

El Supremo declara nulas las cláusulas suelo que no resulten «transparentes»

El tribunal, sin embargo, impide la devolución de las cantidades abonadas y deberá clarificar hasta donde habría de llegar el deber de información

:: J. A. BRAVO / A. SALAZAR

MADRID/MÁLAGA. El Tribunal Supremo dio ayer una de cal y otra de arena respecto al polémico asunto de las cláusulas suelo (un tipo de interés mínimo), que afecta a 3,9 millones de contratos hipotecarios en España. El Pleno de su Sala de lo Civil acordó por unanimidad declarar «nulas» ese tipo de exigencias, siempre y cuando se hayan suscrito «con falta de transparencia». Es decir, que la validez o no de las mismas dependerá de que se estime que el cliente ha sido informado de forma correcta.

Pero, ¿cuándo se entendería que una cláusula de ese tipo es «transparente»? Pues eso es lo que habrá de aclarar el alto tribunal cuando redacte su sentencia –probablemente en un plazo de dos semanas–, puesto que ayer se limitó a anunciar el sentido de su fallo, por el que estima de forma parcial un recurso de casación. Este fue presentado por la asociación

de usuarios bancarios Ausbanc –al que se adhirió después la Fiscalía– contra una sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla que, revocando el primer fallo de un juzgado hispalense en septiembre de 2010 sobre la ‘letra pequeña’ de varias decenas de hipotecas de BBVA, NovaCaixagalicia y Cajamar –las tres entidades demandadas aquí–, concluyó que fijar un interés mínimo a un crédito hipotecario es legal.

A la espera del fallo

Para Alfredo Martínez, responsable de Ausbanc en Málaga, el pronunciamiento es positivo en cuanto a lo que sienta de precedente, aunque habrá que esperar al fallo. Lo que sí anticipan los 11 magistrados de su Sala de lo Civil, que con este fallo sientan jurisprudencia –extensible al resto de los tribunales españoles, a fin de que dejen de producirse resoluciones contradictorias sobre este tema– sobre las cláusulas suelo, es que no hay lugar a la devolución de las cantidades ya satisfechas, ni en este caso ni por extensión –se entiende– en el resto de pleitos ya abiertos o que se puedan plantear en el futuro. Lo único que se podrá es pedir que la entidad financiera cese en la aplicación de dichas exigencias. De esta

forma, la banca ha respirado con cierto alivio, pues ha venido cobrando desde hace años entre 3.500 y 7.000 millones de euros anuales aplicando ese tipo de condiciones leoninas según se fuera moviendo el euríbor.

La propia Asociación Española de Banca (AEB) insistió en este aspecto en una nota pública, donde también resalta que el Supremo no anula las cláusulas suelo con carácter general. Apunta, no obstante, que para poder «formarse una opinión definitiva acerca de su alcance y efectos» deberá esperar a que la sentencia se notifique. Si señala, en cualquier caso, que –en su opinión– la transparencia en los préstamos hipotecarios «está garantizada por la doble intervención de un fedatario público (notario y registrador de la propiedad)».

Eso reza la teoría, cierto, aunque en la práctica se ha puesto en entredicho en múltiples recursos ante los tribunales cómo realizaban ese papel de garante de la información.

La banca respira aliviada porque el alto tribunal solo impide este tipo de prácticas en ciertos casos

Precisamente los notarios anunciaron en las últimas horas que suspenderán las ejecuciones extrajudiciales de hipotecas (desahucios) en aquellos casos donde un juzgado admita a trámite una demanda por cláusulas abusivas.

Según distintos expertos en derecho privado consultados, el Supremo deberá «hilar fino» al determinar en su fallo cuando existe o no «transparencia» en las cláusulas suelo de las hipotecas, pues ni siquiera el Banco de España pormenoriza este aspecto al hablar sobre los derechos de los clientes que suscriben un préstamo para la compra de vivienda. Tampoco la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios es muy explícita, ya que se limita a considerar abusivas aquellas condiciones contractuales que «limiten» sus derechos, les «impongan garantías desproporcionadas» o «determinen una falta de reciprocidad».

Además de esta cuestión, el Supremo debe resolver esta semana otros recursos contra prácticas del sector financiero. Por ejemplo, la responsabilidad de los bancos por la gestión del capital ajeno en productos de inversión de «alto riesgo» (como los ‘clips’ hipotecarios o ‘swaps’) y por la información que dan al adquirirlos.

¿Cuándo se puede considerar que hubo falta de información?

:: A. SALAZAR

MÁLAGA. Aún es pronto para saber cómo se aplicará la anulación de las cláusulas en caso de falta de transparencia. Pero, ¿qué podría entenderse por falta de transparencia? Antonio Castillo ~~Gómez~~ **GÓMEZ**, abogado experto en consumo y miembro de la asociación AdeCua, apunta a que la base sería la orden de mayo del 94 sobre transparencia en la información a los usuarios, una normativa sectorial bancaria que requiere que el notario coteje que se ha hecho una oferta vinculante; que esta oferta vinculante firmada por el cliente tiene las mismas condiciones que se plasman en la escritura; en el caso de que haya disparidad entre suelo y techo, el notario estaba obligado a advertir expresamente al prestatario de la existencia de esa disparidad. Aunque hay más casos de falta de transparencia, como las cláusulas suelo que se aplican a personas que se subrogan al préstamo promotor. «Se omite este dato para evitar reiteraciones», dice. Y esto, añade, sin entrar en los casos en los que los usuarios fueron informados pero «existe un desequilibrio manifiesto».