ABC | ECONOMÍA

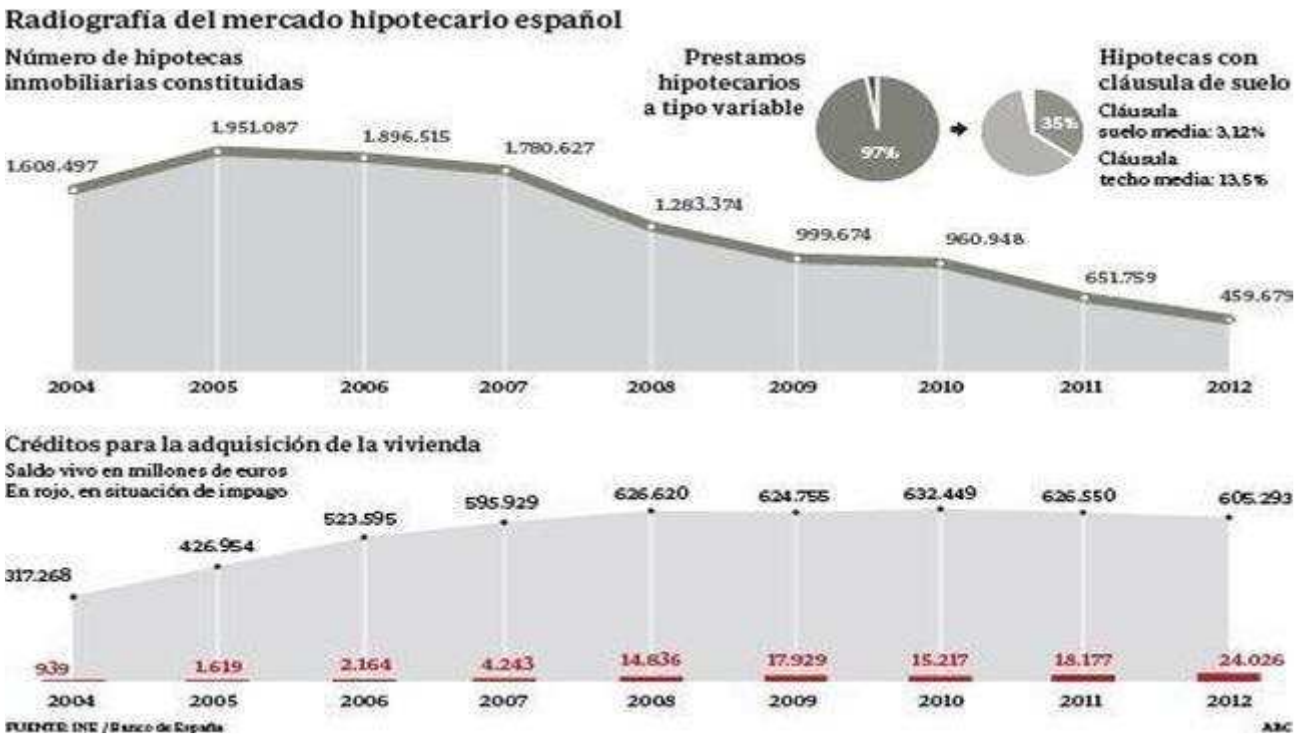
ECONOMÍA

El Supremo anula las cláusulas suelo si no se informó al hipotecado

MONCHO VELOSO / MADRID
Día 21/03/2013 - 08.54h

TEMAS RELACIONADOS | Créditos hipotecarios | Banco de España | Bancos | Tribunales

El Tribunal no obliga a los bancos a devolver las cantidades ya pagadas por los clientesLa ley exigía a las entidades demostrar con documentos que informaron al usuario



El Supremo y las hipotecas

Solo una semana después de queBruselas dictaminase como abusiva la ley española sobre desahucios, la justicia de nuestro país se ha pronunciado sobre algunas de las condiciones asumidas por los hipotecados. **El pleno de la sala de lo civil del Tribunal Supremo declaró ayer nulas las cláusulas suelo** en los casos de **falta de transparencia**, esto es, cuando la entidad financiera no informase claramente de su existencia en la hipoteca al cliente. En todo caso, la nulidad **no supondrá la devolución de las cantidades ya satisfechas.**

La mayoría de las **hipotecas constituidas en España son a tipo de interés variable y casi siempre ligadas a la evolución del Euribor.** Según el Banco de España, estas suponen el **97%**

del total. A la hora de conceder estos préstamos, bancos y cajas acostumbran a fijar una cláusula suelo que establece el interés mínimo que el cliente pagará, aunque el Euribor esté más bajo.

