



LA DECLARACIÓN DE NULIDAD DE LAS “CLÁUSULAS SUELO” VUELVE A SACUDIR A LOS BANCOS

Introducción

El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Sevilla, ha dictado recientemente una sentencia declarando nulas determinadas cláusulas insertas en préstamos hipotecarios a interés variable, mediante las que se aseguran las fluctuaciones del EURIBOR a la alza y a la baja. Así, para el caso que dicho índice superase el límite fijado al alza (“techo”), sería el banco quien asumiría el exceso. De lo contrario, en el supuesto que el tipo de interés disminuyese por debajo del límite a la baja (“suelo”), el cliente no podía beneficiarse de ello.

La nulidad de las cláusulas por su carácter abusivo

La decisión judicial basa la abusividad de la cláusula en un doble fundamento:

- El contrato ofrecido por la banca es de adhesión. El Juzgado considera que dichas cláusulas están predispuestas por las entidades bancarias, incorporándolas en masa a una generalidad de contratos, por lo que el cliente no tiene otra opción que adherirse a las mismas, sin posibilidad de que medie negociación alguna.

Dicha calificación implica que, de acuerdo con la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, el banco tiene un deber reforzado de información para con el usuario. Tal deber es precisamente el que el órgano juzgador considera infringido, al entender que las entidades no advirtieron con claridad

de los riesgos reales asumidos por una y otra parte.

- Lo contratantes tienen la consideración de consumidores, habida cuenta que suscribieron un préstamo hipotecario como usuarios finales, esto es, con el fin de satisfacer una necesidad personal, sin que mediara un ánimo de lucrarse con la misma de forma directa o indirecta.

Tal consideración, hace aplicable el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios la cual ofrece un régimen especialmente proteccionista a dicha clase de contratantes, que permite anular determinadas cláusulas. Entre otros casos, cabrá su anulación cuando comporten una excesiva onerosidad para el consumidor, o si generan un manifiesto desequilibrio entre las obligaciones y riesgos asumidos por los contratantes.

De esta manera, aunando dichos argumentos, el Juzgado hace un test de los riesgos asumidos por los contratantes bajo dichas cláusulas, considerando que las mismas son abusivas por lo siguiente:

- (i) El riesgo que asume el consumidor es tremendamente superior al soportado por el banco. En efecto, estando el EURIBOR alrededor del 5% en el momento de la contratación de los préstamos, la bajada de 2 puntos ya activaba la cláusula suelo establecida a favor del banco. No obstante, para activar el “techo” la subida debía ser de nada menos que de 7 a 9 puntos.

- (ii) El peligro del que pretendía protegerse al consumidor con el límite al alza es ficticio. En efecto, el Juzgado considera que el “techo” es manifiestamente superior a la variación que el EURIBOR ha tenido en la última década, por lo que poner el límite máximo en un tipo tan elevado supone asegurar algo que muy difícilmente va a suceder.

Yendo más allá, sostiene que de existir un peligro real de que el EURIBOR llegase a alcanzar un tipo tan elevado, los bancos jamás hubiesen concedido los préstamos, por cuanto tan solo una minoría sería capaz de asumir el pago de unos intereses tan elevados.

Por todo lo anterior, el órgano juzgador considera que, a pesar de que la cláusula se configura como una medida para favorecer, tanto al banco (asegurando la percepción de un interés mínimo), como al cliente (asegurando un tipo máximo a pagar), en la práctica únicamente contribuye a garantizar la percepción de un interés mínimo a favor del banco.

En consecuencia, se declara la nulidad de tales cláusulas debido a su abusividad.

Conclusiones

La mencionada sentencia supone sin duda una gran novedad, pues es la primera ocasión en la que un Juzgado declara la nulidad de dichas cláusulas.

No obstante, el hecho de que este pronunciamiento no sea firme, precisa cierta prudencia a la hora de extraer conclusiones. En cualquier caso, de ser confirmada, tendría efectos significativos tanto como para las entidades bancarias como para sus usuarios.

Respecto de los primeros, supondría una significativa disminución de los ingresos que perciben por las hipotecas, pues el EURIBOR lleva meses estando por debajo del interés mínimo que éstos fijaron (“suelo”) mediante la controvertida práctica.

Por otra parte, no cabe duda que ello contribuiría a acrecentar la polémica ya existente en torno a la banca, especialmente por la colocación en el mercado de productos tales como las “acciones preferentes”, los “SWAPS” o los “clips hipotecarios”, los cuales han generado mucha controversia.

En cuanto a los usuarios cuyo préstamo hipotecario contuviese tal cláusula, supondrá que muchos de ellos puedan experimentar un moderado abaratamiento de sus hipotecas.

Sea como fuere, para conocer el desenlace definitivo, será preciso esperar a la firmeza de la sentencia.

Josep de Puig
Advocat

