 de febrero de 2017. Retroactividad absoluta	132
3.5.	El porqué de la modificación de la doctrina del Tribunal Supremo. STJUE de 21 de diciembre de 2016.....	133
3.5.1.	Argumentación jurídica de la STJUE para proclamar la retroactividad absoluta.....	134
3.5.2.	Carácter restitutorio derivado de la abusividad de la cláusula	134
3.5.3.	Subsistencia del efecto disuasorio de la nulidad de las cláusulas abusivas	135

3.5.4.	La calificación del TJUE como único órgano legitimado para decretar las limitaciones temporales de las normas comunitarias	135
3.5.5.	Limitación a la flexibilización de la Directiva 93/2013 por parte del Derecho Nacional.....	135
3.5.6.	Primacía de la jurisprudencia emitida por el TJUE.....	136
3.5.7.	Incompatibilidad con el Derecho de la Unión Europea.....	136
4.	CUESTIONES PROBLEMÁTICAS SURGIDAS EN LA TRAMITACIÓN JUDICIAL DE LAS CLÁUSULAS SUELO.....	137
4.1.	¿Es posible formular una demanda de revisión de los procesos en que ya existe sentencia firme respecto de la reintegración de las cantidades abonadas en concepto de cláusula suelo? Pronunciamiento contrario a la revisión. ATS de 4 de abril de 2017.....	137
4.2.	¿Son válidos los pactos novatorios de las cláusulas suelo? ...	140
4.2.1.	Posición del Tribunal Supremo contraria a los pactos novatorios. STS de 16 de octubre de 2017	140
4.2.2.	Posición del Tribunal Supremo favorable a los pactos novatorios. STS de 11 de abril de 2018	140
4.2.3.	De nuevo posición del Tribunal Supremo contraria a los pactos novatorios. STS de 15 de junio de 2018	142
4.3.	¿En los casos de subrogación en el contrato de préstamo hipotecario sobre quién recae la obligación de otorgar/obtener la información?	143
4.3.1.	Subrogación en la posición de deudor.....	143
4.3.2.	Subrogación en la posición de acreedor	144
4.4.	¿Cuál debe ser el criterio relativo a la imposición de costas en los procesos de devolución de las cantidades debidas, en los que se dicta resolución favorable al consumidor?.....	145
4.5.	¿Cuál es el criterio de imposición de costas en los supuestos de allanamiento anterior a la contestación a la demanda, por parte de las entidades financieras, en un proceso de reclamación de las cantidades pagadas en concepto de cláusulas suelo?	146
4.6.	¿Es posible la compensación de las cantidades a devolver con cuotas mensuales futuras?	148
4.7.	Tipo de interés aplicable a la condenas de restitución.....	150

4.8.	¿Desde cuándo devengan los intereses de las cantidades reclamadas?	151
4.9.	¿Tras un proceso en que se declara la nulidad de las cláusulas suelo, puede incoarse uno posterior, reclamando la restitución de las cantidades pagadas o existe cosa juzgada?	152
5.	SISTEMA EXTRAJUDICIAL DE RECLAMACIÓN: REAL DECRETO LEY 1/2017, DE 20 DE ENERO DE MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DE CONSUMIDORES EN MATERIA DE CLÁUSULAS SUELO	154
5.1.	Razón de ser	154
5.2.	Ámbito de aplicación: Delimitación conceptual –Art. 2–	155
5.3.	Tramitación del sistema de reclamación –Art. 3 y Disposición adicional primera–	155
5.4.	Finalización del sistema de reclamación extrajudicial –Art. 3–	156
6.	LA REGULACIÓN DE LA CLÁUSULA SUELO EN LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO	157

