

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	7
II. LA STS DE 23 DE DICIEMBRE DE 2015	11
III. LA «CLÁUSULA DE GASTOS» DEL CONTRATO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO	15
1. MODELOS DE CLÁUSULAS DE GASTOS UTILIZADAS POR LAS ENTIDADES DE CRÉDITOS	15
2. PRIMERA PREMISA: LA CLÁUSULA DE GASTOS ES UNA CLÁUSULA NO NEGOCIADA INDIVIDUALMENTE Y UNA CONDICIÓN GENERAL DE LA CONTRATACIÓN	22
3. SEGUNDA PREMISA: EL PRESTATARIO ES UN CONSUMIDOR	31
IV. EL CONTROL DE INCORPORACIÓN DE LA CLÁUSULA DE GASTOS	35
1. CLÁUSULA COMPRESIBLE	36
2. CLÁUSULA ACCESIBLE	39
3. ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL	40
V. EL CONTROL DE CONTENIDO DE LA CLÁUSULA DE GASTOS Y LA CONSIDERACIÓN DE LA CLÁUSULA COMO ABUSIVA	45
VI. CONTROL DE CONTENIDO Y GASTOS NOTARIALES	49
1. ARGUMENTOS DE LA STS DE 23 DE DICIEMBRE DE 2015 PARA CONSIDERAR LA CLÁUSULA ABUSIVA	49

2. ¿QUIÉN DEBERÍA ABONAR LOS ARANCELES NOTARIALES DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO SI NO EXISTIERA LA CLÁUSULA DE GASTOS?	51
3. ARANCELES NOTARIALES QUE DEBEN ABONAR EL PRESTAMISTA, EL PRESTATARIO Y LOS DOS SOLIDARIAMENTE.....	57
4. JURISPRUDENCIA SOBRE QUIÉN DEBERÍA ABONAR LOS GASTOS NOTARIALES SI NO EXISTIERA LA CLÁUSULA DE GASTOS.....	60
4.1. Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.....	60
4.2. Jurisprudencia de Audiencias Provinciales	60
4.3. Jurisprudencia de primera instancia.....	73
5. EL CARÁCTER ABUSIVO DE LA CLÁUSULA DE IMPOSICIÓN DE LOS GASTOS NOTARIALES.....	87
5.1. El criterio de la letra a) del artículo 89.3 TRLGDCU	87
5.2. El criterio de la primera frase del artículo 89.3 TRLGDCU.....	89
5.3. El criterio general de abusividad del artículo 82 TRLGDCU: el papel de la buena fe y el equilibrio de las prestaciones de las partes.....	92
5.4. El criterio del artículo 89.2 TRLGDCU.....	96
VII. CONTROL DE CONTENIDO Y GASTOS REGISTRALES.....	97
1. LOS ARGUMENTOS DE LA STS DE 23 DE DICIEMBRE DE 2015	97
2. ¿QUIÉN DEBERÍA ABONAR LOS ARANCELES REGISTRALES DERIVADOS DE LA INSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD? EL RD 1427/1989 ...	98
3. JURISPRUDENCIA SOBRE QUIÉN DEBERÍA ABONAR LOS ARANCELES REGISTRALES SI NO EXISTIERA LA CLÁUSULA DE GASTOS.....	99
4. CRITERIOS PARA VALORAR EL CARÁCTER ABUSIVO DE LA CLÁUSULA DE IMPOSICIÓN DE LOS GASTOS REGISTRALES.....	109
VIII. CONTROL DE CONTENIDO Y PAGO DEL IMPUESTO DE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS	111
1. LOS TRIBUTOS QUE GRAVAN UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO	111
2. CRITERIOS USADOS POR LA STS DE 23 DE DICIEMBRE DE 2015 PARA CONSIDERAR ABUSIVA LA CLÁUSULA QUE IMPONE SU PAGO AL PRESTATARIO	113

