

**COMENTARIO DE LA SENTENCIA
DEL TRIBUNAL SUPREMO
DE 23 DE DICIEMBRE DE 2015 (5618/2015)**

**Condiciones Generales de la Contratación.
Contratos bancarios celebrados con consumidores.
Condiciones abusivas. Control de transparencia y
control de abusividad.**

**Cláusula suelo; intereses moratorios;
vencimiento anticipado; atribución de gastos de la
operación al consumidor; contratación telefónica**

Comentario a cargo de:
Juan María Díaz Fraile
Registrador de la Propiedad
Catedrático de Derecho civil (acreditado)
Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores
de la Propiedad y Mercantiles de España

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 23 DE DICIEMBRE DE 2015

RoJ: STS 5618/2015 - **ECLI:ES:TS:2015:5618**

ID CENDOJ: 28079119912015100044

PONENTE: Excmo. Sr. Don Pedro José Vela Torres

Asunto: La Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015 aborda una pluralidad de cuestiones relacionadas con sendos contratos de préstamo hipotecario con consumidor, relativas a la transparencia de la cláusula suelo de los intereses variables, y a la abusividad de las cláusulas relativas a los intereses de demora, de vencimiento anticipado por impago, de imputación de gastos derivados del préstamo hipotecario,

de la obligación de destino profesional o empresarial del bien hipotecado, así como también al carácter abusivo de las condiciones específicas del servicio de contratación telefónica ofrecido por una entidad financiera. Además de las cuestiones anteriores, residenciadas en el correspondiente recurso de casación, la Sentencia aborda previamente diversas cuestiones (principio de congruencia, principio de contradicción, valoración arbitraria de la prueba, deber de motivación de las sentencias) que se sustancian a través del correspondiente recurso extraordinario por infracción procesal.

Sumario: **1. Resumen de los hechos. 2. Soluciones dadas en primera instancia. 3. Soluciones dadas en apelación. 4. Los motivos de casación alegados. 5. Doctrina del Tribunal Supremo:** 5.1. Motivos de casación aducidos por el Banco Popular. En relación con la cláusula suelo. 5.1.1. Respecto del primer motivo. Control de transparencia. 5.1.2. Respecto del segundo motivo. Inexistencia de un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones de las partes. Improcedencia del control de transparencia. 5.1.3. Respecto del tercer motivo. Inexistencia de identidad entre la cláusula cuestionada y la que dio lugar a la declaración de nulidad por la STS de 9 de mayo de 2013. 5.2. Motivos de casación aducidos por el BBVA. a) Respecto del primer motivo. Apreciación de la cosa juzgada. 5.2.2. En relación con la cláusula de los intereses moratorios. a) Respecto del segundo motivo. Intereses moratorios en los préstamos hipotecarios. b) Respecto del tercer motivo. Intereses moratorios en los préstamos hipotecarios. c) Respecto del cuarto motivo. Intereses moratorios en los préstamos hipotecarios. 5.2.3. En relación con la cláusula de vencimiento anticipado. a) Respecto del quinto motivo (vencimiento anticipado en préstamos hipotecarios). b) Respecto del sexto motivo (vencimiento anticipado en préstamos hipotecarios). 5.2.4. En relación con la cláusula de gastos. a) Respecto del séptimo motivo (cláusula de gastos del préstamo hipotecario). 5.2.5. En relación con la cláusula sobre el destino profesional del bien hipotecado. a) Respecto del octavo motivo (cláusula sobre el destino profesional o empresarial del bien hipotecado). 5.2.6. En relación con la cláusula sobre condiciones específicas del servicio de contratación telefónica. a) Respecto del noveno motivo (cláusula 1ª de las condiciones específicas del servicio de contratación telefónica del BBVA). 5.3. Valoración particular de la decisión de la Sala sobre la cláusula de vencimiento anticipado y del voto particular contrario. La definición y criterios de valoración de la cláusula abusiva. Consecuencias de la declaración de abusividad. 5.4. Conclusión.

1. Resumen de los hechos

La Organización de Consumidores y Usuarios presentó demanda contra “Banco Popular Español, S.A.” y “BBVA, S.A.”, en la que solicitaba que se dictase sentencia con los siguientes pronunciamientos: 1º Declaración del carácter abusivo, y en consecuencia la nulidad, de determinadas estipulaciones de contratos bancarios (préstamos hipotecarios, contrato de banca multicanal, contrato de tarjetas de crédito, contrato de cuenta corriente), teniéndose por no puestas. 2º Orden de cesación en el empleo y difusión de las condiciones generales de la contratación declaradas nulas, debiendo eliminar las entidades demandadas de sus condiciones generales las estipulaciones reputadas nulas u otras análogas con idéntico efecto, así como abstenerse de utilizarlas en lo sucesivo. 3º Publicación total o parcial de la sentencia, a costa de las demandadas, en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, conforme a lo dispuesto en los arts. 221.2 LEC y 21 LCGC. 4º Libramiento de mandamiento al Registro de Condiciones Generales de la Contratación para la inscripción de la sentencia en el mismo, según lo previsto por el artículo 22 LCGC.

Limitando el objeto de estos comentarios a la parte de la sentencia relativa a los préstamos hipotecarios (en relación con los demás contratos cuestionados el único pronunciamiento de la sentencia se refiere a la nulidad de una cláusula del contrato relativo a la contratación telefónica y al carácter abusivo de la incorporación tácita de sus condiciones particulares), las condiciones generales de la contratación incluidas en los contratos cuya nulidad se postulaba, fueron las siguientes:

i) Del contrato de préstamo hipotecario del Banco Popular Español, S.A. las condiciones: Primera, 3.3 (Límites a la variación del tipo de interés aplicable); Primera 3.4 (Redondeos del tipo de interés aplicable); Primera 3.5.c (Revisión del interés pactado); Primera 5.2.1 (Obligaciones de la parte deudora para asegurar la conservación y efectividad de la garantía); Primera 5.2.3 (también sobre obligaciones de la parte deudora para asegurar la conservación y efectividad de la garantía); Tercera I (Fuero judicial); Sexta 3 (Pactos complementarios).

ii) Del contrato de préstamo hipotecario del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., las condiciones 3.bis (Límites a la variación del tipo de interés); 5a (Gastos); 6a (Interés de demora); 6a bis (Vencimiento anticipado del préstamo); 7a (Finalidad del préstamo); 8.5 (Compensación); 10a (Fuero); 11a (Conservación de la garantía); 12a (Subrogación de los adquirentes); 13a (Apoderamiento); y la cláusula relativa al tratamiento de datos personales.

2. Solución dada en primera instancia

Tramitado el procedimiento ante el juzgado que conoció de la demanda, la estimó parcialmente y declaró nulas determinadas cláusulas, en los términos expuestos de forma prolija en los antecedentes de hecho de la propia sentencia.

3. Solución dada en apelación

La sentencia fue recurrida en apelación por la organización de consumidores demandante, por el Ministerio Fiscal y por los bancos demandados. La Audiencia Provincial, en su sentencia, hace una serie de consideraciones relevantes, que resumidamente son las siguientes:

“a) Destaca el control judicial de oficio de las cláusulas abusivas, partiendo del artículo 6.1 de la Directiva 93/13. Y con cita de numerosa jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) resalta especialmente que dicho control de oficio también puede y debe hacerse en fase de apelación y aunque la formulación concreta no se hubiera precisado en la primera instancia; siempre y cuando se respete plenamente el principio de contradicción. Para lo cual, recuerda al efecto la doctrina establecida por esta Sala en la sentencia del Pleno 241/2013, de 9 de mayo.

b) Establece también que el control abstracto que requiere la acción colectiva de cesación ejercitada al amparo del artículo 12 LCGC permite depurar del tráfico mercantil condiciones generales ilícitas. El ejercicio de esta acción conlleva, como presupuesto de la orden de cesación, el control de la posible nulidad de las condiciones objeto de la acción (control de legalidad, de incorporación y de abusividad de las mismas), por lo que también cabe que el juez realice el pronunciamiento correspondiente al respecto. Además, en este ámbito de las acciones colectivas la regla “contra proferentem” cobra un significado distinto, pues ya no se trata de interpretar un condicionado en el sentido más perjudicial para el predisponente y favorable al consumidor (como podría resultar lo procedente en un litigio individual); sino que va más allá, puesto que si la condición general, por su redacción ambigua o dudosa, admitiese significados que pudieran dar lugar a abusividad, lo procedente sería su expulsión del tráfico mercantil para que no pudiera producir tal efecto, según se desprende de los artículos 5 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993.

...

e) Que la cláusula suelo afecte a los elementos esenciales del contrato (precio y prestación) no excluye su calificación como condición general de la contratación. Ni tampoco lo impide que estuviera autorizada por la legislación sectorial”.

La sentencia de apelación dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (Sec. 28ª), de 26 de julio de 2013, estimó parcialmente los recursos de la OCU y del Ministerio Fiscal, y desestimó los formulados por las entidades bancarias demandadas. Esta sentencia fue objeto de sendos recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación por parte de las dos entidades financieras afectadas. Limitaremos estos comentarios, por razón de la estructura general de la obra a que pertenecen, al estudio de los citados recursos de casación obviando los motivos aducidos en los recursos extraordinarios de infracción procesal (referidos a la supuesta infracción de los siguientes principios y reglas procesales: principio de congruencia, principio de contradicción, interdicción de la valoración arbitraria de la prueba, y deber de motivación de las sentencias).

