



**Universidad**  
Zaragoza

## Trabajo Fin de Máster

Título del trabajo:  
**Dictamen con objeto de impugnar posibles cláusulas abusivas en un proceso de ejecución hipotecaria**

Autor/es

Sergio Moisés Latorre Laborda

Director/es

Alberto José Lafuente Torralba

Facultad de Derecho / Universidad de Zaragoza  
2017

# ÍNDICE

I – ANTECEDENTES DE HECHO.....	pg.4
II – FUNDAMENTOS JURÍDICOS.....	pg.9
I- Legislación Aplicable.....	pg.9
II- Cuestiones planteadas.....	pg.10
1.1) Cuestión Primera.....	pg.10
1.2) Cuestión Segunda.....	pg.11
1.3) Cuestión Tercera.....	pg.15
I- CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN .....	pg.16
II- EL CONTROL DE INCLUSIÓN.....	pg.18
III- EL CONTROL DE TRANSPARENCIA.....	pg.20
IV- LA ABUSIVIDAD DE LAS CLÁUSULAS.....	pg.24
1.4) Cuestión Cuarta.....	pg.31
III – CONCLUSIONES.....	pg.32
IV – FUENTES.....	pg.34

**Listado de abreviaturas:**

**CC** - Código Civil

**LCGC** - Ley de Condiciones Generales de la Contratación

**LEC** - Ley de Enjuiciamiento Civil

**LH** – Ley Hipotecaria

**OM** – Orden Ministerial

**TJUE** – Tribunal de Justicia de la Unión Europea

**TRLGDCU** – Texto Refundido de la Ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios

**TS** – Tribunal Supremo

Dictamen que emite D. Sergio Moises Latorre Laborda, Letrado del Real e Ilustre Colegio de Abogados de Zaragoza acerca del procedimiento de EJECUCIÓN HIPOTECARIA nº 282/14-A, del que conoce el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 19 de Zaragoza, interpuesto por CAJA RURAL DE ARAGON S.C.C. Contra Don Santos Ortiz González a petición este último, con base en los siguientes:

## **I.- ANTECEDENTES DE HECHO**

I.- El señor Santos Ortiz González, de profesión empresario del sector textil, junto con su esposa Doña Rosa Carmen Baguette Alcalde, ama de casa, suscribió un PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA a día 10 de Octubre de 2003 (nº protocolo 6.238) con la entidad de crédito denominada CAJA RURAL ARAGONESA Y DE LOS PIRINEOS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO.

En la citada escritura se fija como finalidad del préstamo la inversión en negocio y la cancelación de hipotecas con otra entidad bancaria. El señor Ortiz es dueño de una pequeña sastrería, y el total del préstamo se utilizó efectivamente para cancelar la hipoteca que recaía sobre su vivienda habitual, parte de la cual, más concretamente una pequeña habitación de la casa, utiliza como taller de apoyo para el desempeño de su profesión.

Además, también se fijaron las condiciones financieras que regirían la vida del préstamo, entre las que se encuentran la finalidad del préstamo, un límite a la variabilidad del tipo de interés, una cláusula de imposición de gastos, otra de intereses de demora y otra cláusula con causas de resolución anticipada del préstamo, que paso a transcribir literalmente para su posterior estudio:

1- En primer lugar con respecto al capital concedido y a la finalidad del préstamo expresa lo siguiente:

***“Primera. Capital del préstamo.***

*La “Caja Rural Aragonesa y de los Pirineos, S. Coop. de Crédito”, concede a Don Santos Ortiz González y su esposa Doña Rosa Carmen Baguette Alcalde, un préstamo de*

*cuatrocientos noventa y tres mil euros, destinado a inversión en negocio y cancelaciones hipotecas en Banco Santander Central Hispano S.A.”*

2- Con respecto al interés que devengará el préstamo podemos observar a continuación cómo la escritura establece una limitación a la variabilidad del tipo de interés en su cláusula tercera:

***“Tercera. Interés.***

*El capital entregado a partir del otorgamiento de la presente escritura, devengará en favor de la Entidad prestamista, un interés del 3,50 por ciento nominal anual, pagadero por mensualidades vencidas, juntamente con la cuota de amortización de capital como se ha expresado anteriormente.*

*El interés nominal inicialmente pactado tendrá una duración de doce meses y transcurrido dicho plazo se aplicará en cada año sucesivo un tipo de interés nominal anual que será el resultante de incrementar en 1 punto al tipo interbancario a un año de oferta en euros (Euribor a un año) y referido al segundo mes anterior a la fecha de cambio.*

*En caso de haberse pactado, se ajustará la cuota constante de pago, al nuevo tipo de interés.*

*Dicho tipo de interés, no podrá ser inferior al 12 por ciento anual, ni inferior al 3,50 por ciento anual.*

*Se define como la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de Bancos para operaciones entre entidades de similar calificación (EURIBOR).*

*La comunicación a la parte prestataria de las modificaciones en el tipo de interés se considerará realizada por la publicación en el B.O.E. De los índices de referencia aplicables, sin perjuicio de las notificaciones que pudiera efectuar la Caja.*

*Se entenderá aceptado el tipo de interés modificado, si la parte prestataria no expresa formalmente su negativa en un plazo de quince días a contar desde el último vencimiento correspondiente al anterior periodo de intereses, quedando en caso de negativa expresa resuelto de pleno derecho el contrato de préstamo y disponiendo la parte prestataria, de un plazo de gracia de un mes para la devolución de capital e intereses que hubiese pendiente de pago. [...]”*

3- La cláusula Sexta impone a la parte prestataria cargar con la totalidad de los gastos derivados de la constitución de la escritura de hipoteca:

***“Sexta. Gastos a cargo de la parte prestataria.***

*Son a cargo de la parte prestataria todos los gastos e impuestos, presentes y futuros, que se originen en virtud de la formalización, cumplimiento, ejecución y extinción del préstamo; tasación, aranceles notariales y registrales de la hipoteca, impuestos, tramitación de la escritura en el Registro de la Propiedad y oficina liquidadora de impuestos [...]*

4- En la cláusula Séptima la entidad bancaria introduce dos conceptos, unos intereses de demora del 25% y, además, la capitalización de los mismos, temas que estudiaremos más adelante:

***“Séptima. Intereses de demora.***

*A partir de cada vencimiento no satisfecho, la parte prestataria incurrirá en mora por la cantidad impagada, sin necesidad de requerimiento por parte de la Caja Rural que, podrá exigir de la parte prestataria, el abono de un interés nominal anual del 25 por ciento sobre dicha cantidad impagada. Los intereses vencidos y no pagados serán capitalizados a los efectos del artículo 317 del Código de Comercio. [...]*

5- Finalmente, la escritura establece una serie de incumplimientos contractuales que facultan a la entidad bancaria para resolver el contrato y exigir la deuda, que reza del siguiente modo:

***“Octava. Vencimiento anticipado.***

*Dará derecho a la Entidad acreedora a considerar vencida la deuda en su integridad, exigir el reembolso de las cantidades que se adeuden en tal momento, y ejercitar las acciones que nacen de la presente escritura o de cualquier otra índole que le correspondan en los siguientes casos:*

*- Falta de pago de cualquiera de los pagos estipulados de intereses o amortización, en la forma estipulada [...]*

Estas cláusulas serán nuestro principal objeto de estudio, puesto que de resultar abusivas podrían dar lugar a un motivo válido de oposición a la ejecución hipotecaria, tal y como se desprende del artículo 695.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil cuando se refiere a la oposición a la ejecución fundada en títulos no judiciales ni arbitrales, como resulta en el presente supuesto:

***“1. En los procedimientos a que se refiere este Capítulo sólo se admitirá la oposición del ejecutado cuando se funde en las siguientes causas:***

*1.ª Extinción de la garantía o de la obligación garantizada, siempre que se presente certificación del Registro expresiva de la cancelación de la hipoteca o, en su caso, de la prenda sin desplazamiento, o escritura pública de carta de pago o de cancelación de la garantía.*

*2.ª Error en la determinación de la cantidad exigible, cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado. El ejecutado deberá acompañar su ejemplar de la libreta en la que consten los asientos de la cuenta y sólo se admitirá la oposición cuando el saldo que arroje dicha libreta sea distinto del que resulte de la presentada por el ejecutante.*

*No será necesario acompañar libreta cuando el procedimiento se refiera al saldo resultante del cierre de cuentas corrientes u operaciones similares derivadas de contratos mercantiles otorgados por entidades de crédito, ahorro o financiación en los que se hubiere convenido que la cantidad exigible en caso de ejecución será la especificada en certificación expedida por la entidad acreedora, pero el ejecutado deberá expresar con la debida precisión los puntos en que discrepe de la liquidación efectuada por la entidad.*

*3.ª En caso de ejecución de bienes muebles hipotecados o sobre los que se haya constituido prenda sin desplazamiento, la sujeción de dichos bienes a otra prenda, hipoteca mobiliaria o inmobiliaria o embargo inscritos con anterioridad al gravamen que motive el procedimiento, lo que habrá de acreditarse mediante la correspondiente certificación registral.*

*4.ª El carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.”*

Además, cabe destacar que la cláusula de limitación de la variación del tipo de interés define el objeto del contrato, puesto que afecta al precio final del producto.

