

PERSISTE LA RIDÍCULA E IDEOLÓGICA JURISPRUDENCIA SOBRE CLÁUSULAS HIPOTECARIAS*

Ángel Carrasco Perera
Catedrático de Derecho civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 18 de marzo de 2016

1. Noticia

Donostia - Un juzgado de Donostia ha anulado -en una sentencia pionera- la cláusula de cesión de crédito de una hipoteca suscrita por un particular con Kutxabank, al considerarla abusiva porque el contrato incluía una renuncia del consumidor a ser informado de esta eventual cesión a terceros de su deuda. La sentencia, emitida por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Donostia, explica que la cláusula controvertida facultaba a Kutxabank a “ceder parcial o totalmente” el crédito a terceros “sin necesidad de dar conocimiento de ello a la parte prestataria”, que hacía, además, una renuncia expresa a su derecho a ser notificada del traspaso de su deuda.

La resolución judicial aclara ahora que, aunque la cláusula es “breve y sencilla” en su redacción, no satisface la “transparencia material necesaria” porque “no va unida a una explicación”, que en este caso no se ofreció al afectado. Según juez, la normativa admite que un “crédito o préstamo garantizado con hipoteca” puede “cederse, en todo o en parte”, a terceros, aunque advierte de que para ello debe darse previamente “conocimiento” de ello al deudor. El documento concreta que la “renuncia” a este derecho recogida en “una condición general de la contratación debe considerarse abusiva”, al igual que “todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que, en contra de las exigencias de la buena fe, causen” un “desequilibrio importante” en “perjuicio del consumidor”. Por este motivo, la sentencia anula la cláusula cuestionada y la tiene “por no puesta en el contrato”.

* Trabajo realizado en el marco de la Ayuda del Programa Estatal de Fomento de la Investigación Científica y Técnica de Excelencia (Subprograma Estatal de Generación de Conocimiento) del Ministerio de Economía y Competitividad, otorgada al Grupo de investigación y Centro de investigación CESCO, *Mantenimiento y consolidación de una estructura de investigación dedicada al Derecho de consumo*, dirigido por el Prof. Ángel Carrasco Perera, de la UCLM, ref. DER2014-56016-P.

2. Comentario

Esta ridícula sentencia condena de hecho la praxis de las titulizaciones y las cesiones de créditos hipotecarios distressed en paquetes. No se entiende qué ventaja sacaría la parte prestataria de la puesta en conocimiento, cuando a ella no le afecta y, en todo caso, la cesión puede operar “*undisclosed*” como en las titulizaciones. Es completamente superfluo para el deudor si su crédito ha sido cedido todo o en parte por medio de participaciones hipotecarias o por certificados de transmisión de hipotecas, regulados unos y otros en la Ley del Mercado Hipotecario. En todo caso, la ley determina que en estas cesiones que se realizan en el mercado secundario el cedente sigue siendo responsable de la gestión del crédito con el deudor. El único interés del deudor será en su caso el ejercicio de retracto de un crédito litigioso conforme al art. 1535 CC, pero el plazo para ejercitarlo comienza desde que el cesionario le reclama el crédito, por lo que la cesión le resulta neutral. “*Podemos*” lleva ya mucho tiempo instalado en las instituciones españolas 😊.