4. Los motivos de casación alegados

I. El recurso de casación interpuesto por el Banco Popular, S.A. se basaba en tres motivos centrados en combatir esencialmente la declaración de nulidad de la cláusula suelo en relación con los intereses remuneratorios variables pactados:

- a) Omisión de la ley aplicable y preterición de las fuentes del derecho con infracción de los arts. 1.1 y 1.7 CC. En su desarrollo se afirma que la entidad bancaria cumple los requisitos de “transparencia simple” y no puede incumplir los requisitos de “transparencia cualificada”, ya que no existen estándares o exigencias de cumplimiento que excedan de los que constan en la normativa sectorial bancaria.
- b) Infracción del art. 82 TRLGCU y la doctrina jurisprudencial establecida en la STS de 9 de mayo de 2013, argumentando que la sentencia no declara la nulidad de la cláusula suelo por la existencia de un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones de las partes, sino que directamente declara la nulidad por no superar el control de transparencia.
- c) Infracción del art. 80 TRLGCU y la doctrina jurisprudencial establecida en las STS antes citada, afirmando que la sentencia recurrida aplica los parámetros de la citada sentencia sin reparar en que la cláusula cuestionada es diferente a la que fue objeto de estudio en la citada sentencia.

II. Motivos del recurso de casación interpuesto por el BBVA, S.A.

Este recurso va desarrollando los distintos motivos de casación en función de la condición general de la contratación o cláusula contractual cuya nulidad se declara en la sentencia recurrida. De tal manera que de los nueve motivos, uno corresponde a la cláusula suelo; tres a la cláusula de intereses moratorios

en los contratos de préstamo hipotecario; dos a la cláusula relativa al vencimiento anticipado de los contratos de préstamo hipotecario; otro a la cláusula de gastos de los contratos de préstamo hipotecario; otro a la estipulación relativa al destino profesional o empresarial del bien hipotecado incluida en los contratos de préstamo con garantía hipotecaria; y finalmente otro más a la estipulación primera de las condiciones específicas del servicio de contratación telefónica del BBVA. Esta misma sistemática y orden de exposición sigue al sentencia, razón por la cual adaptamos a esa misma estructura los presentes comentarios.

5. Doctrina del Tribunal Supremo

5.1. *Motivos de casación aducidos por el Banco Popular. En relación con la cláusula suelo*

5.1.1. Respeto del primer motivo. Control de transparencia

Rechaza la Sala el motivo en base a la doctrina emanada de las sentencias del Pleno de la Sala 1ª números 241/2013, de 9 de mayo; 464/2014, de 8 de septiembre; 138/2015, de 24 de marzo; y 139/2015, de 25 de marzo; y de la Sentencia 222/2015, de 29 de abril; relativa al control de transparencia en materia de cláusulas limitativas de la variabilidad del interés remuneratorio pactados en contratos de préstamo con garantía hipotecaria (“cláusulas suelo”), que han declarado la procedencia de realizar un control de transparencia de las condiciones generales de los contratos concertados con consumidores, y en especial de aquellas que regulan los elementos esenciales del contrato, esto es, la definición del objeto principal del contrato y la adecuación entre precio y prestación.

Esta jurisprudencia está basada en el art. 4.2 de la Directiva 1993/13/CEE, de 5 abril, sobre cláusulas abusivas en contratos celebrados con consumidores, el cual establece que *«la apreciación del carácter abusivo de las cláusulas no se referirá a la definición del objeto principal del contrato ni a la adecuación entre precio y retribución, por una parte, ni a los servicios o bienes que hayan de proporcionarse como contrapartida, por otra, siempre que dichas cláusulas se redacten de manera clara y comprensible»*.

En el contexto de esta disposición comunitaria, la sentencia núm. 241/2013, de 9 de mayo, con referencia a la anterior sentencia núm. 406/2012, de 18 de junio, consideró que:

“el control de contenido que puede llevarse a cabo en orden al posible carácter abusivo de la cláusula no se extiende al equilibrio de las “contraprestaciones”, que identifica con el objeto principal del contrato, a que se

refería la *Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios* en el artículo 10.1.c en su redacción originaria, de tal forma que no cabe un control del precio. En este sentido, la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (en lo sucesivo, STJUE) de 30 de abril de 2014, asunto C-26/13, declara, y la de 26 de febrero de 2015, asunto C-143/13, ratifica, que la exclusión del control de las cláusulas contractuales en lo referente a la relación calidad/precio de un bien o un servicio se explica porque no hay ningún baremo o criterio jurídico que pueda delimitar y orientar ese control. Pero, se añadía en la citada sentencia núm. 241/2013, con la misma referencia a la sentencia anterior, que una condición general define el objeto principal de un contrato y que, como regla, no pueda examinarse la abusividad de su contenido, no supone que el sistema no las someta al doble control de transparencia.

Como recordamos en la sentencia núm. 138/2015, de 24 de marzo, ya dijimos en la previa 241/2013 que este doble control consistía en que, además del control de incorporación, que atiende a una mera transparencia documental o gramatical, «conforme a la Directiva 93/13/CEE y a lo declarado por esta Sala en la Sentencia 406/2012, de 18 de junio, el control de transparencia, como parámetro abstracto de validez de la cláusula predispuesta, esto es, fuera del ámbito de interpretación general del Código Civil del “error propio” o “error vicio”, cuando se proyecta sobre los elementos esenciales del contrato tiene por objeto que el adherente conozca o pueda conocer con sencillez tanto la “carga económica” que realmente supone para él el contrato celebrado, esto es, la onerosidad o sacrificio patrimonial realizada a cambio de la prestación económica que se quiere obtener, como la carga jurídica del mismo, es decir, la definición clara de su posición jurídica tanto en los presupuestos o elementos típicos que configuran el contrato celebrado, como en la asignación o distribución de los riesgos de la ejecución o desarrollo del mismo».

Por tanto, que las cláusulas en los contratos concertados con consumidores que definen el objeto principal del contrato y la adecuación entre precio y retribución, por una parte, y los servicios o bienes que hayan de proporcionarse como contrapartida, por otra, se redacten de manera clara y comprensible no implica solamente que deban posibilitar el conocimiento real de su contenido mediante la utilización de caracteres tipográficos legibles y una redacción comprensible, objeto del control de inclusión o incorporación (arts. 5.5 y 7.b de la Ley española de Condiciones Generales de la Contratación –en adelante, LCGC). Supone, además, que no pueden utilizarse cláusulas que, pese a que gramaticalmente sean comprensibles y estén redactadas en caracteres legibles, impliquen subrepticamente una alteración del objeto del contrato o del equilibrio económico sobre el precio y la prestación, que pueda pasar inadvertida al adherente medio.

Por tanto, estas condiciones generales pueden ser declaradas abusivas si el defecto de transparencia provoca subrepticamente una alteración, no del equilibrio objetivo entre precio y prestación, que con carácter general no es controlable por el juez, sino del equilibrio subjetivo de precio y prestación,

es decir, tal y como se lo pudo representar el consumidor en atención a las circunstancias concurrentes en la contratación”.

5.1.2. Respecto del segundo motivo. Inexistencia de un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones de las partes. Improcedencia del control de transparencia.

La Sala rechaza igualmente este segundo motivo, insistiendo en que una cláusula “incorporable” e “incorporada” al contrato, cuando se refiere a los elementos esenciales del mismo, puede no ser válida porque se considere que no es transparente:

“En relación al objeto principal del contrato, la transparencia garantiza que el cliente conozca o pueda conocer la carga económica que el contrato supone para él y la prestación que va a recibir de la otra parte y, además, garantiza la adecuada elección del consumidor en aquello cuya determinación se confía al mercado y la competencia, lo que supone que más allá de la mera exigencia de claridad de los términos de las cláusulas, se pretende asegurar que el consumidor tenga una posibilidad real de comparar las distintas ofertas y alternativas de contratación del producto...”

Es decir, dado que las cláusulas que se refieren a los elementos esenciales del contrato no se someten a control del contenido, la cuestión es decidir cuándo son transparentes y cuándo no.

En el examen de validez de las condiciones generales insertas en contratos celebrados con consumidores, el primer control es el de incorporación, a fin de comprobar que se cumplen los requisitos para que la cláusula quede incorporada al contrato (aceptación por el adherente, claridad, completitud, legibilidad y entrega de un ejemplar –arts. 5 y 7 LCGC), pero con ello no acaba el análisis. Una cláusula “incorporable” e “incorporada” al contrato, cuando se refiere a los elementos esenciales del mismo, puede no ser válida porque se considere que no es transparente. En el caso concreto de las cláusulas suelo, dijimos en la Sentencia 241/2013, de 9 de noviembre, que debe existir una proporción entre la “comunicación” que haya hecho el predisponente del contenido de la cláusula y “su importancia en el desarrollo razonable del contrato”. Y constatamos, en ese y en los demás casos sometidos posteriormente a nuestra consideración, que se daba a la cláusula suelo una relevancia “secundaria”.

