

## Recensión

### *LA NULIDAD DE LOS GASTOS EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS*

Colección «Derecho del consumo», Reus, Madrid, 2018

M. J. MARÍN LÓPEZ

M<sup>a</sup> PATRICIA REPRESA POLO

(Profesora contratada Doctora)

La monografía publicada por la editorial Reus, en la Colección Derecho del Consumo, bajo el título *La nulidad de los gastos en los préstamos hipotecarios* (2018) elaborada por el Catedrático Manuel Jesús Marín López contiene un riguroso estudio sobre uno de los temas actuales de Derecho de consumo de mayor importancia por su enorme litigiosidad y por cuanto, como pone de manifiesto la reciente sentencia del Tribunal Supremo sobre el tema, pronunciada una semana después de la publicación de la obra reseñada, las soluciones al problema que plantea la validez o no de la cláusula de gastos en los préstamos hipotecarios no parecen claras. El tratamiento que el autor realiza del tema a través de un exhaustivo análisis jurisprudencial permite una comprensión de cuáles son los distintos problemas que plantea la cláusula en estudio, los distintos gastos que la misma engloba y la solución que corresponde a cada uno de ellos. Destaca, precisamente, en el trabajo el tratamiento jurisprudencial del tema, que lejos de ser una recopilación de las numerosas sentencias pronunciadas por Audiencias se configura como un completo comentario de cada una de ellas.

La obra de Manuel Jesús Marín López es un trabajo extenso y de gran profundi-

dad de todas las cuestiones analizadas, no sólo la principal sino todas las conexas. El libro se estructura en 14 capítulos, divididos en numerosos epígrafes que dan reflejo de la densidad de la obra, pero a la vez permiten localizar de manera sencilla cada uno de los problemas tratados. Sin duda alguna, entre los valores de la obra destaca la clara redacción que facilita no sólo la lectura sino sobre todo el entendimiento de los problemas planteados, pese a su dificultad, y los argumentos desarrollados a modo de conclusión, para dar respuesta a aquéllos.

En cuanto al contenido de la obra, comienza con un análisis de la STS 23/12/2015, que hasta el momento de publicación de esta monografía constituía la única sentencia del Tribunal Supremo sobre el tema, en la que se declara la nulidad por abusiva de la cláusula que impone al consumidor la asunción de todos los gastos generados en la contratación del préstamo hipotecario con una presentación de los argumentos que sustentan dicho pronunciamiento que a lo largo del trabajo son analizados rigurosamente.

Este apartado introductorio que nos permite situarnos perfectamente en el tema planteado da paso a la presentación de los distintos modelos de cláusula de gastos que pueden encontrarse en el

tráfico jurídico lo que constituye un perfecto punto de arranque para el estudio del resto de cuestiones que a partir del capítulo tercero se abordan en la monografía que presentamos: el control de incorporación, el control de contenido de cada uno de los gastos generados por el préstamo hipotecario (gastos notariales, gastos registrales, impuesto jurídico de actos documentados...), el control de transparencia,...

El libro presenta una sistemática ordenada, los capítulos centrales analizan cada una de las cláusulas de gastos presente en los contratos de crédito hipotecario con una descripción de la mismas, la respuesta dada a cada uno de los gastos por el Tribunal Supremo en el citado fallo de 2015, el análisis de la jurisprudencia de las Audiencias y la solución fundamentada del autor según la cual resulta abusiva la cláusula que obliga al consumidor a asumir todos los gastos derivados del crédito hipotecario, aportación sin duda avalada por todos sus años como investigador experto en Derecho de Consumo, especialmente en materia de contratos de financiación.

La monografía afronta el principal problema práctico que presenta la calificación como abusiva de la cláusula de gastos en los préstamos hipotecarios, a saber los efectos que implica dicha calificación y el plazo que tiene el consumidor para solicitar la nulidad derivada de su abusividad. En este sentido, el autor defiende que la nulidad de la causa derivada de su carácter abusivo da lugar a la condena al prestamista a la devolución de todo lo que el consumidor abonó indebidamente, y no es posible integrar el contrato a fin de que el prestatario asuma todos aquellos gastos que no correspondan a la entidad financiera, ni siquiera moderar la cuantía que va a correspon-

der restituir al consumidor como es doctrina constante, para otros supuestos, del TJUE. Las cantidades que podrá solicitar el consumidor, aunque como evidencia el trabajo no hay una posición común en las múltiples sentencias pronunciadas por las Audiencias, se corresponderá con el importe abonado indebidamente más el interés legal del dinero devengado desde que se produjo el pago como consecuencia de la nulidad de la cláusula y como resulta de la aplicación el artículo 1303 CC.

El estudio sobre la nulidad de la cláusula de gastos en los préstamos hipotecarios y sus efectos no sería completo si no se analizara el tema siempre complicado de la preinscripción de la acción para reclamar no la abusividad de la cláusula, que al ser nula puede impugnarse en cualquier momento, sino para solicitar la restitución de los gastos que acorde con la nulidad absoluta de la cláusula será el plazo general el artículo 1964.2 CC para las acciones que no tienen señalado un plazo específico, es decir, un plazo de 5 años a contar desde que se haya realizado el pago. Las conclusiones a las que llega el autor serían cuestionable sino fueran acompañadas de una sólida argumentación, legal y jurisprudencial, que acompaña cada afirmación y sin dejar de plantear ningún supuestos como es el caso de los préstamos ya amortizados, los concertados antes de la reforma del TRLCU, los préstamos en los que el prestatario no es un consumidor...

No resulta fácil encontrar actualmente libros que revelen una investigación tan seria y rigurosa como la que Manuel Jesús Marín López realiza en la monografía referida, en la que se ordenen y se expongan con tanta exactitud los problemas que presenta una institución jurídica y se aporten soluciones, sólidamente fun-

damentadas, con un recopilación y análisis de la jurisprudencia. Por ello, creemos que la obra debe tenerse como referencia no sólo en el ámbito académico, para posteriores trabajos sobre el tema, sino

como herramienta para la resolución de los problemas que presentan la cláusula de gastos en nuestros tribunales.

Madrid, 11 de marzo de 2018.

