

Condiciones exigibles para la licitud de la cláusula suelo

by Redaccion - Miércoles, junio 26, 2013

<http://www.diariojuridico.com/opinion/condiciones-exigibles-para-la-licitud-de-la-clausula-suelo.html>



Por Santiago Viciano, Socio Director de V

Abogados

Podríamos calificar de trascendental, a los efectos de las cláusulas que constan en los documentos de otorgamiento de hipotecas, la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013. Entre otras cuestiones, de vital importancia, se alude a que la licitud de la “cláusula suelo” está condicionada a que se observe la especial transparencia en aquellas cláusulas que no hayan sido negociadas individualmente. En este sentido podemos afirmar que la negociación individual de las cláusulas que contienen las hipotecas es absolutamente extraordinaria y no existe, prácticamente, ningún cliente bancario que pueda afirmar que en su contrato se produjo la referida “negociación individual”. Así, la sentencia llega a la conclusión de que las “cláusulas suelo” analizadas no conllevan la transparencia necesaria para poder calificarlas como válidas.

Esta afirmación hay que ponerla en relación con el resto de contenido de la referida sentencia y su posterior Auto de Aclaración, en concreto cuando dice que no existe un medio tasado que determine que un consumidor está debidamente informado. Ello conduce a la determinación de que el simple hecho de cumplirse con todos los formalismos legales no implica que ello tenga una eficacia real en el conocimiento que debe tener el cliente a la hora de suscribir una cláusula de ese tipo.

La resolución que estamos analizando es especialmente dura cuando afirma que se ha creado en “apariencia” un contrato de préstamo a interés variable y ello cuando el índice de referencia, su evolución previsible para el profesional, a corto o medio plazo lo convertirán en interés mínimo fijo, variable nada más al alza. Este dato, sigue afirmando la sentencia, constituye uno de los supuestos de falta de transparencia, llegando a calificar tal cláusula de “abusiva”, sin necesidad de que concurra en la misma otro requisito adicional.

Es más, añade que la circunstancia del beneficio durante un corto periodo de tiempo para el consumidor, que puede haber conllevado la aplicación de la cláusula analizada, no la transforma en transparente.

Añadiendo incluso que la cláusula tiene una finalidad concreta y que ésta no es otra más que proteger los intereses del prestamista (entidad financiera) frente a las bajadas de los tipos de interés, previsibles y que luego se confirmaron como reales.

De momento la reseñada resolución ha tenido repercusión tan sólo en las tres entidades que se encuentran directamente afectadas por el fallo: BBVA, Novagalicia y Cajamar. Sin embargo, otras entidades financieras están valorando la posibilidad de su supresión, pues es cierto que, a la vista del contenido de esta sentencia, pocos bancos podrían justificar la transparencia de la cláusula impuesta e incluso deberían valorar la idoneidad de exponerse a recibir miles y miles de reclamaciones judiciales con muchas posibilidades de prosperar y de implicar a las entidades financieras en prácticas abusivas que nada dicen en su favor. En este sentido, también el Ministerio de Economía ha dado un espaldarazo a los clientes al involucrar al Banco de España, al que ha hecho participe de una extrema vigilancia en el cumplimiento de los requisitos de transparencia que exige la sentencia del Tribunal Supremo.

El Ministro Guindos ha manifestado que debe controlarse por “el supervisor” a las entidades financieras en el sentido de que la eliminación de la “cláusula suelo” del contrato no sea aprovechada por la entidad financiera para modificar en perjuicio del consumidor el contrato hipotecario suscrito. Cuestión que dice poco a favor de los bancos que se encuentran, en este momento, siendo examinados con lupa por todos los agentes sociales.