Como garantía de la devolución del citado préstamo el señor Ortiz constituyó una hipoteca sobre su vivienda habitual a favor de Caja Rural de Aragón S. Coop. de Crédito y pese a lo establecido en la Cláusula Primera del préstamo, destinó el mismo únicamente a la cancelación de una hipoteca constituida a favor del Banco Santander Central Hispano S.A., que gravaba la citada vivienda, cuya finalidad era la adquisición de la citada vivienda.

Cabe destacar también, que entre las advertencias notariales recogidas al final de la escritura pública no se hizo ninguna al respecto de la cláusula que limitaba la fluctuación del tipo de interés variable, es decir, la Cláusula Suelo.

**II.-** Posteriormente, con fecha 18 de enero de 2008 el señor Ortiz, y debido a una serie de problemas económicos que le hicieron perder liquidez, suscribió con la Caja Rural Aragonesa, S. Coop. de Crédito una escritura de AMPLIACIÓN Y NOVACIÓN MODIFICATIVA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO (nº de protocolo 234), por la que se ampliaba la cantidad anteriormente transcrita en la cantidad de ciento setenta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y seis euros noventa y cinco céntimos.

Ésta escritura de ampliación no modificó ninguna de las demás cláusulas transcritas *ut supra* y que estudiaremos posteriormente, pero incluyó una nueva cláusula de imposición de gastos a la parte prestataria que reza como sigue:

*“Novena. Cuantos gastos e impuestos se devenguen u originen con motivo de la presente escritura de modificación serán satisfechos íntegramente por los prestatarios.”*

**III.-** Tras casi una década de una estabilidad económica relativa, el señor Ortiz vio como quebraba su negocio a finales del año 2015, situándolo en graves problemas para hacer frente a la hipoteca suscrita, momento a partir del cual empiezan a producirse retrasos en los pagos, así como pagos parciales e impagos de las cuotas de amortización del préstamo, produciéndose hasta siete impagos consecutivos hasta la fecha de presentación de la demanda ejecutiva.

Finalmente, con fecha 12 de enero de 2017 se interpone por la representación procesal de la Caja Rural de Aragón S. Coop. de Crédito (actualmente Bantierra como resultado de la fusión por absorción de Caja Rural de Aragón S. Coop. de Crédito y de Caja Rural Aragonesa y de los Pirineos S. Coop. de Crédito) demanda de ejecución dineraria hipotecaria únicamente contra el señor Ortiz con base en el incumplimiento de la obligación de pago de las cuotas comprensivas de amortización e intereses, hecho que activa el mecanismo de resolución del contrato contenida en la Cláusula Octava (Vencimiento anticipado) de la escritura de Préstamo Hipotecario nº 6.238, con base en el cual se interpone la presente demanda de ejecución hipotecaria.



#### **IV.- CUESTIONES PLANTEADAS:**

**El Sr. Ortiz quiere saber las posibles causas de oposición a la demanda que se pueden alegar, planteando en el presente dictamen los siguientes interrogantes:**

**1.1)** ¿Cabría alegar falta de litisconsorcio pasivo necesario, dado que la demanda ejecutiva se dirige tan solo hacia uno de los prestatarios?

**1.2)** ¿Resulta relevante la consideración del Sr. Ortiz como empresario no consumidor en la escritura de Préstamo Hipotecario? ¿Se puede alegar como causa de oposición la discordancia entre la finalidad del préstamo recogida en la escritura y la finalidad real?

**1.3)** ¿Sería posible oponerse con base en la nulidad del contrato por contener este mismo en su clausulado condiciones generales de la contratación y cláusulas abusivas o la declaración de nulidad tan solo afectaría a las cláusulas abusivas? De ser posible, ¿cómo debe hacerse?

**1.4)** El señor Ortiz se plantea reclamar la devolución de aquello que ha pagado de más a lo largo de los años por aplicación de las cláusulas abusivas. ¿Por qué conceptos podría reclamar devolución de cantidades al banco? ¿Cuál es la viabilidad de este tipo de reclamaciones?

## **II.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

### **I- Legislación Aplicable:**

- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.
- Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.
- Orden Ministerial de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios.
- Ley 7/1998, de 13 de abril sobre Condiciones Generales de la Contratación.
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

- Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

## II- Cuestiones planteadas:

### 1.1) ¿Cabría alegar falta de litisconsorcio pasivo necesario, dado que la demanda ejecutiva se dirige tan solo hacia uno de los prestatarios?

En primer lugar, y antes de entrar a valorar el fondo del asunto, debemos estudiar si la demanda interpuesta por la representación procesal de la Caja Rural de Aragón S. Coop. de Crédito cumple con todos los requisitos procesales para ser admitida a trámite, y sorprendentemente nos encontramos con que la demanda ejecutiva va dirigida únicamente contra el Sr. Ortiz.

Tal y como consta en la propia escritura de Préstamo hipotecario, la entidad bancaria “*concede a Don Santos Ortiz González y su esposa Doña Rosa Carmen Baguette Alcalde*” el préstamo que ha dado lugar a este proceso, por lo que en principio cabría plantearse una excepción por falta de litisconsorcio pasivo necesario, dado que el sr. Ortiz y la sra. Baguette son copropietarios del bien del sobre el que recae la hipoteca.

El litisconsorcio se encuentra regulado en el **artículo 12 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil** (en adelante, LEC) que en su apartado segundo reza: “*Cuando por razón de lo que sea objeto del juicio la tutela jurisdiccional solicitada sólo pueda hacerse efectiva frente a varios sujetos conjuntamente considerados, todos ellos habrán de ser demandados, como litisconsortes, salvo que la ley disponga expresamente otra cosa.*” El litisconsorcio pasivo necesario resulta una creación jurisprudencial derivada de las sentencias dictadas por el Tribunal Supremo, que fue perfectamente acatada por las distintas corrientes doctrinales del Derecho Procesal.

Esta corriente se deriva de las vinculaciones subjetivas que resultan de los derechos debatidos en el proceso, y es por esta razón por la que es necesario demandar a todos aquellos sujetos cuyos derechos se discutan en la relación jurídica objeto del proceso, pues esos mismos

derechos serán los que se vean afectados por la sentencia que se dicte, por lo tanto si el actor no demanda a todos los que estén vinculados por la relación jurídica, se produce lo que comúnmente se denomina en la doctrina “defectuosa constitución de la litis”, tal y como se desprende de la **Sentencia del Tribunal Supremo, Sección 1ª, de 15 de febrero de 1999**. A pesar de que la falta de litisconsorcio pasivo es apreciable de oficio, lo primero que debemos alegar en nuestra oposición a la ejecución es la citada excepción, puesto que claramente la representación procesal de la entidad bancaria cometió un grave error en este caso.

No obstante, la estimación de la excepción de falta de litisconsorcio pasivo necesario no será el final del viaje, puesto que en ningún caso puede dar lugar a una desestimación de la demanda, sino a un pronunciamiento absolutorio en la instancia sin llegar a conocer del fondo del asunto quedando expedita la interposición de una nueva demanda ejecutiva, esta vez cumpliendo todos los requisitos procesales oportunos. Vemos, por lo tanto, que el error del demandante nos va a permitir ganar tiempo para preparar la defensa del asunto, pero dado que presumiblemente se volverá a interponer demanda ejecutiva contra el señor Ortiz y la señora Baguette, debemos entrar a estudiar el fondo del asunto para encontrar las posibilidades de defensa adecuadas.