5.1.3. Respecto del tercer motivo. Inexistencia de identidad entre la cláusula cuestionada y la que dio lugar a la declaración de nulidad por la STS de 9 de mayo de 2013

Tampoco se estima este motivo por la Sala que aprecia también en la cláusula suelo anulada la misma circunstancia ya considerada por la citada STS de

9 de mayo de 2013, consistente en que dicha estipulación se encuentra ubicada en el condicionado general entre una “*abrumadora cantidad de datos entre los que se enmascara y que contribuyen a diluir la atención sobre la misma del consumidor*”, recibiendo la cláusula un “*tratamiento impropiaamente secundario de modo que el consumidor no percibirá su verdadera relevancia*”.

5.2. Motivos de casación aducidos por el BBVA

5.2.1. En relación con la cláusula suelo

a) Respecto del primer motivo. Apreciación de la cosa juzgada.

El motivo se desestima. Como afirmó la STS de 9 de mayo de 2013, los efectos de cosa juzgada se ciñen a cláusulas idénticas a las declaradas nulas en una sentencia precedente. Por ello, “*los efectos de la sentencia 241/2013 se extienden, subjetivamente, a las cláusulas utilizadas por las entidades que fueron demandadas en aquel procedimiento, y, objetivamente, a las “cláusulas idénticas a las declaradas nulas, cuando no se hallen completadas por otras que eliminen los aspectos declarados abusivos”*”.

Tras reiterar dicha doctrina, el Tribunal constata que la cláusula suelo afectada por el fallo de la sentencia aquí comentada es igual a la que fue declarada abusiva por la reiterada sentencia 241/2013, salvo que el tipo inferior límite (suelo) era del 2,25% y no del 2,50%. Pero a su vez, esta cifra del 2,25%, al igual que el resto de la estipulación, es la misma que figuraba en la cláusula tratada por la sentencia 222/2015. La identidad objetiva se individualiza a través del *petitum* (“lo que se pide”) y de la causa de pedir (“con qué título o fundamento se pide”). Y en este caso, en las diversas sentencias citadas, coinciden esos dos elementos.

5.2.2. En relación con la cláusula de los intereses moratorios

a) Respecto del segundo motivo. Intereses moratorios en los préstamos hipotecarios.

La cláusula debatida fijaba un interés de demora del 19% nominal anual. El motivo se basa en la presunta infracción del art. 114.3 de la Ley Hipotecaria y la Disposición Transitoria 2ª de la Ley 1/2013, en cuanto regulan la limitación legal al tipo pactado para los intereses moratorios en los contratos de préstamo hipotecario. Tras justificar el interés casacional en que las normas citadas como infringidas llevan menos de cinco años en vigor, se argumenta que la sentencia no ha tenido en cuenta los máximos legales previstos en las mismas (3 veces el interés legal del dinero respecto de los préstamos destinados a

la adquisición de la vivienda habitual), al extender la declaración de nulidad a la totalidad de la cláusula; así como que ese máximo legal imperativo impediría la abusividad en abstracto de un determinado tipo de interés.

El motivo se desestima. Este es uno de los puntos esenciales de la resolución comentada, que tiene su precedente en la sentencia 265/2015, de 22 de abril, respecto de los préstamos personales, y que posteriormente ha sido mantenida por la sentencia 79/2016, 18 de febrero, y concretada en cuanto a los préstamos hipotecarios por la de 3 de junio de 2016, en que se fija como criterio objetivo para apreciar la abusividad de la cláusula de intereses de demora el de 2 puntos porcentuales por encima del interés ordinario pactado.

Conforme a la jurisprudencia del TJUE, el artículo 114.3 LH prohíbe que, en los préstamos para adquirir la vivienda habitual, se pacten intereses superiores a los que indica, pero no excluye el control del carácter abusivo de aquellas cláusulas de intereses moratorios que, aunque no sean contrarias al precepto, porque respetan ese límite máximo del triple del interés legal del dinero, puedan implicar la “*imposición de una indemnización desproporcionadamente alta al consumidor y usuario que no cumpla sus obligaciones*”, en los términos del artículo 85.6 TRLGDCU.

Así, el auto del TJUE de fecha 11 de junio de 2015 no admite que, una vez declarada la abusividad de la cláusula de intereses moratorios, sea directamente aplicable el interés previsto en el citado art. 114.3 LH, al decir:

«... El contrato de que se trate debe subsistir, en principio, sin otra modificación que la resultante de la supresión de las cláusulas abusivas, ... (el juez no puede) ... reducir el importe de la pena convencional impuesta al consumidor; en lugar de excluir plenamente la aplicación a éste de la referida cláusula ..., si el juez nacional tuviera la facultad de modificar el contenido de las cláusulas abusivas, dicha facultad podría poner en peligro la consecución del objetivo a largo plazo previsto en el art. 7 de la Directiva 93/13 (al) ... eliminar el efecto disuasorio que ejerce sobre los profesionales el hecho de que, pura y simplemente, tales cláusulas abusivas no se apliquen frente a los consumidores, en la medida en que los profesionales podrían verse tentados a utilizar tales cláusulas al saber que, aun cuando llegara a declararse la nulidad de las mismas, el contrato podría ser integrado por el juez nacional en lo que fuera necesario, garantizando de este modo el interés de dichos profesionales ...».

Y la sentencia del TJUE de 21 de enero de 2015 niega la posibilidad del juez nacional de aplicar supletoriamente la normativa nacional, salvo para los casos en que la declaración de nulidad de la cláusula abusiva obligara al juez a anular el contrato en su totalidad en detrimento de la posición jurídica del consumidor. En este mismo sentido se ha pronunciado la Sala 1ª del Tribunal Supremo en la sentencia 265/2015, de 22 de abril. Igualmente el citado auto TJUE de 11 de junio de 2015 ha dispuesto que:

“Los arts. 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, deben interpretarse en el sentido de que no se oponen a normas nacionales que prevean la facultad de moderar los intereses moratorios en el marco de un contrato de préstamo hipotecario, siempre que la aplicación de tales normas nacionales:

- *no prejuzgue la apreciación del carácter “abusivo” de la cláusula sobre intereses moratorios por parte del juez nacional que conozca de un procedimiento de ejecución hipotecaria relacionado con dicho contrato, y*
- *no impida que ese mismo juez deje sin aplicar la cláusula en cuestión en caso de que llegue a la conclusión de que es “abusiva” en el sentido del art. 3, apartado 1, de la citada Directiva”.*

Y no sólo eso, sino que además el TJUE declara que, en la medida que la cláusula predispuesta en el contrato con el consumidor sea abusiva, debe declararse su nulidad absoluta con independencia de que se haya aplicado o no: *«La Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que, cuando el juez nacional haya constatado el carácter “abusivo” –en el sentido del art. 3, apartado 1, de la propia Directiva 93/13– de una cláusula de un contrato celebrado entre un consumidor y un profesional, la circunstancia de que tal cláusula no haya llegado a aplicarse no se opone por sí sola a que el juez nacional deduzca todas las consecuencias oportunas del carácter abusivo de la cláusula en cuestión».*

b) Respecto del tercer motivo. Intereses moratorios en los préstamos hipotecarios.

Se formula con carácter subsidiario. Se argumenta que la sentencia de la Audiencia Provincial recurrida se centra en el carácter resarcitorio o indemnizatorio del interés de demora y sitúa el enjuiciamiento de la abusividad en el artículo 85.6 TRLGCU (cláusulas que supongan la imposición de una indemnización desproporcionadamente alta al consumidor y usuario que no cumpla sus obligaciones); olvidando su naturaleza sancionadora, que conduciría a enjuiciar esta cláusula conforme al artículo 82.1 TRLGCU (desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato). Igualmente se afirma que no se han tomado en consideración los criterios establecidos por la STJUE de 14 de marzo de 2013 –caso Aziz–, sobre la necesidad de tener en cuenta las normas dispositivas del Derecho nacional y la habitualidad del tipo pactado –19%–, cuando se celebró el contrato.

El motivo se desestima. Como ya dijo el Tribunal Supremo en la sentencia 265/2015, de 22 de abril, *“hay una correlación entre lo pactado como interés remuneratorio y lo convenido para el caso de demora. Por ello, el pacto de intereses moratorios no sólo tiene como finalidad un efecto disuasorio para el deudor, sino que también está previendo la remuneración misma que va a recibir el acreedor durante el período de tiempo por el que se prolongue la mora”.*

Por otra parte, conforme a la doctrina sentada en el auto TJUE de 11 de junio de 2015, el límite cuantitativo fijado por el vigente art. 114.3 de la Ley Hipotecaria (triplo del interés legal del dinero) no puede ser la única referencia para la determinación del límite al interés moratorio convencional en los préstamos hipotecarios, puesto que *“son bastantes más los criterios a los que puede acudir el juez nacional para decidir en cada caso sobre la abusividad de la cláusula, tales como: la comparación del tipo pactado con las normas nacionales aplicables en defecto de acuerdo, o bien la consideración sobre si el profesional podía razonablemente estimar que el consumidor hubiera aceptado esa cláusula en una negociación individual, entre otras posibles”*. Considerando además que *“resultaría paradójico, cuando no motivo de agravio para los prestatarios hipotecarios sobre vivienda habitual, que se les aplicara un interés moratorio de carácter legal sumamente alto en relación con el interés remuneratorio usual”*.

