



Colección
DERECHO DEL CONSUMO

LA NULIDAD DE LA CLÁUSULA DE GASTOS EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Manuel Jesús Marín López

*Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Castilla-La Mancha*

REUS
EDITORIAL

COLECCIÓN DE DERECHO DEL CONSUMO

TÍTULOS PUBLICADOS

- La protección del consumidor frente a los daños. Responsabilidad civil del fabricante y del prestador de servicios**, *M^a Ángeles Parra Lucán* (2011).
- La protección frente a las cláusulas abusivas en préstamos y créditos**, *Virginia Múrtula Lafuente* (2012).
- La protección del consumidor en los créditos hipotecarios (Directiva 2014/17/UE)**, *Silvia Díaz Alabart (Dir.) y M^a Patricia Represa Polo (Coord.)* (2015).
- La protección jurídica del consumidor en la contratación en general (Normas imperativas y pactos al respecto)**, *María Teresa Álvarez Moreno* (2015).
- Consumidor vulnerable**, *María Dolores Hernández Díaz-Ambrona* (2015).
- Las asociaciones de consumidores y usuarios**, *Teresa Carrancho Herrero* (2016).
- Manual de Derecho de Consumo**, *Silvia Díaz Alabart (Coord.)* (2016).
- Medicamentos, productos sanitarios y protección del consumidor**, *Antonio Juberías Sánchez (Coord.)* (2017).
- Resolución alternativa de litigios de consumo a través de ADR y ODR (Directiva 2013/11 y Reglamento (UE) n^o 524/2013)**, *Silvia Díaz Alabart (Dir.) y Cristina Fuenteseca Degeneffe (Coord.)* (2017).
- Anticipos del consumidor para adquirir una vivienda futura**, *José Luis Colino Mediavilla* (2017).
- La nulidad de la cláusula de gastos en los préstamos hipotecarios**, *Manuel Jesús Marín López* (2018).

COLECCIÓN DE DERECHO DEL CONSUMO

Directoras:

SILVIA DÍAZ ALABART

Catedrática de Derecho de civil
Universidad Complutense de Madrid

MARÍA TERESA CARRANCHO HERRERO

Profesora titular de Derecho civil
Acreditada como catedrática. Universidad de Burgos

LA NULIDAD DE LA CLÁUSULA DE GASTOS EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Manuel Jesús Marín López

*Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Castilla-La Mancha*

REUS
EDITORIAL

Madrid, 2018

Trabajo realizado en el marco de la Ayuda del Programa Estatal de Fomento de la Investigación Científica y Técnica de Excelencia (Subprograma Estatal de Generación de Conocimiento) del Ministerio de Economía y Competitividad, otorgada al Grupo de investigación y Centro de investigación CESCO, «Mantenimiento y consolidación de una estructura de investigación dedicada al Derecho de consumo», dirigido por el prof. Ángel Carrasco Perera (ref. DER2014-56016-P).

© Editorial Reus, S. A.
C/Rafael Calvo, 18, 2º C – 28010 Madrid
Tfno.: (34) 91 521 36 19 – (34) 91 522 30 54
Fax: (34) 91 445 11 26
E-mail: reus@editorialreus.es
<http://www.editorialreus.es>

1.ª edición REUS, S.A. (2018)
ISBN: 978-84-290-2032-8
Depósito Legal: M 3410-2018
Diseño de portada: María Lapor
Impreso en España
Printed in Spain

Imprime: Talleres Editoriales Cometa, S. A.
Ctra. Castellón, km 3,400 – 50013 Zaragoza

Ni Editorial Reus, ni los Directores de Colección de ésta, responden del contenido de los textos impresos, cuya originalidad garantizan los autores de los mismos. Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra sólo puede ser realizada con la autorización expresa de Editorial Reus, salvo excepción prevista por la ley. Fotocopiar o reproducir ilegalmente la presente obra es un delito castigado con cárcel en el vigente Código penal español.