**1.2) ¿Resulta relevante la consideración del Sr. Ortiz como empresario no consumidor en la escritura de Préstamo Hipotecario? ¿Se puede alegar como causa de oposición la discordancia entre la finalidad del préstamo recogida en la escritura y la finalidad real?**

La jurisprudencia reciente del Tribunal Supremo y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha configurado de un modo exhaustivo y detallista la protección al consumidor frente a los abusos de este tipo de entidades, por ello resulta de gran relevancia el determinar si el Sr. Ortiz y la Sra. Baguette tienen o no la consideración de consumidor a los efectos del **artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias**, (en adelante TRLGDCU) que define al consumidor de la siguiente manera:

***“Artículo 3 Concepto general de consumidor y de usuario***

*A efectos de esta norma y sin perjuicio de lo dispuesto expresamente en sus libros tercero y cuarto, son consumidores o usuarios las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión.*

*Son también consumidores a efectos de esta norma las personas jurídicas y las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una*

*actividad comercial o empresarial.”*

Visto este artículo, y su **artículo 4** que conceptúa como empresario a estos efectos “*a toda persona física o jurídica, ya sea privada o pública, que actúe directamente o a través de otra persona en su nombre o siguiendo sus instrucciones, con un propósito relacionado con su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión.*”, y el diferente trato recibido en función de la consideración de consumidor o empresario, dado que una va a llevar a la aplicación del **artículo 82 y siguientes del TRLGDCU** mientras que la otra dará lugar a la aplicación de las normas genéricas de nulidad contractual, va a resultar de gran importancia. De modo que nuestra prioridad será determinar si el Sr. Ortiz, en su condición de empresario persona física, actuaba con propósito ajeno a su actividad comercial o no lo hacía, para fijar su estatus de consumidor, empresario o de alguna suerte de figura intermedia para, de este modo, hallar el marco legal aplicable.

El Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección1ª), en su **sentencia número 963/2005 de 15 diciembre** definió lo que debe considerarse como consumidor:

*“El artículo 1, apartados 2 y 3, de la Ley 26/1984, de 19 de julio, delimita el ámbito subjetivo de la misma atribuyendo la condición de consumidor no a cualquiera que lo sea por aparecer en la posición de quién demanda frente a quien formula la oferta, sino al consumidor que resulte destinatario final de los productos o servicios ajenos que adquiere, utiliza o disfruta. Esto es, al que se sirve de tales prestaciones en un ámbito personal, familiar o doméstico. No a quien lo hace para introducir de nuevo en el mercado dichos productos o servicios, ya por medio de su comercialización o prestación a terceros, sea en la misma forma en que los adquirió, sea después de transformarlos, ya utilizándolos para integrarlos en procesos de producción o transformación de otros bienes o servicios”.*

Tal y como se ha descrito anteriormente, el señor Ortiz es propietario de una sastrería, con tienda abierta al público en Zaragoza y cuenta con una habitación de su vivienda adaptada como taller. Como quiera que entendemos que el señor Ortiz entra en la definición de consumidor que da el **artículo 3 del TRLGDCU** por no haber solicitado el préstamo para su actividad profesional, debería ser considerado consumidor y, por tanto debería ser aplicable al presente caso la normativa en defensa de los consumidores.

No obstante, al carecer de medios de prueba fehacientes y vista la controversia que puede generar en la finalidad del préstamo el hecho de que parte de su vivienda habitual esté

acomodada como taller de costura, vamos a realizar un estudio en mayor profundidad del alcance de la protección del consumidor en este tipo de procesos.

En este caso, el señor Ortiz responde a los caracteres del consumidor mixto, dado que destina parte de su vivienda habitual a un taller, que le sirve como apoyo en su negocio. Estos sujetos, tal y como expone LAFUENTE TORRALBA<sup>1</sup>, en principio se encontrarían excluidos de la aplicación del artículo 3 TRLGDCU, pese a que su situación es similar a la de un consumidor.

No obstante, una interpretación más flexible aconsejaría atender al destino principal o preponderante que se le da al inmueble hipotecado, que en el presente supuesto sería vivienda habitual. Criterio por el que aboga, entre otros autores, AGUILAR RUIZ, L.<sup>1</sup>.

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha reconocido esta situación en aquellos casos en que el uso profesional al que se destina el bien sea residual en comparación al uso privado que se le da como consumidor. En este supuesto, como ya hemos visto, una pequeña parte de la vivienda habitual está destinada a un taller, no obstante no es el lugar donde el señor Ortiz desarrolla su profesión de manera habitual dado que cuenta con un establecimiento abierto al público.

La sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 20 de enero de 2005 (C-464/01), conocida como caso Gruber, en sus epígrafes 24, 38 y 39 establece:

*"24. En apoyo de su recurso, el Sr. Gruber alega que para que se le pueda considerar consumidor en el sentido del artículo 13 del Convenio de Bruselas, la operación debe tener un carácter predominantemente privado y no profesional. Sin embargo, en el presente asunto, afirma que utiliza la granja más para fines privados que con fines profesionales. Añade que el cocontratante del consumidor tiene la obligación de informarse y de aconsejar al cliente, por lo que asume el riesgo de un posible error. Según el Sr. Gruber, en el presente caso Bay Wa tuvo sobradas razones para considerar que se trataba de un uso esencialmente privado de la granja y que, en la duda, debía haber preguntado al comprador a este respecto. Además, la venta de tejas fue precedida de una campaña publicitaria efectuada por Bay Wa en Austria, que llevó al Sr. Gruber a negociar con ésta, ya que antes de dicha campaña no conocía esa empresa."*

*"38. Por consiguiente, es preciso examinar a la luz de estos principios la cuestión de si puede considerarse que un contrato, como el controvertido en el*

---

<sup>1</sup> LAFUENTE TORRALBA, A., "Los obstáculos para el examen de cláusulas abusivas en el proceso de ejecución: puntos ciegos y zonas de desprotección en el régimen vigente", *Revista de Derecho Civil*, vol. II, núm. 2 (abril-junio, 2015), pp. 181-205

<sup>1</sup> AGUILAR RUIZ, L., "La protección legal del consumidor de crédito", Tirant lo Blanch, Valencia, 2001, p. 65.

*procedimiento principal, que afecta a actividades parcialmente profesionales y parcialmente privadas, está comprendido en el ámbito de las reglas de competencia excepcionales contenidas en los referidos artículos 13 a 15 y, en su caso, en qué medida.*

*39. A este respecto, se desprende ya claramente de la finalidad de los artículos 13 a 15 del Convenio de Bruselas, que consiste en proteger debidamente a la persona que se supone que se encuentra en una posición más débil respecto de su cocontratante, que una persona que celebra un contrato para un uso que está relacionado parcialmente con su actividad profesional y que, por tanto, tan sólo es parcialmente ajeno a ésta, no puede, en principio, ampararse en dichas disposiciones. El resultado únicamente sería distinto en el supuesto de que el vínculo de dicho contrato con la actividad profesional del interesado fuera tan tenue que pudiera considerarse marginal y, por tanto, sólo tuviera un papel insignificante en el contexto de la operación, considerada globalmente, respecto de la cual se hubiera celebrado el contrato."*

Como podemos observar, resulta totalmente justificado considerar en este supuesto que el señor Ortiz actuaba como consumidor y no así como empresario. Además de todo ello, no deberíamos olvidar un detalle de cierta importancia que puede resultar un indicio probatorio en la consideración como consumidor de los prestatarios. El señor Ortiz es empresario, pero no así la señora Baguette, que también consta como prestataria en el préstamo hipotecario. Cabría preguntarse en este supuesto por qué la señora Baguette accedió a ser prestataria y, por tanto, deudora de un préstamo hipotecario tan cuantioso si realmente la finalidad del mismo era exclusivamente empresarial. En ese caso lo lógico sería que tan solo el señor Ortiz figurase como deudor.

Por tanto, debe tenerse también en cuenta la normativa relativa a la protección del consumidor, puesto que concurre dicha condición en los prestatarios, quienes concertaron el préstamo con el objeto de financiar la adquisición de la que es su vivienda habitual.

En consecuencia, conforme lo que dispone la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 la consideración de consumidor es relevante a los efectos de este litigio, tal y como pone de manifiesto al analizar el control de las cláusulas abusivas (epígrafes 108 y 109):

### ***"1. El control imperativo de las cláusulas abusivas***

#### ***1.1. La situación de inferioridad de los consumidores.***

108. *El Tribunal de Justicia de la Unión Europea, ha declarado de forma reiterada que el sistema de protección que establece la Directiva 93/13 se basa en la idea de que el consumidor se halla en situación de inferioridad respecto al profesional, en lo referido tanto a la capacidad de negociación como al nivel de información, situación que le lleva a adherirse a las condiciones redactadas de antemano por el profesional sin poder influir en el contenido de éstas [...]*

### 1.2. La ineficacia de las cláusulas abusivas.

109. *Por esta razón y con el fin de reemplazar el equilibrio formal que el contrato establece entre los derechos y obligaciones de las partes por un equilibrio real, **el artículo 6, 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, dispone que "Los Estados miembros establecerán que no vincularán al consumidor, en las condiciones estipuladas por sus derechos nacionales, las cláusulas abusivas que figuren en un contrato celebrado entre éste y un profesional y dispondrán que el contrato siga siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, si éste puede subsistir sin las cláusulas abusivas"**. Lo que ha sido interpretado por la jurisprudencia del TJUE en el sentido de que se trata de una disposición imperativa que, tomando en consideración la inferioridad de una de las partes del contrato, trata de reemplazar el equilibrio formal que éste establece entre los derechos y obligaciones de las partes, por un equilibrio real que pueda restablecer la igualdad entre éstas [...]."*

En esta línea, la sentencia de 8 de septiembre de 2014 del Tribunal Supremo, depurando la sentencia anteriormente citada, consagra definitivamente el control de transparencia real que se enmarca en el control general de la abusividad y que implica el necesario cumplimiento por el predisponente de unos especiales deberes a la hora de configurar estos contratos que permitan que el consumidor comprenda realmente las consecuencias jurídicas y económicas del producto o servicio ofertado. Y este control de transparencia no se reduce a la necesidad de que las cláusulas sean simplemente claras desde el punto de vista gramatical.