Descartado que el citado art. 114.3 LH constituya un canon de abusividad, el Tribunal se esfuerza en dotar de sentido al citado precepto y lo encuentra en servir de criterio para *“un control previo del contenido de la cláusula, en vía notarial y registral, de modo que las condiciones generales que excedan de dicho límite, ni siquiera tengan acceso al documento contractual, ni en su caso resulten inscritas. Así como también constituir un óbice para el planteamiento de demandas en que se pida el cumplimiento forzoso del contrato de préstamo o se ejecute la garantía, en las que no se podrá reclamar un interés moratorio superior al indicado tope legal”*.

No obstante, la Sala llega en relación con los préstamos hipotecarios a la misma conclusión a la que llegó la sentencia 265/2015, de 22 de abril respecto de los préstamos personales, en el sentido de que la nulidad afectará únicamente al exceso respecto del interés remuneratorio pactado (de forma que se podrán seguir devengando intereses de ordinarios en el periodo de demora). Una parte de la doctrina ha criticado esta decisión del TS desde la ortodoxia consumerista, entendiendo que dado que todo interés que se devengue después del vencimiento de la obligación es interés moratorio, el acreedor no tendría derecho a cobrar nada y que el criterio el TS es erróneo al suponer una integración de los intereses moratorios, en contra de la jurisprudencia del TJUE.

Ahora bien, hay que señalar que la solución de entender que una vez declarada la nulidad de la cláusula relativa a los intereses de demora se impide al acreedor cobrar incluso el interés remuneratorio, además de poder ir en contra de la propia causa del contrato de préstamo remunerado (retribuir la disponibilidad del capital prestado hasta su restitución), produciría la paradoja de que haría de mejor condición al prestatario incumplidor (no pagaría ningún interés) que al cumplidor (que paga el interés ordinario), generando así un estímulo al impago, lo que resulta difícil de sostener desde el punto de vista de la lógica, de la justicia prestacional del contrato (justo equilibrio de las prestaciones) y del orden público económico (en el sentido de que fomenta masivamente el impago de los créditos hipotecarios).

En todo caso, la solución adoptada por el TS en este punto obliga a revisar algunas de las categorías conceptuales jurídicas clásicas, y a diferenciar de entre los intereses ordinarios los relativos al periodo de cumplimiento regular y los relativos al periodo de mora, lo que como se ha señalado no parece ni ilógico, ni irrazonable jurídicamente, ni manifiestamente ilegal, por mucho que resulte susceptible de opiniones doctrinales discrepantes.

c) Respecto del cuarto motivo. Intereses moratorios en los préstamos hipotecarios.

En este caso se denuncia la infracción del principio de conservación de los contratos (doctrina jurisprudencial contenida, entre otras, en la STS 401/2010), al extender la declaración de nulidad a otro aspecto del pacto de intereses distinto al de su importe, como es el de la capitalización de los intereses o anatocismo.

El motivo igualmente se desestima, pues dicho pacto no es autónomo, sino que es accesorio del pacto de los intereses de demora, de forma que declarada la nulidad de éste, como estipulación principal, dicha declaración “arrastra” la validez de la estipulación accesorias.

5.2.3. En relación con la cláusula de vencimiento anticipado

a) Respecto del quinto motivo (vencimiento anticipado en préstamos hipotecarios).

Se aduce infracción de los arts. 1.157 y 1.169 CC, en relación con la doctrina jurisprudencial establecida en las SSTS 792/2009, 1124/2008 y 506/2008, argumentando en síntesis que el vencimiento anticipado previsto para el supuesto de incumplimiento por el prestatario de su obligación de pago es válido, al concurrir justa causa. Además la cláusula es legal al ser conforme con los artículos 1157 y 1169 CC, en orden a la integridad del pago y la posibilidad del acreedor de oponerse a recibir una prestación que sólo sea parcial.

La cláusula cuestionada dice así: “*No obstante el plazo pactado, el BANCO podrá exigir anticipadamente, total o parcialmente, la devolución del capital con los intereses y gastos hasta el día de la completa solvencia, en los siguientes casos: a) Falta de pago en sus vencimientos de una parte cualquiera del capital del préstamo o de sus intereses*”.

Es éste otro de los puntos neurálgicos de la sentencia comentada, y cuya decisión por el Tribunal no dejó de generar cierta polémica, incluso interna dando lugar a la formulación de un voto particular contrario al criterio mayoritario de la Sala. Comienza la sentencia recordando que en nuestro ordenamiento jurídico, el art. 1.129 CC prevé expresamente la posibilidad de que el acreedor pueda reclamar la totalidad de lo adeudado, antes del vencimiento del plazo pactado, cuando el deudor «pierde» el derecho a utilizar el plazo;

y el art. 1.124 del mismo Código permite la resolución de las obligaciones bilaterales en caso de incumplimiento. A su vez, en el ámbito de los préstamos y créditos hipotecarios, tal posibilidad está expresamente contemplada en el artículo 693.2 LEC, siempre y cuando se haya pactado expresamente.

En base a tales disposiciones, la jurisprudencia de la Sala no ha negado la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado, siempre que esté claramente determinado en el contrato en qué supuestos se podrá dar lugar a dicho vencimiento, sin que ello pueda quedar al arbitrio del prestamista, en contravención de lo dispuesto en el artículo 1.256 del Código Civil (Sentencias de 2 de enero de 2006, 4 de junio de 2008, 12 de diciembre de 2008 ó 16 de diciembre de 2009, entre otras).

Así, la sentencia 792/2009, de 16 de diciembre, con base en el art. 1.255 CC, reconoció la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado en los préstamos *“cuando concurra justa causa –verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial–, como puede ser el incumplimiento por el prestatario de la obligación de abono de las cuotas de amortización del préstamo”*.

En cuanto a la jurisprudencia del TJUE, la sentencia de 14 de marzo de 2013, sin declararlo de manera expresa, dio a entender que una cláusula que preveía el vencimiento anticipado por falta de pago de alguno de los plazos, *“sin ser abusiva per se, podía considerarse como tal atendiendo a las circunstancias del caso”*. Y en este sentido afirmó que corresponde al juez remitente comprobar especialmente *“si la facultad del profesional de dar por vencida anticipadamente la totalidad del préstamo depende de que el consumidor haya incumplido una obligación que revista carácter esencial en el marco de la relación contractual de que se trate, si esa facultad está prevista para los casos en los que el incumplimiento tiene carácter suficientemente grave con respecto a la duración y a la cuantía del préstamo, si dicha facultad constituye una excepción con respecto a las normas aplicables en la materia y si el Derecho nacional prevé medios adecuados y eficaces que permitan al consumidor sujeto a la aplicación de esa cláusula poner remedio a los efectos del vencimiento anticipado del préstamo”*.

Sobre estas bases, el Tribunal Supremo afirma que la cláusula controvertida *“no supera tales estándares, pues aunque pueda ampararse en las mencionadas disposiciones de nuestro ordenamiento interno, ni modula la gravedad del incumplimiento en función de la duración y cuantía del préstamo, ni permite al consumidor evitar su aplicación mediante una conducta diligente de reparación”* (aunque en este punto admite el Tribunal que con posterioridad lo haya permitido la legislación cuando el bien hipotecado es la vivienda habitual –art. 693.3, párrafo 2, LEC, en redacción actual dada por Ley 19/2015, de 13 de julio–). En el caso enjuiciado, afirma la sentencia que resulta *“evidente que una cláusula de vencimiento anticipado que permite la resolución con el incumplimiento de un solo plazo, incluso parcial y respecto de una obligación accesorio, debe ser reputada como abusiva, dado que no se vincula a parámetros cuantitativa o temporalmente graves”*.

Una vez declarada la nulidad de la cláusula, y acudiendo a la función nomofiláctica de la jurisprudencia, añade el Tribunal una aclaración importante a efectos de precisar la compatibilidad de la revisión judicial sobre la abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado y la regulación que respecto de tales cláusulas establece en la actualidad, tras la reforma de la Ley 1/2013, el mencionado art. 693 LEC. Y así afirma:

“dado que la cláusula impugnada se refiere a la ejecución de bienes hipotecados, habrá que estar a lo dispuesto en el art. 693.2 LEC, cuando dice que “Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses, y este convenio constase en la escritura de constitución en el asiento respectivo”; conforme a la interpretación que de dicho precepto ha hecho el TJUE en el Auto de 11 de junio de 2015, al decir “[l]a Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que, cuando el juez nacional haya constatado el carácter «abusivo» –en el sentido del artículo 3, apartado 1, de la propia Directiva 93/13– de una cláusula de un contrato celebrado entre un consumidor y un profesional, la circunstancia de que tal cláusula no haya llegado a aplicarse no se opone por sí sola a que el juez nacional deduzca todas las consecuencias oportunas del carácter abusivo de la cláusula en cuestión”.

