

ÍNDICE

ABREVIATURAS	15
PROLOGO	17
INTRODUCCIÓN: UNA VISIÓN PRÁCTICA Y ACTUALIZADA DE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS	21

BLOQUE I MARCO JURÍDICO DE LA CONTRATACIÓN HIPOTECARIA CON PERSONAS CONSUMIDORAS FÍSICAS

CAPÍTULO I. NOCIONES BÁSICAS PARA ENTENDER EL MARCO JURÍDICO DE LA CONTRATACIÓN HIPOTECARIA CON PERSONAS CONSUMIDORAS.	27
1. Introducción.	27
2. Consumidor y empresario en el derecho de consumo: configuración legal y alcance efectivo de sus derechos.	28
2.1. Criterios para identificar a la persona consumidora en la normativa estatal y europea.	28
2.2. La figura del empresario como contraparte: aproximación desde el Derecho comunitario de consumo.	33
3. Protección de la persona consumidora en el ámbito europeo.	34
3.1. La integración de la Directiva 93/13/CEE en el Derecho español y el sistema de control de las cláusulas abusivas.	35
3.2. El concepto de cláusula abusiva en la Directiva 93/13/CEE y los principios del control judicial.	39
4. Condiciones generales de la contratación y su control: régimen jurídico, transparencia y abusividad.	41
4.1. La tutela del consumidor a través del control de las condiciones generales de la contratación.	44
4.1.1. El control de incorporación: cognoscibilidad y accesibilidad.	45
4.1.2. Control de transparencia: comprensibilidad real y protección del consentimiento.	47
4.2. La estandarización contractual y sus límites: condiciones generales vs. cláusulas abusivas.	48

BLOQUE II

ANÁLISIS PRÁCTICO DE LAS CLÁUSULAS PREDISPUES- TAS EN LOS CONTRATOS DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO

CAPÍTULO II. LA CLÁUSULA SUELO: ANÁLISIS PRÁCTICO DEL CONTROL DE TRANSPARENCIA Y DE ABUSIVIDAD	55
1. Introducción	55
2. La cláusula suelo en los préstamos hipotecarios a interés variable: concepto y configuración jurídica	56
2.1. Génesis y evolución normativa de la cláusula suelo en el mercado hipotecario español	59
2.2. Entre la licitud abstracta y la nulidad por falta de transparencia	61
3. El enjuiciamiento judicial de la cláusula suelo: controles de incorporación y transparencia	63
3.1. Control de transparencia (formal): El control de incorporación	64
3.2. Control de transparencia (material)	65
4. Consecuencias jurídicas de la declaración de abusividad de las cláusulas suelo	68
4.1. Nulidad de la cláusula suelo y mantenimiento del contrato	68
4.2. Retroactividad y efectos económicos	70
4.2.1. Restitución de cantidades	72
5. Evolución jurisprudencial: del Tribunal Supremo al TJUE y su consolidación posterior	75
6. Aplicación de la doctrina jurisprudencial a supuestos especiales: consumidores cualificados, subrogaciones, novaciones y acuerdos transaccionales	82
6.1. El «consumidor cualificado» o con conocimientos especiales	83
6.2. Préstamos con cláusula suelo en caso de subrogación del comprador (novación subjetiva)	85
6.3. Contratación con no consumidores y contratos de naturaleza mixta	89
6.4. Acuerdos transaccionales con consumidores para reducir/eliminar la cláusula suelo (renuncia de acciones)	91
6.5. Novaciones objetivas de la cláusula suelo (modificación del contrato sin contexto transaccional)	93
6.6. La intervención notarial y su relevancia en la transparencia de la cláusula suelo	96
CAPÍTULO III. COSTES ASOCIADOS AL PRÉSTAMO HIPOTECARIO: GASTOS, COMISIÓN DE APERTURA Y COMISIÓN POR POSICIONES DEUDORAS	99
1. Cláusula de gastos hipotecarios: nulidad, restitución y criterios jurisprudenciales	100
1.1. Introducción y naturaleza jurídica	100
1.2. Evolución y reparto de los gastos hipotecarios	103
1.2.1. Introducción	103
1.2.2. Evolución jurisprudencial en España	103
a) La STS 705/2015, de 23 de diciembre	104
b) Las SSTS 147/2018 y 148/2018, de 15 de marzo	105
c) Las sentencias de Pleno de 23 de enero de 2019 (SSTS 44/2019, 46/2019, 47/2019, 48/2019 y 49/2019)	107
d) La STS 35/2021, de 27 de enero	108
1.2.3. Evolución jurisprudencial en Europa: el papel del TJUE en la tutela de consumidores	109