*A Anto,
esposa, compañera y amiga,
por lo mucho que nos queda por vivir juntos*

*A la Generación 30-40,
por esas intensas conversaciones sobre derecho civil
rodeados de «primeras marcas»*

I. INTRODUCCIÓN

Uno de los ámbitos en los que con más habitualidad y profusión se utilizan cláusulas abusivas es en la contratación bancaria. Como la práctica de los tribunales demuestra, son muchas las sentencias que analizan la validez de las cláusulas impuestas en contratos bancarios. En este sector el contrato con mayor número de pronunciamientos judiciales es el préstamo hipotecario. Además de la cláusula suelo, también se ha discutido la validez de otras, como la de vencimiento anticipado o la de intereses de demora.

Una de esas cláusulas que ha generado gran litigiosidad, y que provocará todavía más en el futuro, es la cláusula que impone al prestatario el pago de todos los gastos que se originen por la celebración del contrato de préstamo y por la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad. Es la denominada «cláusula de gastos». Aunque ya existían algunos pronunciamientos judiciales, la cuestión toma una nueva dimensión tras la STS de 23 de diciembre de 2015 (RJ 2015, 5714), que es la primera sentencia del Tribunal Supremo que se ocupa expresamente de la validez de esta cláusula. Desde entonces se cuenta por cientos las sentencias dictadas sobre la cláusula de gastos.

Muchas de estas sentencias resuelven acciones individuales de nulidad ejercitadas por concretos consumidores. Otras veces, sin embargo, son las asociaciones de consumidores las que han ejercitado acciones colectivas de cesación, lo que obliga al juzgador a pronunciarse sobre la nulidad de la cláusula (sólo cabe condenar a cesar en el uso de una cláusula cuando esta sea nula). En este sentido, a mediados de 2017 la Asociación de Usuarios Financieros (ASUFIN) ha interpuesto tres demandas colectivas contra varias entidades de

crédito para que cesen en el uso de la cláusula de gastos incluida en los préstamos hipotecarios e indemnicen a los perjudicados por el importe desembolsado¹. Otras asociaciones de consumidores siguen recopilando información con la idea de ejercitar también acciones judiciales.

La STS de 23 de diciembre de 2015 declara abusiva la cláusula en lo que se refiere a la imposición de los aranceles notariales y registrales y al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (en adelante, IAJD). Pero son todavía muchas las cuestiones que quedan pendientes. Por ejemplo, se discute cuáles han de ser las consecuencias de la nulidad de la cláusula de gastos; en particular, si tras la nulidad el consumidor puede recuperar todas las cantidades que abonó en aplicación de la citada cláusula o únicamente aquellas cantidades que a él no le incumbe abonar según las normas que rigen estos gastos (¿devolución total de cantidades o únicamente parcial?). Esto remite a la posible aplicación del derecho supletorio tras la nulidad de la cláusula. Otra materia de indudable interés es la relativa a la prescripción de la acción. Hay que determinar si la acción de nulidad y la acción de restitución de cantidades que nace de la nulidad tienen el mismo régimen de prescripción, y más exactamente, si esta segunda acción prescribe, cuál es el plazo de prescripción y qué día empieza a correr ese plazo (*dies a quo*).

Esta obra tiene por objeto el análisis de la cláusula de gastos incluida en las condiciones generales del contrato de préstamo hipotecario. El trabajo se divide en las siguientes partes. En primer lugar se expone el caso resuelto por la STS de 23 de diciembre de 2015 y la solución ofrecida en las distintas instancias procesales (apartado II). Después se examina la cláusula de gastos (apartado III). El apartado siguiente analiza si la cláusula de gastos supera el control de incorporación (apartado IV). A continuación hay que analizar el control de contenido y los distintos cauces existentes en nuestro derecho para considerar una cláusula abusiva (apartado V). Después llega el momento de exponer con detalle si superan o no el control de contenido o, por el contrario, son abusivas, cada una de las subcláusulas que integran la cláusula de gastos. Así, si es abusiva la cláusula en lo relativo a los gastos notariales (apartado VI), gastos registrales (apartado VII), el pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (apartado VIII)

¹ Según se indica en la web de Asufin; en concreto, en <https://asufin.com/2017/10/gastos-hipoteca-admitida-tramite-la-tercera-demanda-colectiva-asufin/> [fecha de consulta: 3 de octubre de 2017].

y los gastos de gestoría (apartado IX). El apartado X aborda la cláusula de gastos y la posible aplicación a la misma del control de transparencia (apartado X). La cuestión relativa a los efectos de la nulidad de la cláusula y a qué cantidades tiene derecho a reclamar el prestatario al prestamista tras la nulidad se expone en el apartado XI. Por su parte, el apartado XII analiza el régimen de la prescripción de la acción. Por último, el apartado XIII se ocupa de otras cuestiones, entre otras, qué «alcance» tiene la doctrina sentada por la STS de 23 de diciembre de 2015 o qué sucede si el prestatario no es consumidor.

