

LA CLÁUSULA SUELO-TECHO EN EL PRÉSTAMOS HIPOTECARIO Y LA PRUEBA DE SU NEGOCIACIÓN INDIVIDUAL

Análisis de la Sentencia 217/2012, de 19 de septiembre, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 1 de Vitoria-Gasteiz

Lourdes García Montoro
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla La Mancha

La sentencia objeto de análisis surge como consecuencia del recurso contencioso-administrativo presentado por Caja Rural de Navarra, en contra de la Orden de 28 de octubre de 2011 del Consejero de Sanidad y Consumo del Gobierno Vasco, quien desestimó recurso de alzada interpuesto por la recurrente frente a la Resolución adoptada por la Directora de Consumo el 4 de julio de 2011, en la que se imponía a la entidad bancaria una sanción por comisión de infracción grave, además de la publicación de la sanción impuesta por razones de ejemplaridad.

Las cláusulas suelo - techo

Es conocida la práctica utilizada por las entidades bancarias en que imponen un límite mínimo (suelo) y otro máximo (techo) al tipo de interés del préstamo hipotecario, tomando como índice de referencia el Euribor. La finalidad de estas cláusulas es evitar que la entidad bancaria registre pérdidas como consecuencia de las fluctuaciones del mercado financiero.

En el caso objeto de estudio, la cláusula suelo se fijó en un 2,50% + 0,40 y el límite máximo establecido por la cláusula techo quedaba en el 18%. Tengamos en cuenta que el máximo alcanzado por el índice de referencia fue el 5,5%. El prestatario decidió interponer reclamación ante la actuación de la entidad bancaria, por considerar que *“las cláusulas por las que la entidad ha puesto límites al tipo de interés son abusivas, ya que existe una gran desproporción entre el suelo y el techo”*.

Cláusulas abusivas: negociación individual

La argumentación que la entidad bancaria realiza en su favor es la imposibilidad de tachar la cláusula suelo-techo como abusiva, al haber sido individualmente negociada. Efectivamente, según el artículo 82.1 TRLGDCU *“Se considerarán abusivas todas*

aquellas estipulaciones no negociadas individualmente [...] que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato”.

El hecho de que la cláusula en cuestión haya sido negociada individualmente debe ser probado por el empresario que lo alega, según recoge el artículo 82.2 del TRLGDCU en su segundo párrafo. En este sentido, la entidad bancaria alega haber negociado individualmente con el cliente la cláusula suelo-techo, puesto que no se incluye en contratos de la misma índole celebrados con otros clientes, sin llevar a cabo mayor actividad probatoria. Simplemente queda probado que la cláusula controvertida se incluyó en la oferta vinculante que se entregó al prestatario con anterioridad a la firma de la escritura del préstamo, cláusulas de cuyo examen se deriva que son prerredactadas por la entidad financiera e incluidas en el contrato que se oferta al consumidor. La entidad bancaria redactó la cláusula en cuestión y se la presentó al cliente, sin que éste pudiera influir en la misma, no quedándole más opción que aceptarla y adherirse al contrato si realmente quería al servicio, a pesar de la claridad y comprensibilidad con que pudiera estar redactada.

Por lo tanto, el manifiesto desequilibrio de los derechos y obligaciones de las partes, y la falta de reciprocidad en el contrato, además de la mala fe que preside la actuación de la entidad bancaria al imponer un instrumento de cobertura de riesgo irreal, deriva en la consideración como abusiva de la cláusula examinada por el Juzgado.

¿Cláusula de elemento esencial del contrato como Condición General de la Contratación?

El TJUE confirmó la facultad que ostentan los Tribunales nacionales para apreciar el carácter abusivo de las cláusulas contractuales, incluso cuando las mismas se refieran al objeto principal del contrato. Se trata de extender la aplicación de la Directiva 13/93, de cláusulas abusivas, a los elementos esenciales del contrato con respecto a los cuales pudiera suscitarse abusividad, pues no tendría sentido excluir a estos elementos del control de contenido¹.

Numerosa jurisprudencia enumerada por el Juzgado de Vitoria-Gasteiz en su sentencia² sostiene que las cláusulas limitativas de los tipos de interés variable son verdaderas

¹ “Las administraciones de consumo no pueden sancionar como cláusulas abusivas precios usurarios en el negocio de compra/recompra de oro”, CARRASCO PERERA, A., CESCO, <http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/28/2012/compraOro.pdf>

² Sentencias del Juzgado de lo Mercantil de Sevilla de 30 de septiembre de 2010; Juzgado de lo Mercantil núm. 1 de Cáceres, de 12 de enero de 2012 y 18 de octubre de 2011; Juzgado de lo Mercantil núm. 1 de



www.uclm.es/centro/cesco
NOTAS JURISPRUDENCIALES

condiciones generales de la contratación, que son declaradas nulas por abusivas. De este modo, la cláusula suelo – techo, aún pudiendo considerarse como elemento esencial del contrato por ser decisiva en el precio, puede ser examinada por el Juzgado a fin de declararla abusiva.