a)	La STJUE de 21 de diciembre de 2016 (<i>Gutiérrez Naranjo</i>)	110
b)	La STJUE de 16 de julio de 2020 (C-224/19 y C-259/19)	110
c)	La STJUE de 25 de abril de 2024 (C-565/21).	111
1.2.4.	Reparto actual de los gastos según jurisprudencia y normativa	111
1.3.	Cláusula de gastos hipotecarios: evolución jurisprudencial, nulidad y efectos restitutorios.	112
1.3.1.	Control y nulidad.	112
a)	El control de contenido: desequilibrio en perjuicio del consumidor	113
b)	El control de transparencia: información y comprensión del consumidor	113
c)	La nulidad de pleno derecho y sus consecuencias	114
1.4.	Cuestiones procesales en la litigación de la cláusula de gastos hipotecarios	115
1.4.1.	Prescripción de la acción restitutoria	115
1.4.2.	Cosa juzgada y acumulación de acciones.	119
1.4.3.	Legitimación activa en la compraventa	121
1.4.4.	Acreditación de los gastos pagados	122
1.4.5.	La provisión de fondos y su efecto	124
1.4.6.	Acuerdos transaccionales o de reparto de gastos	124
1.4.7.	La FIPER y su insuficiencia como herramienta de transparencia. . . .	128
2.	Cláusula comisión de apertura: controversia jurídica y respuesta jurisprudencial	131
2.1.	Introducción.	131
2.2.	Transparencia formal o comprensión real: El verdadero alcance del control sobre la comisión de apertura	131
2.3.	Evolución jurisprudencial de la cláusula comisión de apertura	133
2.3.1.	Jurisprudencia reciente relevante del Tribunal de Justicia de la Unión Europea	133
a)	La Sentencia del TJUE de 16 de marzo de 2023	134
b)	La Sentencia del TJUE de 30 de abril de 2025.	138
2.3.2.	Jurisprudencia reciente relevante del Tribunal Supremo	142
a)	STS 1625/2025 de 12 de noviembre, la redefinición del tratamiento de la comisión de apertura.	147
3.	Comisión por reclamación de posiciones deudoras: configuración contractual y enjuiciamiento judicial.	150
3.1.	Concepto y regulación aplicable.	150
3.2.	Control de abusividad y transparencia: enfoque jurisprudencial.	152
3.3.	Jurisprudencia clave sobre la comisión por reclamación de posiciones deudoras	155
3.3.1.	Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la UE.	155
a)	STJUE de 26 de febrero de 2015, asunto C-143/13 (<i>Matei</i>).	155
b)	STJUE de 3 de octubre de 2019, asunto C-621/17 (<i>Gyula Kiss c. CIB Bank Zrt</i>)	156
3.3.2.	Jurisprudencia del Tribunal Supremo	157
a)	STS 566/2019, de 25 de octubre de 2019 (Recurso 725/2017, caso <i>Kutzabank</i>)	157
b)	STS 176/2020, de 13 de marzo de 2020 (Rec. 5135/2018, caso <i>Liberbank</i>).	159
c)	STS 431/2020, de 15 de julio de 2020 (Rec. 4443/2017)	159

