

El Confidencial

LOS JUECES TENDRÁN QUE ANALIZAR CASO POR CASO

Mi hipoteca tiene cláusula suelo, ¿cómo me afecta la sentencia del Supremo?



Elena Sanz    21/03/2013 (06:00)

En España son cientos las **hipotecas** que contienen **cláusulas suelo y techo**. También son muy numerosos los afectados que, bien de manera individual o colectiva, han acudido a los tribunales para denunciarlo.

En la actualidad, hay sentencias –en primera y segunda instancia- a favor y en contra de los afectados. Algunos casos han llegado ya al Supremo, lo que ha llevado a dicho Tribunal a convocar un pleno con el fin de [dictar sentencia y sentar jurisprudencia](#) al respecto para que todos los jueces que se encuentren ante este tipo de casos sigan la misma hoja de ruta.

A falta de conocer el detalle de la sentencia y con el escueto comunicado de prensa enviado ayer a los medios, se deduce que los jueces solamente podrán [declarar nula una cláusula suelo “por falta de transparencia”](#). Pero, ¿qué significa esto exactamente y qué implicaciones tiene para cientos de hipotecados con estas cláusulas?

1.- La sentencia del Supremo impide **que se lleven a cabo acciones colectivas** ya que cada afectado deberá demostrar ante un juez que el banco no le informó de la existencia de dicha cláusula en su contrato. Es decir, que hubo falta de transparencia. El juez deberá analizar caso por caso.

2.- Aunque el juez constate que hubo falta de transparencia y declare nula la cláusula, esto **“no comporta la devolución de las cantidades ya satisfechas”**, rezaba ayer el comunicado de prensa del Supremo. Los abogados consultados por *El Confidencial* mantienen la cautela al respecto ya que, según indican, parece contradictorio que una cláusula pueda declararse nula y que, sin embargo, no se produzca ningún tipo de contraprestación económica. Habrá que esperar a la sentencia, insisten.

3.- **¿Quién debe demostrar que hubo o no hubo transparencia?** En el ordenamiento jurídico español, como regla general, quien denuncia un acto ilegal o demanda a una persona, empresa o institución es quien tiene la obligación de probar que se ha incumplido la ley.

Sin embargo, algunos abogados consideran que los afectados podrían apoyarse en lo que se denomina 'inversión de la carga de la prueba'. Esto significa que tiene que ser el banco, la parte fuerte, quien debe probar que dio al consumidor toda la información necesaria cuando contrató la hipoteca. Es decir, no es la la víctima o demandante quien debe probar que se ha producido un acto de discriminación, sino que **corresponde a la parte demandada, en este caso el banco**.

Una manera de demostrar si la banca informó correctamente al cliente es mediante la existencia, o no, de la oferta vinculante. Entre 1991 y 2007, las entidades financieras estaban obligadas a dar al cliente dicho documento para hipotecas de menos de 150.000 euros. A partir de 2007, se produce un cambio legislativo en el que se deja la puerta abierta a la interpretación sobre si las entidades están o no obligadas a aportar, junto a la hipoteca, dicha oferta vinculante.

4.- **¿Cuál es la mejor estrategia de defensa para el afectado?** A la hora de demandar a una entidad financiera son varias las vías a seguir. Por ejemplo, cuando se han producido **vicios del consentimiento**. Se trata de situaciones que han provocado que el cliente no sea consciente de los riesgos a los que se enfrentaba con la contratación de un producto o de una determinada cláusula. También se puede ir contra las **condiciones generales de la contratación**, una vía que se ha seguido principalmente en las demandas por las cláusulas suelo de las hipotecas y que se refiere a los contratos redactados unilateralmente sin capacidad de negociación por parte del cliente.

5.- El fallo del Supremo **ata de pies y manos a los jueces** ya que solamente pueden entrar a valorar si ha habido o no transparencia, pero no pueden valorar si un determinado suelo es demasiado alto o si existe desequilibrio entre el suelo y el techo de una hipoteca.

Más en la sección de [VIVIENDA](#)