CAPÍTULO VI

	CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO	159
1.	DEFINICIÓN	159
2.	NORMATIVA LEGAL DE APLICACIÓN	160
3.	ANTECEDENTES ¿DE DÓNDE VENIMOS?	162
3.1.	Nulidad/Validez de la cláusula de vencimiento anticipado ...	162
3.2.	Presupuestos exigidos para la validez del vencimiento anticipado	162
3.2.1.	Impago de un número determinado de cuotas	162
3.2.2.	La validez del vencimiento anticipado debe ponerse en correlación con la gravedad del incumplimiento del deudor. Esencialidad y gravedad del incumplimiento	163
3.3.	Nuevo intento de subsanación de la cláusula nula	164
3.4.	Inseguridad jurídica del consumidor	165
3.4.1.	Primera cuestión prejudicial	165
3.4.2.	Respuesta del TJUE. Contenido de la STJUE de 26 de enero de 2017	165

3.4.3.	Segunda cuestión prejudicial.....	166
3.5.	La incoación del vencimiento anticipado en un proceso declarativo.....	166
3.5.1.	No afectación de la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado	167
3.5.2.	Presupuestos para el ejercicio del vencimiento anticipado en un proceso declarativo: el incumplimiento debe ser esencial y grave.....	167
4.	DOCTRINA JUDICIAL COMUNITARIA. DÓNDE ESTAMOS? STJUE 26 DE MARZO DE 2019, SOBRE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO	168
4.1.	Respuestas a las cuestiones planteadas en la cuestión prejudicial	168
4.2.	Aplicación práctica de la STJUE de 26 de marzo de 2019.....	170
4.2.1.	Aplicación a supuestos judicializados o préstamos vencidos.....	170
4.2.2.	Prohibición de subsanación de la cláusula abusiva.....	170
4.2.3.	Afectación de la cláusula abusiva al resto del contrato. Valoración judicial	171
4.3.	Posteriores resoluciones del TJUE: ATJUE de 3 de julio de 2019	173
5.	DOCTRINA JUDICIAL NACIONAL. DÓNDE ESTAMOS? STS 11 DE SEPTIEMBRE DE 2019.....	175
5.1.	Aplicación práctica de la STS de 11 de septiembre de 2019 ..	175
5.1.1.	Disconformidad con la norma de derecho nacional supletorio a aplicar.....	175
5.1.2.	Soluciones de carácter sustantivo.....	176
5.1.3.	Soluciones de carácter procesal	178
5.2.	Problemas procesales que pueden plantearse en la práctica judicial.....	181
5.2.1.	La imposición de costas en el auto de sobreseimiento	181
5.2.2.	Decreto de adjudicación sin entrega efectiva de la posesión	182
5.2.3.	Concesión de audiencia al deudor	183
5.2.4.	Imposibilidad de incoar una nueva ejecución hipotecaria	184

6.	LA REGULACIÓN DE LA CLÁUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO	185
6.1.	Problemática práctica de la cláusula.....	185
6.2.	Cronología de la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado	186
6.2.1.	Redacción originaria del artículo 693 LEC.....	186
6.2.2.	Modificación de la redacción del precepto 693 LEC....	186
6.2.3.	Abandono del criterio numérico. Exigencia de proporcionalidad.....	187
6.3.	Solución concedida por la LCCI	188
6.4.	Consecuencias procesales de la regulación contenida en el artículo 24 LCCI	190
6.4.1.	¿Desaparición del control de abusividad?	190
6.4.2.	Modificación de las facultades de oposición del deudor.....	191

CAPÍTULO VII

	CLÁUSULA DE INTERESES MORATORIOS.....	193
1.	DEFINICIÓN.....	193
2.	NORMATIVA LEGAL DE APLICACIÓN Y JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO.....	194
2.1.	Aplicación del artículo 1108 CC.....	194
2.2.	Aplicación del artículo 114.3 LH.....	195
2.3.	Aplicación del artículo 576 LEC, para los préstamos sin garantía hipotecaria.....	197
2.4.	El cumplimiento de las directrices contenidas en el artículo 114.3 LH, no impide declarar la estipulación de abusiva	200
2.5.	Aplicación del artículo 576 LEC, para los préstamos formalizados con la vivienda habitual como garantía	201
2.6.	Supuestos excepcionales. Aplicación del artículo 4 del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.....	202
2.7.	Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario	202