3.4. Consecuencias jurídicas de la nulidad de la cláusula: restituciones, art. 83 TRLGDCU e integración del contrato	160
3.4.1. Nulidad radical e imprescriptibilidad.	160
3.4.2. Restitución de las cantidades cobradas	160
3.4.3. Contratos ya finalizados o cláusulas no aplicadas	161
3.4.4. Efectos en el contrato: subsistencia sin la cláusula nula	162
3.4.5. Límites del art. 83 TRLGDCU (prohibición de <i>reformatio in peius</i>) . .	162
3.4.6. Constatación formal o de oficio de la nulidad	163
CAPÍTULO IV. CLÁUSULAS ABUSIVAS ECONÓMICAS EN EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO	165
1. Cláusula interés de demora: del recargo sancionador al control de proporcionalidad y validez	166
1.1. Concepto y regulación legal	166
1.2. Control de abusividad y transparencia	168
1.3. Evolución jurisprudencial de la cláusula interés de demora	171
1.3.1. Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la UE.	171
a) STJUE de 14 de marzo de 2013 (C-415/11, caso <i>Aziz</i>)	171
b) Auto TJUE de 21 de enero de 2015 (asuntos acumulados C-482/13, C-484/13, C-485/13 y C-487/13, <i>Márquez García</i>)	172
c) STJUE de 26 de enero de 2017 (C-421/14, caso <i>Banco Primus</i>)	173
d) STJUE de 21 de diciembre de 2016 (C-154/15, C-307/15 y C-308/15, caso <i>Gutiérrez Naranjo</i>)	173
e) STJUE de 7 de agosto de 2018 (C-96/16 y C-94/17, caso <i>Dunai</i>)	174
f) Auto TJUE de 11 de junio de 2015 (C-8/14, asunto <i>BBVA</i>)	174
1.3.2. Jurisprudencia del Tribunal Supremo	174
a) STS 265/2015, de 22 de abril (Pleno, recurso 2351/2012).	174
b) STS 705/2015, de 23 de diciembre (Pleno, rec. 2658/2013).	175
c) STS 705/2015, de 23 de diciembre (Pleno, rec. 2658/2013) y STS 364/2016, de 3 de junio (Pleno, rec. 2658/2013).	176
d) STS 530/2016, de 13 de septiembre (RC 3263/2014)	176
e) STS 44/2019, de 23 de enero, STS 142/2019, de 6 de marzo	177
f) STS 671/2018, de 28 de noviembre (Pleno, rec. 1211/2017)	177
g) STS 463/2019, de 11 de septiembre (Pleno, rec. 1752/2014)	177
h) STS 122/2023, de 31 de enero de 2023 (Sala 1ª, rec. 5069/2018)	178
1.4. Consecuencias jurídicas de la nulidad de la cláusula	178
2. La cláusula de vencimiento anticipado en préstamos hipotecarios	182
2.1. Concepto y regulación	182
2.2. Control de abusividad y transparencia	185
2.3. Jurisprudencia clave en materia de vencimiento anticipado	188
2.3.1. Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la UE.	188
a) STJUE, 14 de marzo de 2013, (C-415/11, asunto <i>Aziz</i>).	188
b) STJUE de 26 de enero de 2017 (caso <i>Banco Primus</i> , C-421/14)	188
c) STJUE de 26 de marzo de 2019 (asuntos acumulados C-70/17, <i>Abanca</i> , y C-179/17, <i>Bankia</i>)	189
d) STJUE de 8 de mayo de 2025 (asuntos acumulados C-6/24 y C-231/24).	190
2.3.2. Jurisprudencia del Tribunal Supremo español.	191