3. EL SUJETO PASIVO DEL IMPUESTO DE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS EN LA ESCRITURA PÚBLICA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO.....	115
3.1. Primera tesis: el sujeto pasivo es el prestatario.....	116
3.2. Segunda tesis: el sujeto pasivo es el prestamista.....	121
3.3. Opinión personal.....	126
4. JURISPRUDENCIA (CIVIL) SOBRE QUIÉN ES EL SUJETO PASIVO DEL IAJD.....	127
4.1. Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.....	127
4.2. Jurisprudencia de Audiencias Provinciales	129
4.3. Jurisprudencia de primera instancia.....	140
5. EL CARÁCTER ABUSIVO DE LA CLÁUSULA QUE IMPONE AL PRESTATARIO EL PAGO DEL IAJD	154
5.1. El criterio de la letra c) del artículo 89.3 TRLGDCU.....	154
5.2. El criterio general de abusividad del artículo 82 TRLGDCU.....	156
 IX. CONTROL DE CONTENIDO Y GASTOS DE GESTORÍA	 159
1. GASTOS DE GESTORÍA Y SUJETO OBLIGADO A SU PAGO	159
2. JURISPRUDENCIA SOBRE QUIÉN DEBERÍA ABONAR LOS GASTOS DE GESTORÍA.....	161
2.1. Jurisprudencia de Audiencias Provinciales.	161
2.2. Jurisprudencia de primera instancia.....	166
3. EL CARÁCTER ABUSIVO DE LA CLÁUSULA QUE IMPONE AL PRESTATARIO EL ABONO DE LOS GASTOS DE GESTORÍA.....	171
 X. EL CONTROL DE TRANSPARENCIA DE LA CLÁUSULA DE GASTOS	 177
 XI. EFECTOS DEL CARÁCTER ABUSIVO DE LA CLÁUSULA DE GASTOS	 189
1. LA SOLUCIÓN DE LA STS DE 23 DE DICIEMBRE DE 2015 .	189
2. NULIDAD DE PLENO DERECHO DE LA CLÁUSULA Y CARACTERES DE LA NULIDAD.....	191
3. LA POSIBLE CONVERSIÓN O CONFIRMACIÓN DE UNA CLÁUSULA DE GASTOS NULA.....	196
4. LA REDUCCIÓN CONSERVADORA DE VALIDEZ Y LA INTEGRACIÓN DE LAS LAGUNAS	198
5. ¿CABE LA APLICACIÓN SUPLETORIA DEL DERECHO NACIONAL TRAS LA NULIDAD DE LA CLÁUSULA ABUSIVA?	200

A) Doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y del Tribunal Supremo	201
B) Análisis crítico y opinión personal	207
6. LAS CANTIDADES QUE TIENE DERECHO A RECLAMAR EL CONSUMIDOR AL PRESTAMISTA TRAS LA NULIDAD DE LA CLÁUSULA DE GASTOS: DOCTRINA DE LOS TRIBUNALES	209
A) Primera tesis: restitución al consumidor de todo lo abonado por la aplicación de la cláusula de gastos nula (devolución total)	210
B) Segunda tesis: restitución al consumidor de las cantidades que él no debía abonar conforme al derecho supletorio (devolución parcial)	227
C) Tercera tesis: no procede restituir al consumidor cantidad alguna.	243
7. DEVOLUCIÓN DEL INTERÉS LEGAL DEL DINERO DE LAS CANTIDADES DEBIDAS.....	249
XII. LA PRESCRIPCIÓN DEL DERECHO DEL CONSUMIDOR ...	255
1. LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DECLARATIVA DE NULIDAD Y DE LA ACCIÓN DE RESTITUCIÓN DE PRESTACIONES EJECUTADAS	255
2. LA DURACIÓN DEL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN	260
3. EL INICIO DEL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN (<i>DIES A QUO</i>)	262
4. LA PRESCRIPCIÓN DEL DERECHO EN EL CASO DE PRÉSTAMOS YA CANCELADOS	267
5. EL TRATAMIENTO DE LA PRESCRIPCIÓN EN LA JURISPRUDENCIA	270
XIII. OTRAS CUESTIONES	277
1. PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS CONCERTADOS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL TRLGDCU	277
2. EL «ALCANCE» DE LA DOCTRINA CONTENIDA EN LA STS DE 23 DE DICIEMBRE DE 2015	278
3. PROTECCIÓN DEL PRESTATARIO NO CONSUMIDOR	283
XIV. ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL	293
1. RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO	293
2. JURISPRUDENCIA DE LAS AUDIENCIAS PROVINCIALES	298
2.1. Audiencia Provincial de Madrid	298
2.2. Audiencia Provincial de Barcelona.....	299

2.3. Audiencia Provincial de Pontevedra.....	305
2.4. Audiencia Provincial de Asturias.....	315
2.5. Audiencia Provincial de Valencia.....	334
2.6. Otras sentencias de Audiencias Provinciales.....	342
3. JURISPRUDENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.....	378
BIBLIOGRAFÍA	453