**1.3) ¿Sería posible oponerse con base en la nulidad del contrato por contener éste mismo en su clausulado condiciones generales de la contratación y cláusulas abusivas o la declaración de nulidad tan solo afectaría a las cláusulas abusivas? De ser posible, ¿cómo debe hacerse?**

El plazo para presentar el escrito de oposición a la ejecución hipotecaria objeto del

presente dictamen es de diez días, y tan solo caben como motivos de oposición los tasados por la Ley. El citado plazo es de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente a la notificación de la demanda y despacho de ejecución por el Juzgado, tal y como se desprende del artículo **556 LEC** en relación con el 681.1 de la misma ley.

En cuanto a las causas de oposición, tal y como se ha expuesto anteriormente son exclusivamente las recogidas en el artículo **695 LEC**, que establece como causas de oposición a la ejecución la extinción de la garantía real o de la obligación garantizada, el error en la determinación de la cantidad exigible, la sujeción del bien a otra prenda, hipoteca o gravámen y la existencia de cláusulas abusivas en el título.

Ya hemos determinado la importancia de que el Sr. Ortiz haya actuado como consumidor en la contratación con la entidad bancaria, y la posición de esta última como empresaria tal y como se desprende del artículo **4 del TRLGDCU**, puesto que de este modo la protección que va a obtener como tal es mucho mayor. Llegados a este punto, deberíamos hacer un control de abusividad de cada una de las cláusulas controvertidas, para determinar si su abusividad puede paralizar la presente ejecución hipotecaria. Para realizar el control de abusividad aplicaremos la jurisprudencia reciente del Tribunal Supremo y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Para ello, estudiaremos si nos encontramos ante un contrato de adhesión que contiene condiciones generales de la contratación, para posteriormente aplicar el doble control, de inclusión y transparencia, y finalmente poder determinar la abusividad de las cláusulas objeto de estudio:

## **I.- CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN**

En primer lugar, debemos ver si estamos ante condiciones generales de la contratación. Para ello debemos acudir a la definición de las mismas contenida en el **art. 1.1 de la Ley 7/1998, de 13 de abril sobre Condiciones Generales de la Contratación (en adelante, LCGC)**, instrumento legal que materializó en el derecho español la regulación contenida en la Directiva 93/13/CEE, del Consejo, de 5 de abril de 1993. Las mismas se conceptúan como: *"las cláusulas predispuestas cuya incorporación al contrato sea impuesta por una de las partes, con independencia de la autoría material de las mismas, de su apariencia externa, de su extensión y de cualesquiera otras circunstancias, habiendo sido redactadas con la finalidad de ser incorporadas a una pluralidad de contratos."*

Estamos ante condiciones general de contratación, por lo que es de aplicación la ley especial que las regula, en virtud de el artículo 2 de la LCGC, al reunir la entidad bancaria demandada la condición de profesional predisponente, conforme se ha razonado, y ser el señor Ortiz



y la señora Baguette personas físicas, en la posición de adherentes.

Así, en el presente supuesto la entidad demandada redactó unilateralmente tanto el contrato de préstamo hipotecario como su posterior novación, incluyendo las cláusulas que habitualmente incorporaba en todos sus contratos, sin posibilidad de negociación alguna por parte del señor Ortiz y la señora Baguette, incluyendo entre ellas una cláusula de limitación a la bajada del tipo de interés, otra de imposición de gastos a la parte prestataria, otra de intereses de demora y otra más de vencimiento anticipado. Por todo lo expuesto, podemos inferir que nos encontramos ante un contrato de adhesión que contiene condiciones generales de la contratación, tal y como aparecen definidas en la LCGC. Prueba de ello es que los Juzgados y Tribunales ya han declarado la nulidad de cláusulas idénticas a las que se contienen en esta escritura, señal inequívoca de que se introducían de forma sistemática en todos los contratos.

El hecho de que la cláusula que aquí se impugna se refiera al objeto principal del contrato, no es obstáculo para que sea calificada como condición general de la contratación (**epígrafe 144 de la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013**).

*“144. De lo hasta ahora expuesto cabe concluir que: a) El hecho de que se refieran al objeto principal del contrato en el que están insertadas, no es obstáculo para que una cláusula contractual sea calificada como condición general de la contratación, ya que esta se definen por el proceso seguido para su inclusión en el mismo. b) El conocimiento de una cláusula -sea o no condición general o condición particular- es un requisito previo al consentimiento y es necesario para su incorporación al contrato, ya que, en otro caso, sin perjuicio de otras posibles consecuencias - singularmente para el imponente- no obligaría a ninguna de las partes. c) No excluye la naturaleza de condición general de la contratación el cumplimiento por el empresario de los deberes de información exigidos por la regulación sectorial.”*

Además, el Tribunal Supremo declara en el **epígrafe nº 165** lo siguiente:

*“a) La prestación del consentimiento a una cláusula predispuesta debe calificarse como impuesta por el empresario cuando el consumidor no puede influir en su supresión o en su contenido, de tal forma que o se adhiere y consiente contratar con dicha cláusula o debe renunciar a contratar.*

*b) La carga de la prueba de que una cláusula pre redactada no está destinada a ser incluida en pluralidad de ofertas de contrato dirigidos por un empresario o profesional a los consumidores, recae sobre el empresario.”*

Conforme a lo previsto en el **art. 3.2 de la Directiva 1993/13/CEE**, *«se considerará*

*que una cláusula no se ha negociado individualmente cuando haya sido redactada previamente y el consumidor no haya podido influir sobre su contenido, en particular en el caso de los contratos de adhesión».*

De ahí que tanto dicha Directiva como la norma nacional que la desarrolla (art. 82.2 TRLGDCU) prevean que el profesional o empresario que afirme que una determinada cláusula ha sido negociada individualmente, asumirá la carga de la prueba de esa negociación, con la obligación de explicar y justificar las razones, sin duda excepcionales, que le llevaron a negociarla individualmente, en contra de lo que, de modo notorio, es habitual en ciertos sectores de la contratación como la bancaria, y acorde además con la lógica de la contratación en masa. Así lo recuerda la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 16 de enero de 2014, asunto C-226/12, caso Constructora Principado, en su párrafo 19 entre otras.

Finalmente, las Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de septiembre de 2014 y 24 de marzo de 2015 reiteran la doctrina ya fijada por la anterior sentencia de 9 de mayo de 2013 en orden a la consideración de la cláusula suelo inserta en los préstamos hipotecarios como una cláusula impuesta al consumidor y no negociada, sometida a los controles de las condiciones generales de contratación, los cuales no se superan por el cumplimiento de la regulación sectorial bancaria sino que se han de someter a un **doblo control de transparencia** y de necesaria supervisión judicial.

En el presente caso, tras todo lo expuesto, huelga decir que nos encontramos ante condiciones generales de la contratación, puesto que ninguna de las cláusulas objeto de controversia fueron negociadas individualmente por el señor Ortiz y la señora Baguette, sino que fueron predisuestas y han sido aplicadas a un gran número de contratos, no tan solo al contrato hipotecario firmado por los prestatarios.