a) SSTS de 23 de diciembre de 2015 (núm. 705/2015) y de 18 de febrero de 2016 (núm. 79/2016)	191
b) STS 463/2019, de 11 de septiembre de 2019 (Pleno de la Sala, recurso 1752/2014).	192
c) STS 1335/2025, de 30 de septiembre de 2025	194
2.4. Consecuencias jurídicas de la declaración de nulidad de la cláusula	196
2.4.1. Pérdida de eficacia de la cláusula y mantenimiento del contrato	196
2.4.2. Impacto en los procedimientos de ejecución hipotecaria.	197
2.4.3. Integración del contrato y normas aplicables	198
2.4.4. Efectos sobre los intereses moratorios y el saldo exigible.	199
2.4.5. Derechos del consumidor tras el archivo.	199
2.4.6. Situación de los contratos posteriores a la LCCI.	199
3. La cláusula de redondeo en los contratos hipotecarios	200
3.1. Concepto y regulación normativa	200
3.2. Control de abusividad y transparencia.	202
3.2.1. Control de abusividad (contenido de la cláusula)	202
3.2.2. Control de transparencia (incorporación y comprensión).	204
3.3. Jurisprudencia clave sobre la cláusula de redondeo	205
3.3.1. Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de UE	205
a) STJUE de 3 de junio de 2010 (C-484/08)	205
3.3.2. Jurisprudencia del Tribunal Supremo	205
a) STS 663/2010, de 4 de noviembre (Rec. 982/2007).	205
b) STS 861/2010, de 29 de diciembre (Rec. 1074/2007).	206
c) STS 75/2011, de 2 de marzo (Rec. 33/2003)	206
d) STS 70/2015, de 11 de febrero (Rec. 249/2006)	206
3.4. Consecuencias jurídicas de su declaración de nulidad.	207
4. Cláusula de los 360 días en contratos bancarios	209
4.1. Concepto y regulación normativa	209
4.2. Control de abusividad y transparencia	210
4.3. Jurisprudencia clave.	211
a) STUE de 26 de enero de 2017 (asunto C-421/14, <i>Banco Primus</i>)	212
b) STS 360/2021, de 25 de mayo (recurso de casación 5813/2018)	213
c) STS 754/2021, de 2 de noviembre de 2021 (rec. 4148/2018)	213
d) STS 253/2022, de 29 de marzo de 2022 (rec. 86/2019).	214
4.4. Consecuencias jurídicas de su declaración de nulidad.	214
CAPÍTULO V. IRPH Y DOCTRINA DEL TRIBUNAL SUPREMO: ESTADO ACTUAL	
TRAS LAS SSTS 1590/2025 Y 1591/2025	217
1. Concepto y regulación del IRPH	217
2. Control de transparencia y abusividad de la cláusula IRPH en la jurisprudencia reciente.	219
2.1. Jurisprudencia del TJUE: de 2020 a 2024, reforzando la protección del consumidor.	219
a) STJUE de 3 de marzo de 2020 (asunto C-125/18, <i>Gómez del Moral Guasch</i>)	219
b) ATJUE de 17 de noviembre de 2021 (asuntos acumulados C-655/20 y C-79/21)	220
c) STJUE de 13 de julio de 2023 (asunto C-265/22, <i>Banco Caffèsalud</i>)	221
d) STJUE de 12 de diciembre de 2024 (asuntos acumulados C-287/22, C-297/22 y C-299/22, entre otros).	221
2.2. Jurisprudencia del Tribunal Supremo: evolución y tensiones con el TJUE	223
a) STS 669/2017, de 14 de diciembre (RJ 2017, 5167)	223

b) STS de 12 de noviembre de 2020 (núms. 595/2020, 596/2020, 597/2020 y 598/2020)	224
c) STS de 27 de enero de 2022 (núms. 42/2022, 43/2022 y 44/2022)	225
d) STS 423/2022, de 25 de mayo (RJ 2022/2089)	225
e) STS 1590/2025 (Rec. 4416/2017) y STS 1591/2025 (Rec. 2535/2021) de 11 de noviembre	226
2.3. Jurisprudencia de las Audiencias Provinciales: el caso de Córdoba y la disparidad de criterios	227
3. El juicio de validez y nulidad de las cláusulas IRPH tras la STJUE de 12 de diciembre de 2024 y las STS 1590/2025 y 1591/2025	229
4. Impacto práctico y reacción del sector financiero tras la consolidación jurisprudencial	231
CAPÍTULO VI. DE LA CLÁUSULA AISLADA AL SISTEMA: CLAVES JURISPRUDENCIALES DEL CONTROL CONTEMPORÁNEO DE LA CONTRATACIÓN BANCARIA CON CONSUMIDORES	233
JURISPRUDENCIA	239
Sentencias y Autos TJUE	239
Sentencias Tribunal Constitucional	241
Sentencias Tribunal Supremo	241
Sentencias y Autos Audiencias Provinciales	243
Sentencias órganos unipersonales	244
BIBLIOGRAFÍA	245