Por tanto, ante el pacto de vencimiento anticipado en un contrato celebrado con consumidores, los tribunales deberán verificar un doble control: por un lado, el cumplimiento de las condiciones mínimas establecidas en el art. 693.2 LEC; y por otro, deberán valorar además si en el caso concreto el ejercicio de la facultad de vencimiento anticipado por parte del acreedor está justificado, justificación que debe ponderarse *“en función de los criterios antes expuestos: esencialidad de la obligación incumplida, gravedad del incumplimiento en relación con la cuantía y duración del contrato de préstamo y posibilidad real del consumidor de evitar esta consecuencia; tal como estableció la ya mencionada STJUE de 14 de marzo de 2013 (caso C-415/11)”*.

A partir de la mencionada declaración de nulidad de la cláusula debatida, el Tribunal Supremo trata de fijar sus consecuencias, debiendo resolver la ardua cuestión sobre si dicha nulidad debe o no provocar el sobreseimiento del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecado, en caso de haberse iniciado, o la imposibilidad de acudir a tal vía ejecutiva, en caso de plantearse la cuestión antes de su inicio. Es éste un punto crítico de la sentencia en la que se produce la ya citada discrepancia reflejada en el voto particular.

El Tribunal comienza su argumentación en esta materia afirmando que la tutela de los consumidores *“aconseja evitar interpretaciones maximalistas, que bajo una apariencia de máxima protección, tengan como consecuencia paradójica la*

restricción del acceso al crédito hipotecario y, derivadamente, a la adquisición de vivienda en propiedad". Criterio finalista de interpretación que ciertamente no debe perderse de vista, y a partir del cual la Sala invocando la admisibilidad de la cláusula de vencimiento anticipado (en los términos señalados), y el principio de equilibrio en las prestaciones que ha de presidir su interpretación, llega a la conclusión de que resulta inadecuado obligar a las entidades prestamistas "ante comportamientos de flagrante morosidad, a acudir en exclusiva a la vía declarativa para obtener la resolución contractual (art. 1124 Cc), con cierre de la vía ejecutiva especial legalmente prevista y correlativa obstaculización de la efectividad de la garantía real". Refuerza en este punto la Sala su argumentación acudiendo a la cita de las estadísticas oficiales, que revelan que la duración media pactada de los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda se incrementó entre 1990 y 2005 de 12 a 25 años, acercándose incluso entre 2006 y 2010 a una media de 26 años; "lo que redundaría en la inconveniencia de obligar a la espera de un incumplimiento total en todos los préstamos vigentes a largo plazo que contengan cláusulas de vencimiento anticipado abusivas".

Pero con ser importante lo anterior, no resulta suficiente para, una vez constatado el carácter abusivo de la cláusula, no extraer como consecuencia la inviabilidad de la vía ejecutiva directa para la realización forzosa del bien en base a las previsiones de la citada cláusula, pues la consecuencia que, con carácter general, se desprende de dicha abusividad es que la estipulación que incurre en tal vicio "no vinculará" al consumidor, según establece el art. 6 de la Directiva 93/13. Pues bien, recuerda en este punto la Sala que, conforme a la jurisprudencia del TJUE, "el juez nacional puede sustituir una cláusula abusiva por una disposición supletoria de Derecho nacional, siempre que esta sustitución se ajuste al objetivo del art. 6, apartado 1, de la Directiva 93/13 y permita restablecer un equilibrio real entre los derechos y las obligaciones de las partes del contrato". Ahora bien, dicha posibilidad queda "limitada a los supuestos en los que la declaración de nulidad de la cláusula abusiva obligue al juez a anular el contrato en su totalidad, quedando expuesto el consumidor de ese modo a consecuencias de tal índole que representan para éste una penalización".

Y es en este punto en el que el Tribunal Supremo, invocando su condición de tribunal nacional superior en el orden civil (art. 123.1 CE), establece el criterio de que tal penalización para el consumidor sería la consecuencia que se sucedería si la declaración de abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado, por razón de la levedad del incumplimiento previsto para su aplicación, cerrara el acceso al proceso de ejecución hipotecaria "incluso en los casos en que el incumplimiento efectivamente producido haya tenido una gravedad adecuada a la consecuencia del vencimiento anticipado". Este criterio lo basa el Tribunal en la idea de que "no puede considerarse que el sobreseimiento de la vía ejecutiva hipotecaria sea en todo caso más favorable al consumidor". Las razones que da el Tribunal para abonar esta conclusión son las siguientes:

1º. En primer lugar, la posibilidad prevista en el art. 693.3 LEC, al reconocer que en los casos en que se reclame por causa del vencimiento anticipado la totalidad de la deuda, el acreedor puede solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de lo adeudado, se comunique al deudor que, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, podrá liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte. Además, tratándose de vivienda habitual, el deudor podrá, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades antes reseñadas. Incluso prevé el mismo precepto que el deudor podrá liberar el bien en varias ocasiones siempre que medien al menos tres años entre la fecha de la liberación y la del requerimiento de pago judicial o extrajudicial efectuado por el acreedor.

Se trata de *“un remedio enervatorio de la ejecución que permite neutralizar los efectos de la cláusula de vencimiento anticipado con la consiguiente rehabilitación del contrato y, por ende, del crédito hipotecario”*.

2º. La legislación otorga al deudor hipotecario otras ventajas específicas en vía ejecutiva, y entre ellas:

- a) la prevista en el art. 579 LEC en relación con las posibilidades liberatorias de la responsabilidad del deudor para el caso de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada cuando el remate fuera insuficiente para lograr la satisfacción completa;
- b) la contenida en el art. 682-2-1ª LEC, al establecer que el valor de tasación a efectos de la subasta no podrá ser inferior al 75 por cien del valor de tasación que sirvió para conceder el préstamo.

Estos beneficios del deudor hipotecario se perderían en caso de que, cerrada la vía de la ejecución directa contra los bienes hipotecados, el acreedor hubiese de acudir al juicio declarativo para obtener la resolución del contrato por incumplimiento.

De lo anterior colige el Tribunal que *“no pueda afirmarse incondicionalmente que la decisión de proseguir la ejecución sea más perjudicial para el consumidor”*.

b) Respecto del sexto motivo (vencimiento anticipado en préstamos hipotecarios).

Se formula con carácter subsidiario, solicitando que se declare la validez de la cláusula suprimiendo el término *“cualquiera”* referido a la parte del capital o de sus intereses, de forma que su redacción sería similar a lo previsto en el art. 693 LEC vigente cuando se redactó.

El motivo se desestima pues implica una petición de integración del contrato, posibilidad excluida, junto con la de la aplicación supletoria de la norma dispositiva aplicable, por la jurisprudencia del TJUE. Como ha recordado la Sala, entre otras, en la sentencia 470/2015, de 7 de septiembre, *“La conclusión que se extrae de las sentencias del TJUE que interpretan los preceptos de la Directiva sobre cláusulas abusivas en contratos concertados con consumidores es que la consecuencia de la apreciación de la abusividad de una cláusula abusiva es la supresión de tal cláusula, sin que el juez pueda aplicar la norma supletoria que el Derecho nacional prevea a falta de estipulación contractual, y sin que pueda integrarse el contrato mediante los criterios establecidos, en el Derecho español, en el art. 1258 del Código Civil, salvo que se trate de una cláusula necesaria para la subsistencia del contrato, en beneficio del consumidor”*.

5.2.4. En relación con la cláusula de gastos

a) Respecto del séptimo motivo (cláusula de gastos del préstamo hipotecario)

Se refiere este motivo a los gastos derivados de la concertación del contrato y de la ejecución: gastos de notaría, registro impuesto de AJD, gestoría, costas procesales y honorarios de abogado y procurador.

El motivo aduce como infringido el art. 89.3 TRLGCU, letras a y c, que sólo se refieren a contratos de compraventa de viviendas. Además se aduce que la cláusula se limita a recoger unas atribuciones de gastos o costes a los prestatarios ya previstos en las leyes para determinadas prestaciones realizadas a su favor.

El motivo se desestima, y se declaran en general nulos los aludidos pactos por tratarse:

- a) en algunos casos de gastos que corresponden legalmente al banco en cuanto es el principal interesado en otorgar la escritura e inscribir la hipoteca (notaría, registro, gestoría e impuesto de AJD), lo que hace abusiva esta cláusula al conllevar para el consumidor un desequilibrio relevante (art. 89-2 y 3 LGDCU);
- b) en cuanto a las costas procesales, están sujetas a estricta regulación legal (arts. 394, 398, 559 y 561 LEC), correspondiendo al juez su atribución al deudor o al acreedor según las vicisitudes del procedimiento y mediante la aplicación de la indicada regulación;
- c) en cuanto a la imputación al deudor de los honorarios de abogado y aranceles de procurador, resulta contraria al artículo 32-5 de la LEC que los excluye de la condena en costas salvo temeridad, por lo que su imposición al deudor supone abusividad por falta de reciprocidad entre los derechos y obligaciones de las partes (art. 86 LGDCU);

Por el contrario, respecto de los gastos de seguro de daños de la finca hipotecada, el pacto se considera válido por tratarse de una obligación legal del prestatario (art. 8 LMH) y teniendo en cuenta que cualquier merma del bien incide directamente en la disminución de la garantía. Por tanto, en este caso se estima que no se trata de una garantía desproporcionada, sino una consecuencia de la obligación de conservar diligentemente el bien hipotecado.