## **II- EL CONTROL DE INCLUSIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN.**

Este control opera en la fase de perfeccionamiento del contrato. No incide sobre la bondad de las cláusulas suscritas o dicho de otra forma sobre su validez y eficacia, sino sobre **la formación de la voluntad contractual**, en aras a la finalidad pretendida de que sólo cabe expresar un conocimiento contractualmente válido, si se conocen los compromisos que realmente se asumen,

lo que exige que la redacción de las cláusulas contractuales sea clara, o dicho de otra forma que las mismas **no sean oscuras, vagas, imprecisas o ambiguas**, pues sólo así se pueden incorporar sin objeciones legales al contrato.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 (en sus **epígrafes 198, 199 y 202**), gran guía en este tipo de procesos, establece los requisitos para poder incluir las condiciones generales en los contratos de préstamos hipotecarios a tenor de lo dispuesto en los **artículos 5.5** (“*La redacción de las cláusulas generales deberá ajustarse a los criterios de transparencia, claridad, concreción y sencillez.*”) y **7** (“*No quedarán incorporadas al contrato las siguientes condiciones generales: a) Las que el adherente no haya tenido oportunidad real de conocer de manera completa al tiempo de la celebración del contrato o cuando no hayan sido firmadas, cuando sea necesario, en los términos resultantes del artículo 5. b) Las que sean ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles, salvo, en cuanto a estas últimas, que hubieren sido expresamente aceptadas por escrito por el adherente y se ajusten a la normativa específica que discipline en su ámbito la necesaria transparencia de las cláusulas contenidas en el contrato.*”) **de la LCGC**, declarando lo siguiente:

*“198. Como ha quedado expuesto, la sentencia recurrida, al analizar la “imposición” de las cláusulas cuestionadas, señala que la OM de 5 de mayo de 1994 regula el proceso de constitución de las hipotecas en garantía de préstamos hipotecarios a los consumidores que, en lo que aquí interesa y de forma sintética, comienza por la entrega al solicitante de un folleto informativo, sigue con una oferta vinculante que incluya las condiciones financieras (entre ellas, en su caso, tipo de interés variable y límites a la variación del tipo de interés), posible examen de la escritura pública por el prestatario durante los tres días anteriores al otorgamiento y, por último, se formaliza el préstamo en escritura pública, estando obligado el notario a informar a las partes y a advertir sobre las circunstancias del interés variable, y especialmente si las limitaciones a la variación del tipo de interés no son semejantes al alza y a la baja.*

*199. Partiendo de que en la vida real se cumplen estrictamente las previsiones de la norma, la sentencia recurrida afirma que “esta minuciosa regulación legal del recorrido preparatorio del contrato garantiza la transparencia, la información, la libre formación de la voluntad del prestatario, y si tras ello expresa su voluntad de aceptar y obligarse, ha de concluirse que lo hace libremente, con total conocimiento del contenido del pacto de limitación de la variabilidad de intereses [...] el cual [...] ha de expresarse de modo que resulte claro, concreto y comprensible por el prestatario, y conforme a Derecho”.*

*202. Coincidimos con la sentencia recurrida en que la detallada regulación del proceso*

*de concesión de préstamos hipotecarios a los consumidores contenida en la OM de 5 de mayo de 1994, garantiza razonablemente la observancia de los requisitos exigidos por la LCGC para la incorporación de las cláusulas de determinación de los intereses y sus oscilaciones en función de las variaciones del Euribor.”*

Es decir, el Tribunal Supremo toma como referencia la **Orden Ministerial de 5 de mayo de 1994** –que era la vigente al momento de formalizar la escritura de préstamo hipotecario suscrita con los prestatarios- que reguló el proceso de constitución de las hipotecas en garantía de préstamos hipotecarios a los consumidores, y que también era la vigente en el momento de la formalización de la escritura de préstamo hipotecario objeto del presente procedimiento, que exige a la entidad bancaria la entrega de un folleto informativo y de una oferta vinculante que incluya las condiciones financieras, el posible examen de la escritura pública por el prestatario durante los tres días anteriores al otorgamiento y la formalización del préstamo en escritura pública, estando obligado el notario a informar a las partes y a advertir sobre las circunstancias del interés variable, y especialmente si las limitaciones a la variación del tipo de intereses no son semejantes al alza y a la baja tal y como ocurría en este supuesto.

En el presente caso la entidad bancaria nunca entregó un folleto informativo al señor Ortiz, tampoco le entregó oferta vinculante y no le informó sobre la posibilidad de examinar el proyecto de documento contractual con antelación a su firma. No obstante, y pese a que, a excepción de la cláusula suelo, la redacción de las cláusulas litigiosas pueda resultar comprensible para el consumidor medio, debemos comprobar si se cumplen los requisitos para una correcta formación de la voluntad contractual.

### **III.- EL CONTROL DE TRANSPARENCIA DE LA CONDICIONES INCORPORADAS A CONTRATOS CON CONSUMIDORES**

El ya conocido control de transparencia establecido por la citada sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo pasado, basándose en la **Directiva 93/13/CEE del Consejo** declara que en los contratos suscritos con consumidores, como es el presente, tal y como hemos comprobado anteriormente, deben redactarse en términos claros y comprensibles. El **artículo 4.2** de la citada

directiva establece lo siguiente:

*“2. 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.”*

El artículo 60 del TRLGDCU establece lo siguiente:

*“1. Antes de que el consumidor y usuario quede vinculado por un contrato u oferta correspondiente, el empresario deberá facilitarle de forma clara y comprensible, salvo que resulte manifiesta por el contexto, la información relevante, veraz y suficiente sobre las características principales del contrato, en particular sobre sus condiciones jurídicas y económicas. “*

El Tribunal Supremo ha establecido un doble filtro de transparencia en contratos suscritos con consumidores. Nos remitimos a los **epígrafes 210 y siguientes** de la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo pasado en los que se detalla en qué consiste ese doble filtro y las consecuencias que tiene:

*“210. Ahora bien, el artículo 80.1 TRLCU dispone que “[e]n los contratos con consumidores y usuarios que utilicen cláusulas no negociadas individualmente [...], aquéllas deberán cumplir los siguientes requisitos: a) Concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa [...]; b) Accesibilidad y legibilidad, de forma que permita al consumidor y usuario el conocimiento previo a la celebración del contrato sobre su existencia y contenido”. Lo que permite concluir que, además del filtro de incorporación, 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”.*

211. *En este segundo examen, la transparencia documental de la cláusula, suficiente a efectos de incorporación a un contrato suscrito entre profesionales y empresarios, es insuficiente para impedir el examen de su contenido y, en concreto, para impedir que se analice si se trata de condiciones abusivas. Es preciso que la información suministrada permita al consumidor percibir que se trata de una cláusula que define el objeto principal del contrato, que incide o puede incidir en el contenido de su obligación de pago y tener un conocimiento real y razonablemente completo de cómo juega o puede jugar en la economía del contrato.*

212. *No pueden estar enmascaradas entre informaciones abrumadoramente exhaustivas que, en definitiva, dificultan su identificación y proyectan sombras sobre lo que considerado aisladamente sería claro. Máxime en aquellos casos en los que los matices que introducen en el objeto percibido por el consumidor como principal puede verse alterado de forma relevante.*

213. *En definitiva, como afirma el IC 2000, "[e]l principio de transparencia debe garantizar asimismo que el consumidor está en condiciones de obtener, antes de la conclusión del contrato, la información necesaria para poder tomar su decisión con pleno conocimiento de causa".*

Más concretamente, en referencia a la cláusula suelo-techo objeto del procedimiento, la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 establece en su **epígrafe 225**:

*“225. En definitiva, las cláusulas analizadas, no son transparentes ya que:*

- a) Falta información suficientemente clara de que se trata de un elemento definitorio del objeto principal del contrato.*
- b) Se insertan de forma conjunta con las cláusulas techo y como aparente contraprestación de las mismas.*
- c) No existen simulaciones de escenarios diversos relacionados con el comportamiento razonablemente previsible del tipo de interés en el momento de contratar.*
- d) No hay información previa clara y comprensible sobre el coste comparativo con otras modalidades de préstamo de la propia entidad -caso de existir- o advertencia de que al concreto perfil de cliente no se le ofertan las mismas.*
- e) En el caso de las utilizadas por el BBVA, se ubican entre una abrumadora cantidad de datos entre los que quedan enmascaradas y que diluyen la atención del consumidor”*

Podemos afirmar con toda rotundidad que en el presente caso que se enjuicia las cláusulas cuya abusividad cabe plantear como oposición a la ejecución hipotecaria **no superan este control:**

- En primer lugar, los prestatarios desconocían la importancia de la **cláusula suelo** en el desarrollo del contrato, la carga jurídica y económica. **En ningún momento la entidad bancaria le informó de la existencia de dicha cláusula y ni mucho menos de su contenido**, tampoco les dio folletos explicativos, una oferta vinculante o les expuso con claridad su significado, tal y como se ha mencionado anteriormente. Además, y pese a la importancia de esta cláusula en la determinación del precio final del producto, se incluye la misma a la mitad de una cláusula muy extensa y poco clara, y bajo un título “Interés” que no refleja de un modo completo realidad y el contenido de dicha cláusula que, además de establecer el tipo de interés aplicable al préstamo, fijar la duración de los distintos períodos de amortización y definir el tipo de interés principal, limitaba la variabilidad del tipo de interés. Además, la citada cláusula suelo se introdujo conjuntamente con una cláusula techo, que parece suponer una contraprestación que produce un equilibrio en la relación con el consumidor, pero que genera una falsa sensación de seguridad dado que únicamente beneficia a la entidad bancaria. Todo ello teniendo en cuenta que la entidad bancaria, a diferencia de los prestatarios, podía prever la evolución del tipo de interés, en este caso EURIBOR, sabiendo con certeza que difícilmente se alcanzaría un techo tan alto.
- En segundo lugar, se imponen todos los **gastos** a la parte prestataria, hecho que además de resultar completamente desproporcionado, supone al consumidor un aumento del precio del producto que, para mayor desgracia, desconoce en el momento de la firma del préstamo hipotecario.
- También se establecen unos **intereses de demora** del 25%, que superan ampliamente el interés legal del dinero del año de constitución del préstamo, hecho que de haber conocido el señor Ortiz o la señora Baguette les hubiera resultado difícil aceptar. Del mismo modo, la capitalización de los intereses supone pagar los mismos dos veces, puesto que por un lado las cuantías impagadas generan unos intereses de demora y además son capitalizadas, de modo que el tipo de interés que se calcule con posterioridad estará contando de nuevo con las citadas cuantías impagadas.
- Finalmente se recoge una **cláusula de vencimiento anticipado** que faculta a la entidad bancaria

a resolver el contrato ante el impago de **cualquier cuota comprensiva de amortización e intereses**, lo que supone un riesgo que difícilmente hubiesen asumido los prestatarios de haberlo conocido, y que ha llevado a la situación actual.

