

CAEN LAS HIPOTECAS TRANQUILIDAD*

Lucía del Saz Domínguez

*Estudiante del Máster en Acceso a la Abogacía
Becaria de Colaboración Dpto. Derecho Civil
Universidad de Castilla-La Mancha*

Fecha de publicación: 15 de noviembre de 2018

El Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid, en Sentencia nº 458/2018, de 5 de septiembre de 2018 analiza la posible nulidad del “clausulado tranquilidad”, en una demanda colectiva interpuesta por ASUFIN, a la que se adhirieron algunos prestatarios. El banco no quiso suministrar la lista de todos los clientes que habían firmado estas hipotecas.

Una asociación de consumidores interpuso demanda contra una entidad crediticia, entre cuyas pretensiones se encontraban la declaración de nulidad por abusiva, por falta de transparencia y proporcionalidad, del “clausulado tranquilidad”, el cual consistía en las cláusulas referentes a la amortización, intereses ordinarios y tipo de interés variable, junto con la condena a la eliminación de las mismas; así como a recalcular y rehacer, con exclusión del “clausulado tranquilidad”, los cuadros de amortización de los préstamos hipotecarios suscritos, computando el capital que efectivamente debió ser amortizado si se hubiese seguido un sistema de amortización francés desde su otorgamiento.

El sistema de amortización del préstamo acogido era el “francés”, pagando en los primeros años una cantidad mayor de intereses ordinarios que de capital y un mayor capital junto a unos intereses menores durante el periodo posterior, con lo que se producía una identidad en las cuotas de manera constante durante toda la vida del contrato.

Así, el montante correspondiente a intereses se determinaría por un interés fijo durante los 10 primeros años, variando la parte de la cuota periódica fija relativa a intereses ordinarios durante los 30 años posteriores en atención al Euribor incrementado en un diferencial negociado con los clientes. Según lo cual, en el segundo periodo la parte de la cuota de amortización que destinaría al capital dependería de las variaciones del tipo de

* Trabajo realizado bajo la tutela del Prof. D. Ángel Carrasco Perera en el marco del Proyecto concedido por Beca de colaboración en el Departamento de Derecho Civil e Internacional Privado de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de Toledo (UCLM) por el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte

interés ordinario. Además, se fijaba un plazo máximo de amortización de 40 años, precisando que en caso de restar capital pendiente alcanzado tal plazo “la parte acreditada deberá pagar en esa última cuota, además del importe de dicha cuota, el correspondiente al capital del préstamo no amortizado”.

Los préstamos objeto de demanda se comercializaban por medio de mensajes publicitarios que aseguraban lo siguiente: “HIPOTECA TRANQUILIDAD. CON LA MISMA CUOTA PARA SIEMPRE”, adicionando dos opciones: en primer lugar pagar cada mes la misma cantidad, señalando que ello se realizaría “Sin sorpresas, sin sobresaltos”, de tal forma que si subiesen los intereses se ampliaría el plazo de la hipoteca, pero en ningún caso la cuota, y, en segundo lugar, podrían optar por comenzar pagando una cantidad inferior “para ir más desahogado al principio” y que posteriormente dicha cuota se incrementaría “solo” un 2,5% cada año, expresando que “Así siempre sabes exactamente lo que vas a pagar”.

Es decir, como indica la sentencia, “aparecía como opcional un incremento creciente de la cuota fija a razón de un 2,5% anual respecto a la cuota anual anterior, para atender tanto a un eventual y lógico incremento monetario de los ingresos de los prestatarios por causa de la inflación y el mantenimiento constante del capital a amortizar”.

Siendo esencial para resolver este supuesto la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 25ª, de 14.6.2018, aducida por el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid, que indica que es conocida la habitualidad de que en los préstamos dotados de un largo plazo de amortización se satisfagan al comienzo mayor cantidad de intereses que de capital, invirtiéndose al final, así como que frecuentemente las entidades bancarias no indican el modo en que realizan tal operación, pero sí entregan al prestatario un cuadro de amortización que le posibilita conocer la cantidad de capital irá amortizando con el pago de cada cuota. Sin embargo, echa en falta esa información, destacando lo siguiente: “todavía se hace más necesario porque, al contrario de lo habitual, la cuota crece a un ritmo constante y acumulado durante toda la vida del contrato, de manera que, pese a pagarse inicialmente una cuota inferior, se iría incrementando en una proporción que el Banco pudo explicar fácilmente en un cuadro de amortización, mientras para el prestatario no resulta sencillo obtenerla, y menos cuando se trata de una previsión inicial a 10 años”, de manera que el consumidor destinatario de la oferta sabría con seguridad el aumento de la cuota a un 2 ó 2.5% anual durante máximo 40 años, debiendo prever un aumento de sus ingresos a un ritmo análogo, extremos a pesar de ello desconocidos en este asunto, por lo que la información suministrada no es completa.

Conforme a lo dicho, en el supuesto objeto de análisis concurren deficiencias esenciales de información, precisando una mayor información documental para aportar al

cliente/prestatario la información necesaria para calcular qué incremento de ingresos debía esperar para lograr atender las amortizaciones periódicas, máxime para el periodo de amortización sujeto a interés variable, sin que resulte precisa, clara ni comprensible.

Además, supone la inclusión del anatocismo (devengo de intereses por los intereses no abonados) a través de la mera referencia a un precepto legal (al señalar en la cláusula 2.2 que “... si se diera el caso de que los intereses devengados excedan del importe aquí fijado para una cuota de amortización, calculado según se establece en esta escritura, dicha cuota no amortizará capital sino que comprenderá únicamente los intereses devengados, hasta donde alcance y el exceso, si lo hubiera, se capitalizará en la forma prevista en el artículo 317 del Código de Comercio, incorporándose al capital pendiente de amortizar...”), no superando el control de transparencia al no poder conocer el adherente el alcance y los riesgos económicos asumidos.

Estimando el Juzgador, en virtud de lo expuesto, la pretensión de declaración de nulidad por abusiva, por falta de transparencia y proporcionalidad del “clausulado tranquilidad”, condena simultáneamente a la entidad demandada a la eliminación de tales cláusulas y a prohibir su utilización futura.

Sin embargo, respecto a la pretendida extensión de los efectos de la sentencia a las relaciones individuales, con cita a la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 14.4.2016, asunto C-381/2014, *Sales Sinués*, indica que el efecto de cosa juzgada proveniente de la estimación de la acción de cesación no ha de extenderse automáticamente a todas las cláusulas equivalentes en el resto de contratos en vigor, pues no se prevé en las normas que regulan tal acción colectiva y podría incluso llegar a atentar contra la autonomía de la voluntad del consumidor que no desease tal nulidad en su contrato.

Por tanto, ex. art. 221.1-1^a LEC, los efectos de la cosa juzgada han de desplegarse únicamente sobre los consumidores no personados que estén determinados individualmente en la propia sentencia.

En conclusión, las consecuencias de la declaración de nulidad de estas cláusulas abusivas denominadas, irónicamente, “clausulado tranquilidad” suponen su expulsión del contrato de préstamo y la devolución de los intereses percibidos como consecuencia de la aplicación de dichas cláusulas para aquellos consumidores que estén determinados individualmente en la sentencia, debiendo la entidad crediticia calcular de nuevo las cuotas del préstamo sin cuota creciente en progresión geométrica y sin aplicación de interés fijo ni variables desde la firma del mismo hasta la fecha prevista de vencimiento.