Del mismo modo también deben considerarse válidos los pactos de imposición al deudor de todos los gastos relacionados con la conservación de la finca hipotecada o asociados a la misma (IBI, comunidad de propietarios, etc).

5.2.5. En relación con la cláusula sobre el destino profesional del bien hipotecado

a) Respecto del octavo motivo (cláusula sobre el destino profesional o empresarial del bien hipotecado).

El motivo se basa en la supuesta infracción de los arts. 82.1, 85 y 88.1 TRLGCU. En su desarrollo, se argumenta que esta cláusula no constituye la garantía de ninguna obligación y en consecuencia no entra en el supuesto normativo del artículo 88.1 TRLGCU, así como que el cambio de destino del inmueble de vivienda a una actividad profesional o empresarial no solo supone un cambio en los elementos esenciales del contrato, sino que modifica el régimen legal aplicable ya que implica un cambio en la relación entre el valor del inmueble y el importe de financiación mediante préstamo, dado que se prohíbe otorgar préstamos por importe superior al 60% del valor de tasación, con excepción de la vivienda habitual que llega al 80%, y en relación a ésta última, el artículo 114.3 LH establece una limitación al interés de demora garantizado. En cualquier caso, la negativa al cambio estaría sujeta a un control judicial por posible abuso de derecho.

La cláusula debatida tiene el siguiente contenido: “*La parte prestataria deberá destinar el importe del préstamo, junto con los recursos propios que sean necesarios, a la adquisición onerosa de la vivienda que luego se describe, que constituye su residencia habitual./ La parte prestataria declara que el bien hipotecado no está afecto a ninguna actividad profesional y se obliga a no variar su actual destino sin la autorización expresa y comunicada por escrito del Banco*”.

La Sala desestima el motivo en base a la falta de precisión e indeterminación de la cláusula que “*deja al completo arbitrio del prestamista su interpretación. Por ejemplo, nada prevé respecto de situaciones más que posibles en que un profesional desempeñe su actividad en el mismo inmueble donde tiene su domicilio*”. Además, señala el Tribunal que dicha estipulación “*llevada a sus últimas consecuencias, la cláusula incluso impediría al prestatario un cambio de residencia, en contravención de lo dispuesto en el art. 19 de la Constitución*”.

5.2.6. En relación con la cláusula sobre condiciones específicas del servicio de contratación telefónica

a) Respecto del noveno motivo (cláusula 1ª de las condiciones específicas del servicio de contratación telefónica del BBVA).

El motivo denuncia infracción de los arts. 89.1 y 88.2 TRLGCU, argumentando que la contratación telefónica prevista en ningún caso implica prueba alguna de que el consumidor haya aceptado las condiciones del contrato, sino que parte de que se haya realizado previamente dicha comunicación y no se libera al banco de la carga de la prueba de esta comunicación.

La cláusula debatida dice así: *“El Banco podrá ofertar al Titular la formalización de contratos y servicios mediante llamada telefónica a cualquiera de sus números de teléfono, fijos o móviles, que figuren en los registros del Banco./ El Titular podrá aceptar la oferta del Banco mediante el contacto telefónico con el Banco. La aceptación de la oferta a través del referido contacto telefónico equivaldrá a todos los efectos a la firma manuscrita del Titular; y supondrá que el Titular ha recibido las condiciones particulares del mismo y que las acepta en su totalidad. Los correspondientes contratos se entenderán formalizados a partir del momento en que se produzca dicha aceptación. Todo ello sin perjuicio de cualquier otra documentación que el Titular y el Banco pudieran suscribir recogiendo la aceptación por el Titular de las condiciones contractuales”*.

La Sala desestima el motivo al considerar que dicha cláusula se opone a lo dispuesto en los artículos 6 a 9 de la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores. En concreto, *“omite la remisión por escrito o en soporte duradero de las condiciones generales, y no hace mención a su remisión y recepción, que parece dar por supuesta, al referirse solo a las condiciones particulares. De donde resulta la vulneración de los arts. 88.2 y 89.1 del TRLGDCU en relación con el artículo 17 de la Ley 22/2007, al imponer al consumidor una manifestación de conformidad tácita con la recepción de unas condiciones generales y particulares que podría no haber recibido previamente y entrañar una inversión de la carga de la prueba sobre unos extremos cuya acreditación debería corresponder al banco”*.

5.3. *Valoración particular de la decisión de la Sala sobre la cláusula de vencimiento anticipado y del voto particular contrario*

- ***La definición y criterios de valoración de la cláusula de vencimiento anticipado***

En el recurso prejudicial que dio lugar a la Sentencia del TJUE de 14 de marzo de 2013 se pedía que el tribunal precisase los elementos constitutivos del concepto de “cláusula abusiva”, elementos que son dos: el de “des-

equilibrio importante en detrimento del consumidor entre los derechos y obligaciones de las partes”; y el de contradicción con las exigencias de la “buena fe”.

El TJUE precisa que para ponderar aquél desequilibrio el juez nacional debe tener en cuenta, en particular, dos elementos: a) las normas aplicables en Derecho nacional cuando no exista un acuerdo de las partes en ese sentido (en particular para comprobar si el contrato deja al consumidor en situación más desfavorable que la norma nacional supletoria); y b) las posibilidades que tenga el consumidor conforme a la ley nacional para que “cese el uso de las cláusulas abusivas”.

Para valorar el requisito de la no contradicción con la buena fe, el juez nacional deberá valorar si el “*profesional podía estimar razonablemente que, tratando de manera leal y equitativa con el consumidor, éste aceptaría una cláusula de ese tipo en el marco de una negociación individual*”.

En particular, respecto de las cláusulas de vencimiento anticipado por impago de cualquier obligación, corresponde al juez nacional comprobar los siguientes extremos: 1º si esa facultad depende de que el consumidor haya incumplido una obligación esencial del contrato; 2º si está prevista para los casos en los que el incumplimiento tiene carácter suficientemente grave con respecto a la duración y cuantía del préstamo; 3º si dicha facultad constituye una excepción con respecto a las normas aplicables en la materia; y 4º si el Derecho nacional prevé medios adecuados y eficaces que permitan al consumidor poner remedio a los efectos del vencimiento anticipado.

El TS español, en sus Sentencias de 23 de diciembre de 2015 y 18 de febrero de 2016, en aplicación de tales criterios ha afirmado el carácter abusivo de una cláusula de vencimiento anticipado por incumplimiento de cualquier obligación del contrato. Una de las dudas que plantea este tema es si todas las circunstancias antes enumeradas deben entenderse en sentido concurrente o alternativo. Es decir, si fallando alguna de ellas ya no procede la calificación de abusiva de la cláusula. En concreto si previendo el ordenamiento nacional remedios contra los efectos del vencimiento anticipado, como es la liberación de la finca conforme al apartado 3 del art. 693 LEC, puede seguir manteniéndose el carácter abusivo de la cláusula. Es más, en el Derecho español existe una posibilidad –inexistente en el Derecho comparado–, cual es la subrogación de otra entidad financiera en la posición del acreedor inicial sin necesidad de recabar el consentimiento de este último, en virtud de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogaciones y modificaciones de préstamos hipotecarios, con la subsiguiente posibilidad de modificar o eliminar la cláusula abusiva del contrato mediante su novación parcial. Tampoco puede estimarse como un supuesto de carácter excepcional en el tráfico jurídico el pacto de vencimiento anticipado, pues no sólo está expresamente previsto en la norma, sino que su uso en la práctica contractual está generalizadísimo.

Otra duda que plantea esta materia se refiere al alcance de la doctrina del TJUE sobre la interpretación de la abusividad de una cláusula en función de su redacción y no en función de su efectiva aplicación práctica al caso concreto (vid. Auto de 11 de junio de 2015), pues en todos los casos que han llegado al Tribunal de Luxemburgo la ejecución y la previa declaración de vencimiento anticipado tuvieron lugar no tras el impago de una sola cuota, sino después de constatar un incumplimiento de más de seis meses. Es posible que esta doctrina deba revisarse a la vista de la nueva Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, sobre contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles, en la que en relación con la ejecución hipotecaria se establece que “*los Estados miembros adoptarán medidas para alentar a los prestamistas a mostrarse razonablemente tolerantes antes de iniciar un procedimiento de ejecución*” (art. 28.1), lo que pone de manifiesto la transcendencia que en relación con la protección de los consumidores tiene no sólo la redacción de los contratos, sino también la forma en que se aplican en la práctica.