En el Auto aclaratorio de fecha 3 de junio del 2013 el Tribunal Supremo ha añadido que *“las circunstancias enumeradas constituyen parámetros tenidos en cuenta para formar el juicio de valor abstracto referido a las concretas cláusulas analizadas. No se trata de una relación exhaustiva de circunstancias a tener en cuenta con exclusión de cualquier otra.”*

Se debe hacer hincapié en que la intervención del notario en la firma de la escritura no suple el deber de transparencia de la entidad bancaria. Así, la sentencia del Pleno de la Sala 1ª del Tribunal Supremo de 8 de septiembre de 2014, antes reseñada, indica lo siguiente:

*"Sin perjuicio de la importante función preventiva que los Notarios realizan sobre el control previo de las condiciones generales de la contratación que, conforme a la caracterización y alcance del control de transparencia expuesto, la comprensibilidad real debe inferirse del propio juego o desarrollo de la reglamentación predispuesta, de forma que la lectura de la escritura pública y, en su caso, el contraste de las condiciones financieras de la oferta vinculante con la del respectivo préstamo hipotecario, no suplen, por ello solos, sin protocolo o actuación específica al respecto, el cumplimiento de este especial deber de transparencia".*

#### **IV.-LA CONDICIÓN DE ABUSIVAS DE LAS CLÁUSULAS IMPUGNADAS.**

Las cláusulas cuya abusividad se trata de demostrar no solamente no son transparentes sino que además son abusivas porque, cada una por separado y en su conjunto, provocan un desequilibrio importante entre las obligaciones asumidas por las partes.

Conforme al artículo 82.1 TRLGDCU son cláusulas abusivas *"todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquellas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato"*, y añade, en el apartado tercero del mismo artículo que *"el carácter abusivo de una cláusula se apreciará teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios objeto del contrato*



y considerando todas las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato o de otro del que éste dependa" y, a continuación, en los artículos 85 a 90 de la citada Ley, se establece un catálogo de condiciones que de estar alguna de ellas incluidas en un contrato celebrado entre un empresario y un consumidor se considerarán abusivas.

Asimismo, el art. 8.2 LCGC señala que, en particular, “*serán nulas las condiciones generales que sean abusivas, cuando el contrato se haya celebrado con un consumidor, aquellas que no cumplan los requisitos que relaciona el art. 10 de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (concreción, claridad, sencillez, buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes etc.), y, en todo caso las definidas en el art. 10 bis) y Disposición Adicional primera.*”. Remisión que, debe entenderse referida, al texto actualmente vigente en dicha materia citado anteriormente.

La tan mencionada sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 ha establecido los requisitos para considerar abusivas las cláusulas no negociadas que son los siguientes (epígrafe 233):

*“a) Que se trate de condiciones generales predispuestas y destinadas a ser impuestas en pluralidad de contratos, sin negociarse de forma individualizada.*

*b) Que en contra de exigencias de la buena fe causen un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones derivados del contrato.*

*c) Que el desequilibrio perjudique al consumidor -en este extremo, en contra de lo que insinúa el Ministerio Fiscal, es preciso rechazar la posible abusividad de cláusulas perjudiciales para el profesional o empresario-.*”

Ya hemos abordado anteriormente el primero de estos requisitos, dejando patente que las condiciones pactadas en el contrato de préstamo suscrito eran **condiciones generales** de contratación que no se negociaron de forma individualizada sino que se incluían en una pluralidad de contratos firmados por la entidad bancaria.

En cuanto al segundo de los requisitos, la existencia del **desequilibrio** entre los derechos y obligaciones que asumieron las partes:

1- En primer lugar, respecto de la **cláusula de limitación del tipo de interés**, se

encuentra redactada como una cláusula suelo-techo de modo que parece haber una contraprestación por parte de la entidad bancaria, cuando realmente ésta ya preveía la evolución de los distintos tipos de interés y podía imaginar un escenario como el actual, en el que la cláusula techo nunca va a ser aplicada y el tipo de interés se va a encontrar por debajo del límite fijado en la escritura, por lo que la parte prestamista siempre sale beneficiada, creando un gran desequilibrio con respecto a la parte prestataria.

Al respecto, el propio órgano rector de la demandada, el Banco de España, en su Informe sobre determinadas cláusulas presentes en los préstamos hipotecarios, incorporado al Boletín Oficial de las Cortes Generales-Senado de 7 de mayo de 2.010, indica que *"en todo caso, y sean cuales sean las causas y explicaciones que subyacen en la determinación de los umbrales o acotaciones, lo cierto es que, en la mayoría de los casos, no ofrecen una protección efectiva para los clientes particulares del riesgo de subida de tipos, debido a los altos niveles que alcanzan los techos. En consecuencia, las acotaciones al alza, pese a alcanzar una parte significativa de la cartera, no tienen, en general virtualidad como mecanismo de protección real y efectiva frente a incrementos de tipos de interés"*.

Como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo 2013 en su **epígrafe 264** *"Al entrar en juego una cláusula suelo previsible para el empresario, convierte el tipo nominalmente variable al alza y a la baja, en fijo variable exclusivamente al alza"*. Esta misma sentencia indica que el desequilibrio puede manifestarse en la propia oferta, en la fase genética o en la ejecución del contrato, o en ambos momentos, con cita de las sentencias del mismo Tribunal de fechas 4 de noviembre de 2010 o 29 de noviembre de 2007. Extremos que concurren en el presente caso, en el cual el desequilibrio se manifiesta durante todo el desarrollo del contrato con la aplicación de las cláusulas que se combaten.

Con respecto a las demás cláusulas, tal y como expone el Tribunal Supremo en su sentencia de 3 de junio de 2016, la nulidad por vulneración del principio de buena fe es defendible, para las cláusulas que suponen un desequilibrio de la posición contractual del adherente, es decir que modifican subrepticamente el contenido que el adherente había podido representarse como pactado conforme a la propia naturaleza y funcionalidad del contrato, en el sentido de que puede resultar contrario a la buena fe intentar sacar ventaja de la predisposición, imposición y falta de negociación de cláusulas que perjudican al adherente.

2- Parece indudable que la **cláusula de intereses de demora** contenida en la presente escritura produce un gran desequilibrio entre las partes en perjuicio del consumidor, puesto que impone un interés del 25%, ostensiblemente superior al establecido en el artículo 114 del Decreto

de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria: *"Los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil."*

Pese a que este artículo no pueda ser aplicado en el presente supuesto dado que la finalidad del préstamo no es propiamente la adquisición de su vivienda habitual, nos puede ser útil como criterio hermenéutico para determinar la abusividad de la citada cláusula. Ello queda patente al comprobar que el interés legal del dinero en el año 2003 era de 4,25% siendo el triple de este tipo de interés el 12,75%, prácticamente la mitad de lo establecido en la escritura de préstamo.