ÍNDICE

3.	ABUSIVIDAD DE LA CLÁUSULA DE INTERESES DE DEMORA	203
3.1.	Control judicial	203
3.2.	Criterios para determinar la abusividad de las cláusulas de interés de demora	204
3.3.	Erróneo intento inicial de integración	206
4.	EFFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE ABUSIVIDAD: DECLARACIÓN DE NULIDAD. IMPOSIBLE INTEGRACIÓN	209
5.	FORMULACIÓN DE CUESTIONES DE PREJUDICIALIDAD ANTE EL TJUE.....	212
6.	STJUE DE 7 DE AGOSTO DE 2018.....	213
6.1.	Primera Cuestión.....	214
6.1.1.	Punto de partida.....	214
6.1.2.	Resolución sobre el fondo.....	215
6.2.	Segunda Cuestión.....	216
6.2.1.	Punto de partida.....	216
6.2.2.	Resolución sobre el fondo.....	217
6.3.	Tercera cuestión	218
7.	LA REGULACIÓN DE LA CLÁUSULA DE INTERESES MORTORIOS EN LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO	218

CAPÍTULO VIII

	ANÁLISIS DEL REAL DECRETO-LEY 8/2020, DE 17 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES EXTRAORDINARIAS PARA HACER FRENTE AL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL COVID-19 Y DEL REAL DECRETO-LEY 11/2020, DE 31 DE MARZO, POR EL QUE SE ADOPTAN MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS EN EL ÁMBITO SOCIAL Y ECONÓMICO PARA HACER FRENTE AL COVID-19	221
1.	INTRODUCCIÓN	221
2.	REAL DECRETO-LEY 8/2020, DE 17 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES EXTRAORDINARIAS PARA HACER FRENTE AL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL COVID-19.....	223
2.1.	Finalidad del Real Decreto-ley 8/2020.....	223
2.2.	Ámbito de aplicación de la moratoria	224
2.3.	Requisitos que acreditan la vulnerabilidad del deudor	225
2.3.1.	Requisitos objetivos	225

2.3.2. Requisitos temporales.....	227
2.4. Solicitud y documentación de los presupuestos de vulnerabilidad.....	227
2.4.1. Destinatario de la acreditación	227
2.4.2. Documentación de la concurrencia de los presupuestos	227
2.4.3. Plazo temporal para presentar la solicitud.....	228
2.5. Concesión y efectos	228
2.6. Buena fe del deudor	230
2.7. Especial protección de fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores	230
2.8. Abono de los gastos derivados de la formalización de la escritura pública	231
3. REAL DECRETO-LEY 11/2020, DE 31 DE MARZO, POR EL QUE SE ADOPTAN MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS EN EL ÁMBITO SOCIAL Y ECONÓMICO PARA HACER FRENTE AL COVID-19.....	232
3.1. Finalidad del Real Decreto-ley 11/2020.....	232
3.2. Solución a los interrogantes derivados de la aplicación del Real Decreto-ley 8/2020.....	233
3.2.1. Concreción de los presupuestos de vulnerabilidad.....	233
3.2.2. Acreditación de las condiciones subjetivas	234
3.2.3. Fijación de la duración de la moratoria	235
3.2.4. Modificación de los efectos de la concesión de la moratoria	235
3.3. Concreción del ámbito objetivo y subjetivo sujeto a la moratoria	236
3.3.1. Préstamos de carácter personal	236
3.3.2. Concreción de la figura del deudor hipotecario	238
3.4. Regulación legal de los deudores no hipotecarios homogénea a la normativa de aplicación a los deudores hipotecarios	238