El libro finaliza con un anexo jurisprudencial, en el que se exponen las dos Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que analizan la validez de la cláusula de gastos, y las sentencias más importantes sobre la materia dictadas por las Audiencias Provinciales y por los juzgados de primera instancia. Ciertamente es que la jurisprudencia dictada en primera instancia puede tener poco valor. Pero se ha considerado oportuno exponerla y analizarla en esta obra, para dejar constancia de las diferentes posiciones que han sido defendidas por los tribunales.

II. LA STS DE 23 DE DICIEMBRE DE 2015

Hasta la fecha el Tribunal Supremo se ha pronunciado sobre la validez de la cláusula de gastos en una única ocasión. Se trata de la STS 705/2015, de 23 de diciembre de 2015 (RJ 2015, 5714). Es de una sentencia dictada por el Pleno de la Sala de lo Civil (Sala 1ª del TS), que pone fin al proceso judicial iniciado por una demanda presentada por la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) contra el Banco Popular Español S.A. y el Banco Bilbao Bizcaya Argentario S.A (BBVA). La demandante ejercita una acción de cesación para la defensa de los intereses colectivos de los consumidores, en la que solicita que se declare la nulidad de varias cláusulas utilizadas por las demandadas en sus contratos bancarios, y se ordene la cesación en el empleo de las mismas en las condiciones generales de los contratos.

En relación con los préstamos hipotecarios, se solicita la nulidad de varias cláusulas, entre ellas la cláusula suelo, la de intereses moratorios, la de vencimiento anticipado, y en lo que ahora interesa, la cláusula que impone al prestatario el abono de todos los gastos, tributos y comisiones ocasionados por la preparación, formalización, tramitación de escrituras y ejecución del contrato, y los provocados por la constitución, conservación y cancelación de su garantía («cláusula de gastos»).

La cláusula 5ª del préstamo hipotecario del BBVA tiene el siguiente texto:

«Son de cuenta exclusiva de la parte prestataria todos los tributos, comisiones y gastos ocasionados por la preparación, formalización, subsanación, tramitación de escrituras, modificación —incluyendo división, segregación o cualquier cambio que suponga alteración de la garantía— y ejecución de este contrato, y por los pagos y reintegros derivados del mismo, así como por la

constitución, conservación y cancelación de su garantía, siendo igualmente a su cargo las primas y demás gastos correspondientes al seguro de daños, que la parte prestataria se obliga a tener vigente en las condiciones expresadas en la cláusula 11ª.

La parte prestataria faculta al banco para suplir los gastos necesarios para asegurar la correcta inscripción de la hipoteca que en este acto se constituye y de los títulos previos a esta escritura, así como los gastos derivados de la cancelación de cargas y anotaciones preferentes a dicha hipoteca. Los gastos suplidos podrán ser cargados en cuenta a la parte prestataria en la forma y condiciones que se indican al final de esta cláusula.

Los mencionados servicios complementarios que, a solicitud de la parte prestataria, el Banco decida libremente realizar, serán facturados por éste con arreglo a las tarifas de comisiones y gastos que tenga vigentes el Banco en el momento de dicha solicitud. En todo caso, se considerará que constituyen un servicio objeto de facturación los trabajos de preparación de antecedentes que deba realizar el Banco para el otorgamiento de la escritura de cancelación de hipoteca.