El Tribunal Supremo también se pronunció al respecto, considerando abusivos todos aquellos intereses de demora superiores al resultado de adicionar en dos puntos el tipo de interés pactado, tal y como se desprende de su Sentencia 265/2015:

*"La Sala considera que el incremento de dos puntos porcentuales previsto en el art. 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para la fijación del interés de mora procesal es el criterio legal más idóneo para fijar cuál es el interés de demora en los préstamos personales concertados con consumidores, que no suponga la imposición de una indemnización alta al consumidor que no cumpla con sus obligaciones. Se trata del criterio previsto para el interés de demora a devengar por la deuda judicialmente declarada y a cuyo pago se ha condenado al demandado. Tiene un ámbito de aplicación general, no ceñido a un campo concreto del Derecho sustantivo, evita que el interés de demora pueda ser inferior al remuneratorio, indemniza de un modo proporcionado los daños que sufre el demandante que ha vencido en el litigio por el retraso del condenado en el cumplimiento de la obligación judicialmente declarada, y asimismo contiene un factor disuasorio para que el condenado no demore en exceso el cumplimiento de la sentencia.*

*La adición de un recargo superior a esos dos puntos porcentuales supondría un alejamiento injustificado de la mayoría de los índices o porcentajes de interés de demora que resultan de la aplicación de las normas nacionales a que se ha hecho referencia.*

*Con base en los criterios expresados, la Sala considera abusivo un interés de demora que suponga un incremento de más de dos puntos porcentuales respecto del interés remuneratorio pactado en un préstamo personal."*

**3-** Con respecto a la **cláusula de imposición de gastos** a la parte prestataria, sobre todo

si estamos ante una adquisición de vivienda, el desequilibrio ocasionado en perjuicio del consumidor también resulta evidente, puesto que se le hace cargar con una serie de obligaciones económicas que, en puridad, tan solo benefician a la parte prestamista. En este sentido el Tribunal Supremo en su sentencia **705/2015, de 23 de diciembre**, observó la abusividad de este tipo de cláusulas que imponen la totalidad de los gastos a la parte prestataria:

*"En primer lugar, resulta llamativa la extensión de la cláusula, que pretende atribuir al consumidor todos los costes derivados de la concertación del contrato, supliendo y en ocasiones [como veremos] contraviniendo, normas legales con previsiones diferentes al respecto.*

*El art. 89.3 TRLGCU califica como cláusulas abusivas, en todo caso, tanto "La transmisión al consumidor y usuario de las consecuencias económicas de errores administrativos o de gestión que no le sean imputables" (numero 2º), como "La imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario" (numero 3º). El propio artículo, atribuye la consideración de abusivas, cuando se trate de compraventa de viviendas (y la financiación es una faceta o fase de dicha adquisición, por lo que la utilización por la Audiencia de este precepto es acertada), a la estipulación de que el consumidor ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al empresario (art. 89.3.3º letra a) y la estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario (art. 89.3.3º letra c). Asimismo, se consideran siempre abusivas las cláusulas que tienen por objeto imponer al consumidor y usuario bienes y servicios complementarios o accesorios no solicitados (art. 89.3.4º) y, correlativamente, los incrementos de precio por servicios accesorios, financiación, aplazamientos, recargos, indemnización o penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales susceptibles de ser aceptados o rechazados en cada caso expresados con la debida claridad o separación (art. 89.3.5º).*

*Sobre tales bases legales, no cabe considerar que la sentencia recurrida haya vulnerado ninguna de las normas legales citadas como infringidas, al declarar la abusividad de la cláusula. Baste recordar, en lo que respecta a la formalización de escrituras notariales e inscripción de las mismas (necesaria para la constitución de la garantía real), que tanto el arancel de los notarios, como el de los registradores de la propiedad, atribuyen la obligación de pago al solicitante del servicio de que se trate o a cuyo favor se inscriba el derecho o solicite una certificación. Y quien tiene el interés principal en la documentación e inscripción de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria es, sin duda, el prestamista, pues así obtiene un título ejecutivo ( artículo 517 LEC ), constituye la garantía real ( arts. 1875 CC y 2.2 LH ) y adquiere la posibilidad de ejecución especial ( art. 685 LEC ). En consecuencia, la cláusula discutida no solo*

*no permite una mínima reciprocidad en la distribución de los gastos producidos como consecuencia de la intervención notarial y registral, sino que hace recaer su totalidad sobre el hipotecante, a pesar de que la aplicación de la normativa reglamentaria permitiría una distribución equitativa, pues si bien el beneficiado por el préstamo es el cliente y dicho negocio puede conceptuarse como el principal frente a la constitución de la hipoteca, no puede perderse de vista que la garantía se adopta en beneficio del prestamista. Lo que conlleva que se trate de una estipulación que ocasiona al cliente consumidor un desequilibrio relevante, que no hubiera aceptado razonablemente en el marco de una negociación individualizada; y que, además, aparece expresamente recogida en el catálogo de cláusulas que la ley tipifica como abusivas (art. 89.2 TRLGCU)."*

4- Finalmente, la **cláusula de vencimiento anticipado** faculta a la entidad bancaria a resolver el contrato por el impago de cualquiera de las cuotas de amortización e intereses del préstamo. Es decir, la mera falta de pago de una de las cuotas pactadas podría dar lugar a la resolución unilateral del contrato. Esto produce un grave desequilibrio entre las partes, puesto que la parte prestataria se encuentra continuamente "en la cuerda floja", mientras la parte prestamista no corre ningún tipo de riesgo, puesto que en caso de resolución del contrato el bien inmueble se encuentra gravado por una hipoteca a su favor.

De este modo, la Audiencia Provincial de Valencia, mediante Auto de 22 de marzo de 2016 ha declarado la nulidad de una cláusula de vencimiento anticipado por el impago de alguna cuota, ordenando el sobreseimiento de la ejecución. Todo ello a pesar de que el procedimiento se inició tras el impago de once cuotas, no tan solo una.

La Audiencia argumenta que la declaración de nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado conllevaría el sobreseimiento del proceso conforme al tenor del apartado 3 del artículo 695 LEC<sup>2</sup>.

No obstante, la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 y posteriores del Tribunal Supremo han sentado los siguientes requisitos para poder continuar con la ejecución hipotecaria aún existiendo cláusulas abusivas en el título ejecutivo:

- a) Si la obligación incumplida tiene carácter esencial en la concreta relación obligatoria.
- b) Si el incumplimiento ha tenido suficiente gravedad teniendo en cuenta la duración del préstamo y su cuantía total

---

<sup>2</sup> BALLUGUERA GÓMEZ, CARLOS, "Sobreseimiento o recálculo de lo reclamado en caso de abusividad del vencimiento anticipado", 15/1/2017, <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/consumo-y-derecho/articulos-cyd/abusividad-de-clausula-de-vencimiento-anticipado-procede-el-sobreseimiento-de-la-ejecucion-o-su-continuacion-con-recalculo-de-lo-reclamado/>

c) Si las normas del correspondiente Ordenamiento jurídico prevén o no el vencimiento anticipado en el caso de incumplimiento considerado en la cláusula.

d) Si el correspondiente Ordenamiento jurídico prevé para el consumidor medios adecuados para poner remedio al vencimiento anticipado<sup>3</sup>.

No debemos olvidar que en el presente caso el impago fue de siete cuotas consecutivas antes de que la entidad bancaria decidiese aplicar la cláusula de vencimiento anticipado no obstante, tal y como pone de manifiesto ANTA GONZALEZ<sup>4</sup>, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea rechaza la integración judicial de los pactos abusivos, porque merma el efecto disuasorio que tiene incluir cláusulas abusivas en el contrato. Es decir, esta no integración implica que aquellas ejecuciones hipotecarias iniciadas con base en una cláusula abusiva no podrán tener éxito. Esto se traduce en que a pesar de que se haya producido más de un impago y más de los tres que recoge la LEC, la ejecución no puede fundamentarse en una cláusula abusiva, colaborando en la consecución del fin de la Directiva 93/13/CEE.

No obstante, existe cierto debate doctrinal acerca del efecto de la declaración de nulidad de la cláusula abusiva, de un lado se podría seguir la vía de la aplicación supletoria del artículo 695.2 de la LEC, que establece: *"2. Formulada la oposición a la que se refiere el apartado anterior, el Secretario judicial suspenderá la ejecución y convocará a las partes a una comparecencia ante el Tribunal que hubiera dictado la orden general de ejecución, debiendo mediar quince días desde la citación, comparecencia en la que el Tribunal oirá a las partes, admitirá los documentos que se presenten y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día."* No obstante, esta alternativa no parece estar muy en la línea de la jurisprudencia sentada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

La otra opción es la que hemos visto más arriba, optar por el sobreseimiento de la ejecución hipotecaria, máxime cuando la ejecución se fundamenta en la citada cláusula abusiva. En este último caso, a la entidad bancaria le quedaría la posibilidad de iniciar un proceso declarativo con base en las normas generales del derecho contractual, es decir, por aplicación del artículo 1124 del Código Civil.

Tal y como hemos podido observar, las cláusulas contenidas en el presente contrato son abusivas y, por tanto, nulas de pleno derecho. Esta no es una afirmación arriesgada, puesto que se

3 RUIZ-RICO RUIZ, J.; Algunas reflexiones sobre las cláusulas de vencimiento anticipado en los préstamos hipotecarios, tras las sentencias del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015 y 18 de febrero de 2016; Diario La Ley, No 8791, Sección Doctrina, 27 de Junio de 2016, Ref. D-256, Editorial LA LEY; pg.2

4 ANTA GONZALEZ, JAIME, "El TJUE prohíbe integrar la cláusula de vencimiento anticipado", *Publicación: Actualidad Jurídica Aranzadi* num.927/2017 parte Artículo, Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2017.

encuentra fuertemente respaldada por la jurisprudencia nacional y comunitaria, por lo que debería estimarse el motivo de oposición a la ejecución esgrimido y entrar a valorar el fondo del asunto.

