



Defensor del Pueblo Andaluz

DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ

201300017074

23 MAY 2013

REGISTRO DE SALIDA

Ref.: IA/IF
Nº.: Q13/409



Sra. Defensora del Pueblo
Paseo de Eduardo Dato, 31
28071 - Madrid

Sevilla,
22 de mayo de 2013

Sra. Defensora:

Esta Institución viene recibiendo numerosas quejas de personas que nos trasladan la situación en que se encuentran debido a que la hipoteca que tienen concertada cuenta con la denominada cláusula suelo.

En la mayoría de los casos, quienes acuden a esta Institución añaden que desconocían la existencia o el alcance y consecuencias de esta cláusula en su contrato. Estas personas nos denuncian el grave perjuicio que supone la cláusula al no poderse beneficiar de las bajadas de los tipos y tener que abonar mensualmente una cantidad excesiva en comparación con lo que abonarían de aplicárseles el tipo de referencia actual.

En algunos de los casos sometidos a nuestra consideración concurren circunstancias personales y familiares que dificultan el abono puntual de la cuota hipotecaria, por lo que la eliminación de la cláusula suelo supondría un importante alivio y permitiría evitar el riesgo de incurrir en un proceso de ejecución hipotecaria por impago.

Muchas de las personas afectadas se habrían dirigido a sus respectivas entidades financieras planteando la posibilidad de eliminar la cláusula suelo -al menos como solución a las dificultades que enfrentan para el abono puntual de las cuotas-, encontrándose con una respuesta negativa que ni satisface sus pretensiones ni permite ofrecer una solución a sus dificultades de pago.

En efecto, desde los Departamentos o Servicios de Atención al Cliente se limitan a señalar que no pueden intervenir ante las reclamaciones que les dirigen ya que se están aplicando condiciones previstas en la escritura de concertación del préstamo y que han sido debidamente aceptadas por la parte prestataria, remitiéndoles a la decisión de los Tribunales de Justicia para su posible anulación.

Como ya conoce, el Tribunal Supremo se ha pronunciado recientemente al respecto en la tramitación de un recurso de casación interpuesto por el Ministerio Fiscal y los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación instados por determinada asociación de consumidores.

Dicho pronunciamiento (sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo nº 241/2013, de 9 de mayo de 2013) ha declarado la nulidad de determinadas cláusulas suelo contenidas en las condiciones generales de los contratos suscritos entre consumidores y las entidades financieras demandadas (Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Cajas Rurales Unidas, S.C.C. y NCG Banco, S.A.U.). Asimismo, ha condenado a estas entidades a eliminar dichas cláusulas de los contratos en que se insertan y a cesar en su utilización, declarando la subsistencia de los contratos de préstamo hipotecario en vigor suscritos entre consumidores y dichas entidades una vez cesadas y eliminadas las cláusulas declaradas nulas.

Los motivos que justifican la declaración de nulidad del alto Tribunal se contienen en el apartado séptimo del fallo y son:

“a) La creación de la apariencia de un contrato de préstamo a interés variable en el que las oscilaciones a la baja del índice de referencia, repercutirán en una disminución del precio del dinero.

b) La falta de información suficiente de que se trata de un elemento definitorio del objeto principal del contrato.

c) La creación de la apariencia de que el suelo tiene como contraprestación inescindible la fijación de un techo.

d) Su ubicación entre una abrumadora cantidad de datos entre los que quedan enmascaradas y que diluyen la atención del consumidor en el caso de las utilizadas por el BBVA.

e) La ausencia de simulaciones de escenarios diversos, relacionados con el comportamiento razonablemente previsible del tipo de interés en el momento de contratar, en fase precontractual.

f) Inexistencia de advertencia previa clara y comprensible sobre el coste comparativo con otros productos de la propia entidad.”

Por otra parte, el Tribunal Supremo comenta en su relato expositivo de fundamentos de derecho (Decimonoveno: Efectos de la declaración de nulidad) que *“la demandante, pese a que interesó la declaración de nulidad indiscriminada de las cláusulas suelo de los préstamos a interés variable celebrados con consumidores, no interesó su eficacia ultra partes, lo que, unido al casuismo que impregna el juicio de valor sobre el carácter abusivo de las cláusulas cuando afecta a la suficiencia de la información, nos obliga a ceñirlos a quienes oferten en sus contratos cláusulas idénticas a las declaradas nulas, cuando no se hallen completadas por otras que eliminen los aspectos declarados abusivos”.*



La lectura de la sentencia del Tribunal Supremo y el relato de muchas de las quejas recibidas, nos llevan a pensar que la situación de falta de información clara, suficiente y comprensible acerca del alcance y consecuencias de la cláusula suelo y de su incidencia sobre un elemento esencial del contrato como es el precio o contraprestación podrían haberse reproducido en muchos de los préstamos hipotecarios suscritos entre consumidores y las distintas entidades financieras.

Entendemos entonces que las cláusulas suelo que se encuentren en la misma situación que abarca la declaración de nulidad del Tribunal Supremo, y siempre que no se acredite que existen otras cláusulas que eliminen la insuficiencia de información descrita, deberían correr con la misma suerte sin necesidad de que las personas afectadas tuviesen que acudir a procesos judiciales individuales.

Por esta razón, estimamos que resultaría oportuno que las entidades financieras que incluyan cláusulas suelo entre las condiciones generales de sus contratos de préstamo hipotecario con consumidores realicen de oficio una tarea de revisión de sus modelos de contratos, con objeto de valorar si pudiera haberse producido una falta de información clara, suficiente y comprensible acerca del alcance y consecuencias de la cláusula suelo y de su incidencia sobre un elemento esencial del contrato como es el precio o contraprestación; lo que debiera suponer, consecuentemente, la eliminación de la cláusula suelo.

Estimando que esta revisión de oficio por las entidades financieras pudiera no llegar a producirse o no hacerlo con la celeridad que sería necesaria, esta Institución ha considerado oportuno dirigirse a Ud. con el ruego de que valore la conveniencia de instar alguna actuación ante el Banco de España -como organismo supervisor de las entidades financieras- o ante el Ministerio de Economía y Competitividad con objeto de que se pudiera dictar alguna instrucción o norma que obligase a las entidades a analizar sus préstamos hipotecarios en los que se incluyesen cláusulas suelo y valorar, en cada caso concreto, si en el momento de la contratación del préstamo hipotecario se incurrió en la falta de transparencia exigible, de acuerdo con los criterios definidos por el Tribunal Supremo.

Asimismo, estimamos necesario que se articule un procedimiento -a ser posible de tipo arbitral- para resolver las controversias que puedan suscitarse entre las entidades financieras y las personas consumidoras en relación con las evaluaciones realizadas.

Agradeciendo anticipadamente su colaboración y en la seguridad de que la petición que trasladamos será objeto de la debida atención, aprovecho la ocasión para trasladarle un atento saludo



José Chamizo de la Rubia
Defensor del Pueblo Andaluz en funciones