

ÍNDICE

ABREVIATURAS.....	5
I. EL CONCEPTO DE CONSUMIDOR Y USUARIO. SU PARTICIPACIÓN COMO PARTE CONTRATANTE EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	7
1. La legislación de defensa de consumidores y usuarios. Ámbito subjetivo de aplicación	7
2. La figura del consumidor y usuario como contratante de un préstamo con garantía hipotecaria. Delimitación jurisprudencial y consecuencias jurídicas.....	11
3. La condición de consumidor en contratos de doble finalidad	21
II. EL MODELO DE CONTRATACIÓN CON CONSUMIDORES EN EL MERCADO FINANCIERO: PRÉSTAMO HIPOTECARIO Y CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN	27
1. La contratación bajo condiciones generales: un «auténtico modo de contratar» aplicable al mercado financiero.....	27
2. Requisitos de las condiciones generales de la contratación	32
III. LA PRESENCIA DE CLÁUSULAS ABUSIVAS EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS CELEBRADOS CON CONSUMIDORES. CONTROLES APLICABLES	45
1. Aproximación al concepto y requisitos de las cláusulas abusivas	45

2. Requisitos esenciales que determinan la existencia de una cláusula abusiva en contratos con consumidores.....	48
a) Cláusula o estipulación contractual que no se haya negociado individualmente	48
b) Cláusula que sea contraria a las exigencias de la buena fe	49
c) Cláusula que cause en perjuicio o detrimento del consumidor y usuario un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato.....	50
3. Circunstancias adicionales a valorar para la adecuada apreciación del carácter abusivo de una cláusula contractual.....	53
4. Apreciación del carácter abusivo de las cláusulas en relación con el objeto principal del contrato	56
5. Controles de legalidad y validez aplicables a las cláusulas incluidas en préstamos hipotecarios celebrados con consumidores.....	60
a) Control de incorporación o de inclusión de las condiciones generales de la contratación	60
b) Control de transparencia de las condiciones generales incorporadas a contratos con consumidores	65
IV. CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL CARÁCTER ABUSIVO DE DIVERSAS CLÁUSULAS CONTRACTUALES DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO	77
1. Las cláusulas abusivas más frecuentes en los préstamos hipotecarios.....	77
2. Cláusula suelo o cláusula limitativa de la variabilidad del tipo de interés remuneratorio	79
a) Tipología de cláusulas suelo objeto de controversia	79
b) Criterios para declarar el carácter abusivo de las cláusulas suelo	83
3. Cláusula de redondeo de intereses al alza.....	109
4. Cláusula relativa al cálculo del tipo de interés variable aplicable referenciado al índice IRPH.....	121
a) Configuración del índice IRPH. Aplicabilidad de los controles de incorporación y transparencia	121
b) Criterios para declarar el carácter abusivo de la cláusula IRPH en la jurisprudencia menor	124
c) Contenido y alcance del control de transparencia de la cláusula de interés variable referenciada al IRPH. El	

criterio de la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 2017	138
d) El voto particular a la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 2017	155
e) La jurisprudencia menor posterior a la STS de 14 de diciembre de 2017	160
f) Conclusión reflexiva	164
5. Cláusula relativa a los gastos derivados de la operación crediticia de préstamo hipotecario	166
a) Gastos e impuestos que ocasiona el negocio jurídico de préstamo hipotecario. Generalidades sobre la declaración de nulidad de la «cláusula gastos»	166
b) Gastos precontractuales derivados de la tasación del inmueble a hipotecar y de la comprobación de su situación registral.....	176
c) Gastos de documentación pública notarial de la escritura de préstamo hipotecario y gastos de su inscripción en el Registro de la Propiedad	184
d) Impuestos que gravan el préstamo hipotecario	211
e) Gastos de tramitación y gestoría.....	228
f) Gastos para asegurar la conservación y efectividad de la garantía del préstamo hipotecario	237
g) Gastos y costas procesales derivadas del incumplimiento de obligaciones por el prestatario y de la defensa del crédito por la entidad financiera.....	247
h) Gastos de cancelación de la garantía hipotecaria	251
i) Conclusión.....	256
6. Cláusula sobre intereses de demora o intereses moratorios	260
a) Naturaleza y funcionalidad de la cláusula de intereses de demora.....	260
b) Criterios para declarar el carácter abusivo de la cláusula de intereses de demora	264
7. Cláusula de vencimiento anticipado.....	272
a) La esencial validez de la cláusula. Parámetros de licitud.....	272
b) Circunstancias a considerar para la apreciación del carácter abusivo de la cláusula de vencimiento anticipado ...	282
c) Supuestos particulares de ejercicio abusivo de la cláusula de vencimiento anticipado.....	286
8. Cláusula relativa a la denominación del préstamo en moneda extranjera. El préstamo hipotecario multidivisa...	292

a) Naturaleza jurídica de la llamada «hipoteca multidi- visa». Régimen legal aplicable y consecuencias	292
b) Criterios para declarar el carácter abusivo de las cláusulas relativas a la denominación en divisas del préstamo hipotecario.....	300
V. EFECTOS DE LA DECLARACIÓN JUDICIAL DE ABUSI- VIDAD DE CLÁUSULAS INCLUIDAS EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.....	315
1. El deber de apreciación judicial de oficio del carácter abu- sivo de una condición general de la contratación y opo- sición a la ejecución hipotecaria fundada en el carácter abusivo de una cláusula contractual.....	315
2. Efectos generales de la declaración de abusividad de una cláusula contractual	325
a) No vinculación al consumidor de las cláusulas abusi- vas: nulidad absoluta.....	325
b) Imposibilidad de modificar o integrar el contenido de una cláusula abusiva	331
c) Subsistencia del contrato tras la supresión de la cláusula abusiva. Eventual sustitución de dicha cláusula por una disposición supletoria de Derecho nacional.....	335
d) El cese en el uso de las cláusulas abusivas.....	344
3. Efecto restitutorio de cantidades indebidamente cobradas o imputadas al consumidor prestatario: alcance tempo- ral.....	348
a) La «restitutio in integrum» derivada de la nulidad de cláusulas abusivas	348
b) Restitución de cantidades por aplicación de la cláusula suelo declarada abusiva. Aplicación retroactiva (ex tunc) del efecto restitutorio	351
c) Efecto restitutorio subsiguiente a la anulación de otras cláusulas abusivas del préstamo hipotecario.....	361
4. Consecuencias procesales de la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado: continuación o sobreseimiento de la ejecución hipotecaria	377
ANEXO DE JURISPRUDENCIA ANALIZADA.....	393
BIBLIOGRAFÍA	401