**1.4) El señor Ortiz se plantea reclamar la devolución de aquello que ha pagado de más a lo largo de los años por aplicación de las cláusulas abusivas ¿Por qué conceptos podría reclamar devolución de cantidades al banco? ¿Cuál es la viabilidad de este tipo de reclamaciones? ¿En caso de declararse la nulidad de las cláusulas abusivas, el contrato seguiría vigente?**

El señor Ortiz y la señora Baguette han sufrido durante toda la vida de su préstamo hipotecario las consecuencias de la aplicación de una serie de cláusulas, como son la cláusula suelo, la cláusula de imposición de gastos y la cláusula de intereses de demora, que han aumentado considerablemente el montante de su recibo mensual.

Tal y como hemos visto, estas cláusulas no superan los controles de inclusión y transparencia exigidos por el Tribunal Supremo en la contratación con consumidores, por lo que el señor Ortiz y la señora Baguette podrían interponer un procedimiento ordinario instando su nulidad. No obstante, lo más acuciante es frenar la ejecución hipotecaria que les ha llevado a realizar la presente consulta, por tanto deberíamos centrarnos en la oposición a la ejecución.

En el caso de que el fallo del presente procedimiento fuese favorable a la entidad bancaria, debemos solicitar de forma subsidiaria en la oposición a la demanda que se proceda al recálculo de la deuda como si nunca se hubiesen aplicado las mentadas cláusulas abusivas, por lo que pueden resultar de suma utilidad a la hora de reducir la posible deuda pendiente. No obstante, si la oposición a la ejecución hipotecaria fracasase, siempre y cuando el juez no determine de oficio la abusividad de las cláusulas objeto de discusión, se podría plantear un procedimiento ordinario en los términos antes mencionados para recuperar las cantidades cobradas de más por parte de la entidad bancaria.

Finalmente, cabe recordar que el TRLGDCU es tajante al respecto de la última cuestión plantada por el señor Ortiz, estableciendo en su **artículo 83** que: *"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."*

En el presente caso, el contrato podría subsistir en caso de la declaración de nulidad tanto de cualquiera de las cláusulas mencionadas, como de todas ellas.

### III- CONCLUSIONES

El estudio en profundidad del presente procedimiento ha arrojado algo de luz acerca de las posibilidades del señor Ortiz y la señora Baguette para oponerse al procedimiento de ejecución hipotecaria que se sigue contra ellos en el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 19 de Zaragoza. Tras superar el debate acerca de la consideración como consumidor del señor Ortiz, y siempre guiados por el complejo entramado jurisprudencial tejido entre en Tribunal Supremo y el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, nos hemos adentrado en el campo de la defensa de consumidores y usuarios, más concretamente en la inclusión de cláusulas abusivas en los contratos de adhesión.

Respecto de la consulta realizada por el señor Ortiz con motivo de la recepción de la demanda de ejecución hipotecaria interpuesta por CAJA RURAL DE ARAGON S.C.C., teniendo en cuenta que, como hemos visto el plazo para la oposición es de tan solo diez días hábiles, cabe hacer las siguientes consideraciones:

**PRIMERA.-** En primer lugar, tal y como se ha constatado *ut supra*, existe una falta de litisconsorcio pasivo necesario en la demanda interpuesta, puesto que, ya sea por error u omisión, tan solo se dirige contra el señor Don Santos Ortiz González, pese a que el préstamo hipotecario lo suscribió el matrimonio conjuntamente y el inmueble les pertenece a ambos en copropiedad. Por lo tanto, lo primero que se debe alegar es la excepción de litisconsorcio pasivo necesario para que Doña Rosa Carmen Baguette Alcalde sea llamada a participar en el proceso.

**SEGUNDA.-** Posteriormente, hemos comprobado que uno de los motivos legales de oposición a la ejecución hipotecaria es la existencia de cláusulas abusivas en título ejecutivo. Tras realizar un profundo análisis de los requisitos perfilados por el Tribunal Supremo para la consideración de una cláusula como abusiva, hemos podido comprobar que el préstamo hipotecario del señor Ortiz estaba plagado de cláusulas abusivas, por lo que ésta será la principal vía de reclamación.

**TERCERA.-** No obstante, para el caso de que el juzgador del presente caso no entendiese que



la abusividad de las citadas cláusulas pueda determinar el sobreseimiento de la ejecución, y tras quedar ampliamente demostrada la condición de abusivas de dichas cláusulas, de forma subsidiaria se debería pedir el recálculo de la deuda, teniendo en cuenta lo pagado de más durante la vida del préstamo por aplicación de estas cláusulas. Especialmente se debería tener en cuenta el perjuicio económico que puede causar una limitación a la variabilidad de los intereses, que de facto convierte el préstamo en uno a tipo fijo; o los gastos injustamente imputados a la parte prestataria, además de los desorbitados intereses de demora fijados en la escritura de préstamo hipotecario. Aunque esta última opción sea la menos deseable para el señor Santos, es necesario estar abierto a cualquier posibilidad, y adelantarse a una posible falta de estimación de la oposición.

Aquí finaliza el presente dictamen que emite D. Sergio Moises Latorre Laborda, Letrado del Real e Ilustre Colegio de Abogados de Zaragoza acerca del procedimiento de EJECUCIÓN HIPOTECARIA nº 282/14-A, del que conoce el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 19 de Zaragoza, interpuesto por CAJA RURAL DE ARAGON S.C.C. contra Don Santos Ortiz González.

En Zaragoza, a 15 de diciembre de 2017

## IV- FUENTES

### I- BIBLIOGRAFÍA Y URLOGRAFÍA

- ADAN DOMENECH, FEDERICO, “STJUE de 26 de enero de 2017 sobre cláusulas de vencimiento anticipado: nuevo varapalo jurídico al Tribunal Supremo y crisis del sistema procesal español”, *Diario La Ley*, No 8922, 15 de Febrero de 2017, Editorial Wolters Kluwer.
- AGUILAR RUIZ, L., “La protección legal del consumidor de crédito”, Tirant lo Blanch, Valencia, 2001, p. 65.
- ANTA GONZALEZ, JAIME, “El TJUE prohíbe integrar la cláusula de vencimiento anticipado”, *Publicación: Actualidad Jurídica Aranzadi* num.927/2017 parte Artículo, Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2017.
- BALLUGUERA GÓMEZ, CARLOS, “Sobreseimiento o recálculo de lo reclamado en caso de abusividad del vencimiento anticipado”, 15/1/2017, <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/consumo-y-derecho/articulos-cyd/abusividad-de-clausula-de-vencimiento-anticipado-procede-el-sobreseimiento-de-la-ejecucion-o-su-continuacion-con-recalculo-de-lo-reclamado/>
- BASTANTE GRANELL, VÍCTOR, “Posible carácter abusivo a posteriori de cláusulas de vencimiento anticipado, redactadas y ejercitadas, conforme al art. 693.2 LEC”, *Revista de Derecho Civil*, vol. II, núm.1 (enero-marzo, 2015), pp. 211-214.
- LAFUENTE TORRALBA, ALBERTO JOSÉ, “Los obstáculos para el examen de cláusulas abusivas en el proceso de ejecución: puntos ciegos y zonas de desprotección en el régimen vigente”, *Revista de Derecho Civil*, vol. II, núm. 2 (abril-junio, 2015), pp. 181-205.
- RUIZ-RICO RUIZ, JOSÉ MANUEL, “Algunas reflexiones sobre las cláusulas de vencimiento anticipado en los préstamos hipotecarios, tras las sentencias del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015 y 18 de febrero de 2016”, *Diario La Ley*, No 8791, 27 de Junio de 2016, Ref. D-256, Editorial LA LEY.

## II- JURISPRUDENCIA

- Sentencia del Tribunal Supremo, Sección 1ª, de 15 de febrero de 1999.
- Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 20 de enero de 2005 (C-464/01)
- Sentencia del Tribunal Supremo, Sección 1ª 963/2005 de 15 diciembre.
- Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 (C-415/11).
- Sentencia del Tribunal Supremo, Sección 1ª, 1916/2013 de 9 de mayo de 2013.
- Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 16 de enero de 2014 (C-226/12).
- Sentencia del Tribunal Supremo, Sección 1ª, de 8 de septiembre de 2014.
- Sentencia del Tribunal Supremo, Sección 1ª, de 24 de marzo de 2015.
- Sentencia del Tribunal Supremo, Sección 1ª, 705/2015, de 23 de diciembre.
- Sentencia del Tribunal Supremo, Sección 1ª, de 3 de junio de 2016.