La cláusula suelo media es del 3,12%, según el informe elaborado por el supervisor en 2010 a petición del Senado, y **la tienen entre el 30% y el 40% de los contratos**. Así, los usuarios con estas hipotecas **no se han beneficiado de la bajada que desde 2011 experimenta el Euribor,** ahora en el 0,55%. Quizá por eso ayer la Asociación de Usuarios de Servicios Bancarios **(Ausbanc),** que interpreta la noticia como **«una victoria de los consumidores»,** criticó que no se obligue a la banca a devolver las cantidades, según la organización, «obtenidas injustamente». La Asociación Española de Banca (AEB) pidió esperar a la sentencia final para ver su alcance y efectos, aunque la sensación en el sector es de que serán mínimos.

Porque el fallo del Supremo, que **sienta jurisprudencia pero debe ser redactado aún en sentencia** y responde al recurso presentado por Ausbanc contra otra sentencia de la Audiencia de Sevilla que daba la razón a BBVA y avalaba esta cláusula en sus hipotecas, no obliga a ninguna indemnización ni tampoco declara ilegales esas cláusulas, al no cuestionar su validez.

Informar antes de escriturar

Lo único que dicta el Supremo es que se elimine de los contratos en aquellos casos en los que **la entidad no cumpliese los requisitos de transparencia con los consumidores**, aunque el fallo no llega a explicar cuáles son esos criterios. Según la orden ministerial EHA/2899/2011 de Transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, y bajo el criterio del Servicio de Reclamaciones del Banco de España, l**as entidades «deben estar en condiciones de acreditar haber informado a los mismos** de la existencia de citado límite con anterioridad a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de formulación del crédito, considerándose su actuación, en caso opuesto, contraria a las buenas prácticas y usos financieros».

Así, y en caso de reclamación, la entidad debe demostrar que efectivamente informó a su cliente **mediante el contrato de oferta vinculante, la ficha personal del client**e u otros documentos anteriores a la entrega de la escritura pública en los que conste de la existencia de la cláusula. Además, la normativa obliga al notario a «consignar en la escritura pública esa circunstancia, advirtiendo expresamente de ella al cliente e informándole sobre los efectos de estos límites ante la variación del tipo de interés de referencia».

Así, por ejemplo, y según relata una de las últimas memorias anuales de supervisión del Banco de España, **ante la reclamación de un cliente de la Caja de Ahorros Inmaculada de Aragón (CAI)**, el supervisor estimó que la entidad había actuado con una **falta de transparencia informativa al incluir en la escritura públic**a, y sin comunicárselo previamente, una cláusula suelo del 4%. «La entidad no aportó la oferta vinculante que obligatoriamente tuvo que entregar a su cliente con carácter previo a la formalización de la operación», explica el organismo.

De hecho, el problema, según las asociaciones de consumidores y las reclamaciones de estos, es que **a pesar de ser legales en no pocas ocasiones los clientes no eran informados de su existencia.** Sin embargo, la AEB defendió ayer en un comunicado que «la transparencia en los

préstamos hipotecarios está garantizada por la doble intervención de fedatario público, notario y registrador de la propiedad».

Fuentes del sector señalan además que **los posibles casos de opacidad han sido los menos** y que esta cláusula -así como la techo, que limita el interés máximo-, a pesar de la controversia generada, no se ha dejado de aplicar, aunque admiten que ahora se informa mejor al hipotecado.

Compartir
Share on facebook
Share on twitter
Share on tuentiShare on meneameShare on linkedin
Imprimir
0

TEMAS RELACIONADOS | Créditos | Créditos hipotecarios | Banco de España | Bancos | Tribunales

Publicidad

ABC id

Añadir comentario

Escriba su comentario aquí mismo.

La actualización en tiempo real está **habilitada**. (Pausar)

Mostrando 1 comentario

Ordenar por los más recientes primero

Antonio Roberto Esteve

Estoy en las mismas condiciones del ejemplo que pone el Banco de España (CAI) y más que un beneficiado me siento un perjudicado, toda vez que, habiéndose identificado al autor de la fechoría, lo veré alejarse con mi dinero en su bolsillo, sin poder reclamarle que me lo devuelva. Si mañana dejo de pagar impuestos, podré decir que es por "falta de transparencia"? seguro que no me lo considerarán, y deberé pagar costas, multas e inetereses.

Hace 1 hora 1 Me gusta Denunciar Me gusta Responder

RSS

Reacciones

Mostrar más reacciones

ABC

Copyright © ABC Periódico Electrónico S.L.U.