- ***Consecuencias de la declaración de abusividad***

El art. 83.2 y 3 del texto refundido LGDCU de 2007 atribuía explícitamente la facultad de moderación de las cláusulas abusivas al juez al decir que “*la parte del contrato afectada por la nulidad se integrará con arreglo a lo dispuesto por el art. 1258 del Cc y al principio de buena fe objetiva*”. Sin embargo, esta facultad de integración del contrato ha desaparecido tras la Sentencia del TJUE de 14 de junio de 2012 (Asunto C-618/10, Banco Español de Crédito), al afirmar el Tribunal que dicha facultad de integración no es compatible con la Directiva, que expresamente establece que el contrato seguirá siendo obligatorio “*en los mismos términos*” si puede subsistir sin la cláusula abusiva. Ello lo justifica el Tribunal afirmando que lo contrario “*pondría en peligro la consecución del objetivo a largo plazo previsto en el art. 7 de la Directiva 93/13*”, pues “*la mencionada facultad contribuiría a eliminar el efecto disuasorio que ejerce sobre los profesionales el hecho de que, pura y simplemente, tales cláusulas abusivas no se apliquen frente a los consumidores ... en la medida en que los profesionales podrían verse tentados a utilizar cláusulas abusivas al saber que, aún cuando llegare a declararse la nulidad de las mismas, el contrato podría ser integrado por el juez nacional en lo que fuera necesario*”.

Esta jurisprudencia del TJUE ha obligado a reformar el art. 83 de la LGDCU, para eliminar la previsión de moderación judicial de la cláusula abusiva, reforma que ha tenido lugar a través del art. único.27 de la Ley 3/2014, de 27 de marzo, que ha dado la siguiente redacción al citado precepto: “*Las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas. A estos efectos, el Juez, previa audiencia de las partes, declarará la nulidad de las cláusulas abusivas incluidas en el contrato, el cual, no obstante, seguirá siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, siempre que pueda subsistir sin dichas cláusulas*”.

No obstante, es cierto que el Tribunal de Justicia también ha reconocido, entre otras en la Sentencia de 21 de enero de 2015, que el juez nacional pueda sustituir una cláusula abusiva por una disposición supletoria de Derecho nacional, siempre que esta sustitución se ajuste al objetivo del artículo 6.1 de la Directiva y permita restablecer un equilibrio real entre los derechos y las obligaciones de las partes del contrato. No obstante, esta posibilidad queda limitada a los supuestos en los que la declaración de la nulidad de la cláusula abusiva obligaría al juez a anular el contrato en su totalidad, quedando expuesto el consumidor de ese modo a consecuencias de tal índole que representarían para éste una penalización.

Es sobre la base de esta previsión que el TS español en este trascendental tema ha adoptado una interpretación favorable al mantenimiento de la cláusula de vencimiento anticipado integrándola con el requisito del incumplimiento de las tres mensualidades a que se refiere el art. 693.2 LEC, tras su reforma por la Ley 1/2013, de forma que resuelve en la sentencia comentada en sentido contrario al sobreseimiento de la ejecución. Resulta muy interesante la polémica suscitada entre los autores de la sentencia y el autor del voto particular contrario, posición mayoritaria a la que personalmente encuentro más fundamento. Así se afirma en la citada sentencia de 23 de diciembre de 2015 (al igual que la posterior de 18 de febrero de 2016) que:

“La tutela de los consumidores aconseja evitar interpretaciones maximalistas, que bajo una apariencia de máxima protección, tengan como consecuencia paradójica la restricción del acceso al crédito hipotecario y, derivadamente, a la adquisición de vivienda en propiedad. Declarada la admisibilidad de las cláusulas de vencimiento anticipado en los términos expuestos, el mismo principio de equilibrio en las prestaciones que ha de presidir su interpretación, revela lo inadecuado de obligar a las entidades prestamistas, ante comportamientos de flagrante morosidad, a acudir en exclusiva a la vía declarativa para obtener la resolución contractual (art. 1124 Cc), con cierre de la vía ejecutiva especial legalmente prevista y correlativa obstaculización de la efectividad de la garantía real. Cuando, además, las propias estadísticas oficiales revelan que la duración media pactada de los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda se incrementó entre 1990 y 2005 de 12 a 25 años, acercándose incluso entre 2006 y 2010 a una media de 26 años; lo que redundan en la inconveniencia de obligar a la espera de un incumplimiento total en todos los préstamos vigentes a largo plazo que contengan cláusulas de vencimiento anticipado abusivas”

Las razones que parecen avalar esta tesis mayoritaria son varias:

1º. Desde el punto de vista del deudor:

- no sólo pierde las ventajas que para él representa el procedimiento de ejecución especial (liberación de la finca mediante pago, tipo de

subasta mínimo del 75% del valor de tasación, condonación parcial de la deuda remanente, etc), sino que además por la pérdida de valor de la hipoteca como garantía sufrirá un encarecimiento del crédito y una mayor dificultad de acceso al mismo, como acertadamente, a mi juicio, señala la sentencia. La afirmación (en vía de hipótesis) del voto disidente sobre la posibilidad de trasladar tales ventajas del procedimiento especial al marco del proceso declarativo suscita importantes dudas, pues una vez declarada la deuda en la correspondiente sentencia su ejecución deberá discurrir necesariamente por los cauces del procedimiento de ejecución ordinaria, cuya regulación es de orden público, dado que el título ejecutivo ya no será la escritura inscrita, sino la sentencia de condena al pago. Así, por ejemplo, la finca deberá ser objeto de tasación pericial para fijar el tipo de la subasta sin posibilidad de aplicar el mínimo del 75% del fijado en la escritura de constitución;

- la apertura de un procedimiento declarativo para declarar vencido o resuelto el préstamo hipotecario por la vía del art. 1.124 Cc (partiendo “*in casu*” de la realidad no controvertida del incumplimiento de un determinado número de cuotas periódicas) podría generar dos efectos perjudiciales adicionales para el deudor: una previsible condena en costas y un incremento de los intereses de demora procesales por el tiempo de duración del procedimiento;
- el deudor perderá, además, la posibilidad de acogerse a los programas previstos por los Códigos de Buenas prácticas, que incluyen la posibilidad de permanencia en la posesión de la finca a título de arrendatario, o la posibilidad de la exoneración del pasivo no satisfecho en caso de declaración de concurso;
- la alternativa de que la entidad de crédito espere hasta la consumación del completo plazo de amortización inicialmente previsto puede generar en el deudor una deuda por intereses de demora muy considerable.

2º. Desde el punto de vista del acreedor:

- La alternativa de acudir al procedimiento declarativo o esperar al vencimiento final del plazo genera una onerosidad acaso excesiva e irrazonable, pudiendo incluso llegar a invocarse la nueva jurisprudencia sobre la cláusula “*rebus sic stantibus*”, a la vista del cambio sobrevenido por consecuencia de la reciente interpretación del TJUE en la materia, que no era previsible teniendo en cuenta que la disposición interpretada es nada menos que una Directiva de 1993, norma cuyo sentido se fija 20 años después. En este sentido se ha planteado una nueva cuestión prejudicial al TJUE por un Juzgado del 1ª Instancia de Fuenlabrada, en virtud de auto de 8 de febrero de 2016.

- El principio del equilibrio real del contrato. El TJUE ha declarado reiteradamente (vid. Auto de 17 de marzo de 2016) que el art. 6 de la Directiva es una disposición imperativa que “*pretende reemplazar el equilibrio formal que el contrato establece entre los derechos y obligaciones de las partes por un equilibrio real que pueda restablecer la igualdad entre estas*”. Esto implica que la supresión de la facultad de moderación de la cláusula penal o de integración de la laguna contractual acudiendo al derecho supletorio encuentra el límite derivado de este principio del equilibrio real del contrato, de forma que cuando la supresión de la cláusula produzca un desequilibrio manifiesto y una onerosidad irrazonable al profesional, cabrá la integración.
- El principio de confianza legítima, principio acuñado por la propia jurisprudencia del TJUE, que ha de ser aplicado cuando se produzca la convicción en el sujeto beneficiado basado en signos externos producidos por la Administración suficientemente concluyentes que induzcan razonablemente a confiar en la legalidad de su actuación. Doctrina que cabría extrapolar teniendo en cuenta que las cláusulas ahora debatidas habían sido reiteradamente declaradas válidas por el TS (vid. sentencias de 2 de enero de 2006, 4 de junio de 2008, o 16 de diciembre de 2009, entre otras).
- El principio de seguridad jurídica de las actividades económicas. A este principio se refiere explícitamente y en relación con esta materia el TJUE en su Sentencia de 30 de mayo de 2013: “*Por lo que se refiere a los criterios que permiten determinar si un contrato puede efectivamente subsistir sin las cláusulas abusivas, el Tribunal de Justicia ha estimado que tanto el texto del artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13 como los requisitos relativos a la seguridad jurídica de las actividades económicas abogan por un enfoque objetivo a la hora de interpretar esta disposición*”.
- El principio de tutela judicial efectiva, que debe garantizar el derecho a un juicio sin dilaciones indebidas. Contrástese este principio con el caso a que se refiere el informe del Abogado General de 2 de febrero de 2016 (Banco Primus), en el que un procedimiento de ejecución concluido mediante adjudicación en subasta en marzo de 2011, dio lugar a tres incidentes sucesivos que paralizaron la entrega de la posesión del bien hasta abril de 2014, momento en el cual el deudor promueve un recurso extraordinario de oposición por el carácter abusivo de la cláusula de los intereses de demora, que dio lugar al planteamiento de dicha cuestión prejudicial todavía pendiente de resolver.