La parte prestataria queda obligada a satisfacer y resarcir al Banco cuantos daños, perjuicios, costas y gastos procesales o de otra naturaleza, se generen u originen al Banco por incumplimiento del contrato o para el cobro del crédito, incluyendo los gastos y costes directos o indirectos, causados por las actuaciones del Banco que tengan por objeto la reclamación de la deuda (tales como, en especial, los requerimientos de pago por correo, teléfono, telegrama, notariales), así como los derivados de los procedimientos judiciales o extra-judiciales motivados por todo ello, incluidos los honorarios de Abogado y Procurador aún cuando su intervención en las actuaciones y procedimientos judiciales o extrajudiciales no fuere preceptiva.

El Banco queda facultado para cargar en cuenta o reclamar en cualquier momento a la parte prestataria cuantas cantidades se le adeuden por los conceptos antes indicados. Las cantidades así adeudadas al BANCO devengarán, desde la fecha en que éste las hubiera satisfecho y sin necesidad de reclamación, intereses de demora con arreglo a la cláusula 6ª, y quedarán garantizadas con arreglo a la cifra prevista para gastos y costas en la cláusula 9ª».

El Juzgado de la Mercantil nº 9 de Madrid dicta la sentencia 95/2011, de 8 de septiembre de 2011, que en lo que ahora nos concierne, declara abusiva la cláusula en todos sus párrafos, excepto en el cuarto, por resultar abusiva a la vista del art. 87.5 y 89.3 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios —en adelante, TRLGDCU— (FJ 3º, apartado 35). Además, la cláusula no cumpliría tampoco los requisitos de claridad y concreción del art. 5.5 de

la de la Ley 7/1998, de Condiciones Generales de la Contratación —en adelante, LCGC—, pues es oscura y ambigua en los términos del art. 7.7 LCGC (FJ 3º, apartado 35). Por eso declara nula la cláusula (salvo el párrafo cuarto), debiendo integrarse el contrato en el sentido de que «serán de cuenta del cliente aquellos gastos o tributos que por disposición legal o reglamentario no sean del banco» (FJ 51ª, apartado 241).

Las partes y el Ministerio Fiscal interponen recurso de apelación, que es resuelto por la SAP Madrid 242/2013 (Secc. 28ª), de 26 de julio de 2013 (JUR 2013, 297024). Sobre la cláusula de gastos el único apelante es el BBVA. La sentencia declara que no hay un problema de falta de claridad de la cláusula, pero sí de abusividad, pues la cláusula es abusiva conforme al art. 89.1.a) y c) TRLGDCU (FJ 25º). Por eso desestima el recurso de apelación. Aunque es verdad que la integración de la cláusula decretada en la sentencia de instancia no es adecuada (pues es contraria a la doctrina del TJUE), como la eliminación de la integración beneficia al consumidor y perjudica al prestamista, habiendo sido interpuesto el recurso de apelación únicamente por éste último, no procede cambiar la sentencia de instancia en este punto, para no perjudicar al apelante.

El prestamista interpone un recurso de casación, que es desestimado por el Tribunal Supremo en su sentencia 705/2015, de 23 de diciembre de 2015 (RJ 2015, 5714). La sentencia dedica a la cláusula de gastos el Fundamento Jurídico 5º, letra h, que consta de cinco apartados. El primero enumera los preceptos del TRLGDCU aplicables a la cláusula de gastos en general (apartados 2, 3, 4 y 5 del art. 89), y pone de manifiesto que las previsiones establecidas «en particular» para la compraventa de vivienda en el art. 89.3 se aplican también al préstamo (pues «la financiación es una faceta o fase de dicha adquisición»). Cada uno de los apartados siguientes analiza por separado la validez de la cláusula en relación con gastos concretos. Así, el apartado segundo se refiere a los gastos notariales y registrales, el apartado tercero a la cláusula que le impone el pago de los tributos, el cuarto a los gastos derivados de la contratación de un seguro de daños, y el quinto a los gastos pre-procesales, procesales y de otra naturaleza, entre los que se encuentran las costas judiciales y los gastos de abogado y procurador.

Conviene adelantar ya que el TS considera abusiva la cláusula que impone al prestatario todos estos gastos, salvo los derivados de la contratación de un seguro de daños. En las páginas que siguen se expondrá con detalle los argumentos para considerar la cláusula abusiva y los efectos de la nulidad que de ella deriva.

ÍNDICE

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

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

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

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

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

