

La Audiencia anula el método de cálculo del interés en una hipoteca de Unicaja

JOSÉ VICENTE
ASTORGA

✉ jvastorga@diariosur.es

La sección cuarta revoca el auto previo de un juez y le da la razón a un cliente que alegó razones de abusividad

MÁLAGA. La Audiencia Provincial de Málaga ha dado la razón al titular de una hipoteca en su recurso contra la fórmula de cálculo del interés aplicada por Unicaja Banco en un préstamo suscrito en el año 2000 por 27 años por considerarla abusiva y similar a la cláusula de redondeo al alza declarada nula en su día por el Supremo. La Audiencia rechaza la petición de anular la ejecución hipotecaria que también se solicitaba, si bien se mantiene en suspenso, según el letrado Antonio Castillo Gómez, autor del recurso. La Audiencia obliga a recalcular las cuotas del préstamo y considera en su auto, fechado el pasado 11 de febrero, que la fórmula conocida como

'método 365/360' «incurrir en desequilibrio en contra del consumidor, pues el hecho de aplicar el parámetro del año natural de 365 días para el cómputo de días transcurridos pero no para la base del cálculo lleva a un sobrecoste para el consumidor ya que se le cobran con ello más intereses». «Al considerar 360 días, cada año no se cobra exactamente el tipo de interés pactado, sino ese tipo de interés más los de 5 días, o seis si es año bisiesto, lo que significa que el tipo de interés realmente aplicado es superior al pactado en beneficio de la entidad», abunda el auto.

El sistema de cálculo aplicado en el caso enjuiciado considera 360 días en el divisor o denominador de la fórmula de cálculo del interés mientras en el numerador emplea los 365 días del año natural. Así, la fórmula: Intereses = Capital x (tipo de interés) x 365 / 360 aplica cinco días más en perjuicio del consumidor e incrementa intereses en las cuotas.

La Audiencia Provincial dictamina que «deben recalcularse las liquidaciones considerando 365 días como base para el cálculo de intereses» y establece que «incumbe al banco acreditar pericialmente su afirmación de que la liquidación de intereses realmente calculados se corresponden

con el interés ordinario pactado». En ese sentido, destaca como «significativo» que «no haya acompañado al caso el anexo de las tablas de pagos a las que se refiere la constitución de la hipoteca ni que aporte simulación comparativa que demuestre el resultado neutro que defiende».

Se trata del primer pronunciamiento de este tribunal de Málaga sobre un método de cálculo muy extendido en la banca, según el letrado Castillo Gómez, que asegura que al menos ocho audiencias provinciales se

han pronunciado ya en el mismo sentido. La sección cuarta de la Audiencia incluye decisiones de otros tribunales, criterios coincidentes del servicio de reclamaciones del Banco de España y referencias a la legislación sobre consumo.

El auto de la Audiencia revoca el que dictó dando la razón a Unicaja el juzgado de Primera Instancia número 1 y declara nula «no por transparencia sino por desequilibrio», precisa en alusión a una sentencia de 2017 del Tribunal de Justicia de la UE, la cláusula del préstamo que establece el cálculo de los intereses bajo el 'método 365/360'. La Audiencia atiende también la reclamación de nulidad del recurrente sobre los intereses de demora que gravan los impagos que originaron la ejecución hipotecaria. En el caso de estos intereses lo hace, no obstante, «por exceder en mucho más de dos puntos el interés que como límite establece el Tribunal Supremo», y obliga asimismo a calcular las demoras «aplicando el tipo de interés remuneratorio correspondiente a cada periodo», refleja el auto.

En un préstamo de 400.000 euros a 30 años el sobrecoste final con la aplicación de la fórmula podría alcanzar los 2.000 euros, según la estimación del abogado Antonio Castillo.

El tribunal asegura que la fórmula eleva en perjuicio del cliente el importe de las cuotas

El dictamen obliga a recalcular los intereses considerando la base de 365 días



Freemik prevé facturar 30 millones de euros y busca una sede más amplia

La aplicación móvil de La Caixa mejora el control de usuarios