3º. Desde el punto de vista institucional:

- La eliminación del procedimiento de ejecución especial afecta al núcleo del contenido esencial del derecho de hipoteca, al desvirtuar el

derecho de realización forzosa, que es esencial para no hacer ilusoria la propia garantía hipotecaria. Como dice el Código civil es de esencia en el contrato de hipoteca que vencida la obligación garantizada puedan venderse el bien hipotecado para pagar al acreedor.

- Las alternativas hasta ahora barajadas a la nulidad plena de la cláusula de vencimiento anticipado (juicio declarativo de resolución y espera al vencimiento final del plazo para acudir al ejecutivo especial) no son las únicas posibles. Hay una adicional que hasta ahora ha pasado desapercibida que es la de la ejecución por el procedimiento especial para reclamar las cuotas impagadas (no el resto del capital pendiente de vencimiento). Esta posibilidad se desprende de los arts. 127 LH y apartado 1 del reiterado art. 693 LEC, conforme al cual el procedimiento especial de ejecución “*será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses*”. En tales casos se añade que “*Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha*”. Aquí la diferencia sustancial con el caso de la ejecución por la totalidad del capital pendiente por vencimiento anticipado es que subsiste la hipoteca por la parte restante. ¿Cuál es el efecto de esto? Evidentemente la disminución de las pujas y la retracción de los postores, lo que redundaría en perjuicio del deudor. Téngase en cuenta que en el improbable caso de que exista un postor en la subasta en tales condiciones, aunque éste se subrogue en la carga real de la hipoteca por el capital pendiente, esta subrogación no produce efecto liberatorio sobre el deudor ejecutado según Sentencias TS de 27 de enero de 1990 y 20 de junio de 1997. Por tanto, el deudor seguirá estando sujeto a la deuda no obstante haberse transmitido la finca hipotecada, de cuyo disfrute queda privado.
- Finalmente, en relación con la cuestión sobre si se producen efectos de aumento de los intereses del crédito hipotecario en la situación actual de incertidumbre jurídica, hipótesis afirmada en las citadas sentencias del TS y negada en el voto particular, afirmando que están en mínimos históricos, hay que recordar que el tipo de interés que se aplica a estos contratos tiene dos partes: una es el índice oficial de referencia (generalmente el Euríbor, que es el interés a que se prestan los bancos el dinero entre sí), y otra el diferencial que se añade. El primero depende de la política monetaria del Banco Central Europeo, que en la actualidad los ha bajado incluso por debajo del 0%. Este elemento

se determina por tanto por razones económicas y monetarias globales, no vinculadas al mercado hipotecario. Por el contrario el diferencial es el elemento que depende específicamente del mercado hipotecario. Y en este elemento ha habido un importante incremento en términos porcentuales, pues se ha pasado de diferenciales inferiores al 1% a diferenciales del entorno al 2%, lo que supone más que duplicar el coste de ese elemento. Baste para confirmar este extremo las advertencias de la Comisión europea en su Libro Blanco de 2007 advirtiendo que la ineficacia de los procedimientos de ejecución hipotecaria encarece de actividad del prestamista y eleva los costes de refinanciación, encareciendo el crédito.

Por todo ello, en mi opinión, la afirmación contenida en el reciente Auto del TJUE de 17 de marzo de 2016 en el sentido de que “*sin perjuicio de las comprobaciones que a este respecto deba realizar el órgano jurisdiccional remitente, la anulación de las cláusulas contractuales en cuestión [vencimiento anticipado de la totalidad del préstamo] no parece que pueda acarrear consecuencias negativas para el consumidor, ya que ... interesa al consumidor que no se declare el vencimiento anticipado del reembolso del capital prestado*”, es una afirmación que: a) no vincula a los jueces nacionales (pues se hace sin perjuicio de la comprobación del juez nacional, por tanto ésta debe prevalecer); b) carece de precedentes en la jurisprudencia del propio Tribunal (a diferencia del caso de los intereses de demora en que ese beneficio para el consumidor es incuestionable); c) se formula con carácter dubitativo (“no parece que ...”), lo que es lógico pues el TJUE no tiene un conocimiento directo y completo del Derecho nacional. Y en tal sentido no debe en base a tal aserto prejuzgarse la posición que finalmente se adopte por parte del citado Tribunal europeo sobre esta importante cuestión.

5.4. Conclusión

Se trata de una importante sentencia que reafirma la doctrina jurisprudencial que ha venido elaborando durante los últimos años el Tribunal Supremo en materia de control de transparencia (formal –claridad– y material –comprensibilidad–) y de abusividad de las cláusulas que integran condiciones generales de la contratación con consumidores, en el ámbito de la contratación bancaria, especialmente con respecto a los contratos de préstamos hipotecarios, y en especial las relativas a: los intereses ordinarios variables con límite mínimo de variabilidad (cláusulas suelo); las cláusulas de intereses de demora (admitiendo el Tribunal la posibilidad del devengo de intereses en el importe pactado para los remuneratorios durante el periodo de demora, a pesar de la prohibición de moderación o integración de la cláusula declarada abusiva, resultante de la jurisprudencia del TJUE); y las cláusulas de vencimiento anticipado por impago o incumplimiento de cualquier obligación del deudor, respecto de las que el Tribunal realiza una interpretación basada en la necesidad de evitar que las

consecuencias de la nulidad de la cláusula termine resultando más perjudicial para el deudor que su mantenimiento, por lo que opta por evitar la declaración de sobreseimiento de los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados consecuencia de un vencimiento anticipado, con el fin de que el deudor o consumidor no pierda las ventajas que las últimas reformas legales han consagrado a su favor en relación con este procedimiento (tasaciones mínimas, posibilidad de liberación de la finca mediante el pago de lo adeudado eludiendo la subasta del bien, condonación parcial de la deuda remanente, etc), ventajas que no considera extrapolables al procedimiento declarativo.

6. Bibliografía

- ÁVILA NAVARRO, P., “La Hipoteca (Estudio registral de sus cláusulas)”, editado por el Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1990.
- BENITO ARRUÑADA, “La reforma de la responsabilidad hipotecaria”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* (nº 735, enero-febrero de 2013).
- CASTILLO MARTÍNEZ, C., “Negociación contractual, desequilibrio importante y protección del consumidor en la contratación bancaria”, Tirant lo Blanch, 2016.
- CANALS BRAGUE, F., “El valor de la inscripción en la hipoteca”, en el “Libro centenario de la Ley de Bases del Código civil”, Madrid, 1989.
- DÍAZ FRAILE, J.M., “La protección al consumidor y la Directiva sobre cláusulas abusivas de 1993”, *NOTICIAS de la UNION EUROPEA* (Julio, 1994).
- DÍAZ FRAILE, J.M., “La protección registral al consumidor y la Directiva sobre cláusulas contractuales abusivas de 1993. Situación actual de la cuestión”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* (nº 633, Marzo-Abril de 1996).
- DÍAZ FRAILE, J. M., “La ejecución hipotecaria y el mercado secundario”, *Cuadernos de Derecho Registral*, Ed. Fundación Registral, Madrid, 2008.
- DÍAZ FRAILE, J.M., “Limitación de la responsabilidad hipotecaria: revisión de la ejecución hipotecaria y de la dación en pago en el contexto de la actual crisis económica”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (nº 735, enero-febrero de 2013).
- DÍAZ FRAILE, J. M., “El control de las cláusulas abusivas de las hipotecas en la calificación registral y en el procedimiento de ejecución tras la sentencia del Tribunal de Justicia de Luxemburgo de 14 de marzo de 2013, *La Ley Unión Europea*, nº 5, 2013, pags. 5-21.
- ESTRADA ALONSO, E., y FERNÁNDEZ CHACÓN, I, “Ejecución hipotecaria y cláusulas abusivas (a propósito de la cuestión prejudicial planteada en el asunto Mohamed Aziz c. Catalunya-caixa)”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* (nº 735, enero-febrero de 2013).
- GARCÍA GARCÍA, J. M., “El Registro de la Propiedad y los procedimientos de realización de la hipoteca. Dos enmiendas imprescindibles en el Proyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil”, en *Revista “Lunes 4,30”*, nº 257, 1ª quincena de mayo de 1999.

- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., “El control registral de las cláusulas abusivas en el préstamo hipotecario”, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* (nº 707, 2008).
- LOPEZ JIMÉNEZ, J.M., “Crisis y moratoria en el pago de los préstamos hipotecarios”, *Diario La Ley*, nº 7136, 17 de marzo de 2009.
- ORDUÑA MORENO, F.J., y SÁNCHEZ MARTÍN, C., “Control de Transparencia y Contratación Bancaria”, *Tirant lo Blanch*, 2016.
- PEÑA VICENTE, M., “La protección de la vivienda habitual en los supuestos de sobreendeudamiento y dependencia”, *Actualidad Civil*, nº 16, 2008.
- SASTRE PAPIOL, S., “La ejecución de la hipoteca en el Proyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil”, *Boletín del Centro de Estudios Registrales de Cataluña*, nº 83, marzoabril de 1999.