

# Un juez declara nula por primera vez una 'cláusula suelo' por falta de información

M. ÁNGELES GONZÁLEZ



maguisado@diariosur.es

### Un juzgado de Torremolinos obliga a la entidad a devolver 6.000 euros por las cuotas hipotecarias cobradas en exceso

MÁLAGA. El Juzgado de Primera Instancia número 1 de Torremolinos ha obligado a una entidad bancaria a devolver a un cliente las cuotas hipotecarias cobradas en exceso por una 'cláusula suelo' al considerar que el demandante no fue informado sobre la existencia de esta condición y sus características. Es la primera vez que un magistrado invalida una cláusula de este tipo por falta de información al usuario, según explica el abogado malagueño Antonio Castillo Gómez, representante del denunciante, que aclara que las sentencias que existían hasta ahora sobre la 'cláusula suelo' fundamentaban su nulidad «en considerar que era abusiva por existir una desproporción con el 'techo'».

En este fallo, el juez condena a Cajamar a abstenerse de aplicar en lo sucesivo el tipo de interés fijo mínimo del 3,25% anual que había establecido la entidad, así como al pago de las costas y la devolución de 2.536,56 euros «por el exceso de cuotas hipotecarias cargadas desde el 16 de abril de 2009 hasta el 16 de marzo de 2010», más aquellas que se produjeron durante el procedimiento judicial, con sus correspondientes intereses. En total, según el letrado, la cifra asciende a unos 6.000 euros.

El caso se remonta a 2010, fecha en la que se presentó la de-

manda después de que el comprador de una vivienda situada en Balmádena recibiera la comunicación de que a partir del 16 de abril de 2009 la entidad iba a aplicarle un interés del 3,25% en sus cuotas hipotecarias, cuando el euríbor se encontraba en esos momentos en el 1,909% y el diferencial acordado era el 0,50%, según consta en la sentencia. Fue entonces, según el demandado, cuando conoció la existencia de la 'cláusula suelo'.

En la sentencia, que estima íntegramente la demanda y ante el que cabe recurso de apelación, se considera probado que en el préstamo del promotor al que se subrogó el comprador de la vivienda sí se pactó el establecimiento de un tipo de interés mínimo del 3,250% nominal. En cambio, en la solicitud del préstamo hipotecario suscrito entre el cliente y Cajamar esta información solo aparecía en las tres primeras páginas y no en el anexo, que fue la única firmada por el prestatario, y tampoco se incluye en el clausurado de la escritura pública.

A este respecto, la entidad se defendió argumentando que el cliente fue expresamente informado de la cláusula y que se trata de una persona «especialmente meticulosa en las conversaciones previas a la suscripción del contrato», lo que, a juicio de la deman-

dada, «despeja toda duda de que pudiera haber sido desconocedor de este extremo objeto de litis». Sin embargo, según el juez es precisamente el carácter meticoloso del cliente lo que evidencia que desconocía la aplicación del tipo de interés mínimo, ya que, de lo contrario, dice la sentencia, habría intentado negociar esta cláusula, algo que no hizo.

### 200 euros menos al mes

El magistrado recuerda «el especial deber de información que se exige a las entidades bancarias en el ámbito de su contratación, especialmente en casos como el presente en que la entidad contrata con un particular, consumidor o usuario final del producto, que aparece como la parte más débil» y se refiere a la 'cláusula suelo' como una condición «esencial».

De la escritura de préstamo hipotecario se desprende, según el fallo, que la cláusula no se pactó con el cliente. Esto, sumado a que la entidad no ha podido justificar en autos haberle informado de su existencia, hace que el juez estime finalmente que esta condición «no se pactó entre las partes y por tanto no puede ser exigida al demandante».

La consecuencia de dejar de aplicar esta cláusula implica actualmente una reducción de la cuota de aproximadamente 200 euros mensuales.

### La sentencia estima que la cláusula no puede ser exigida porque no se pactó entre las partes



SUNNY VIEW SCHOOL

Abierta Plaza de Matriculación

...

BESIC

...