

TRANSPARENCIA DEL SISTEMA DE AMORTIZACIÓN EN UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO CON CARENCIA PARCIAL

AAP de Madrid (Sección 14ª) núm. 40/2016, de 26 de enero (JUR 2016\74420)

Víctor Jiménez Fernández
Alumno de Grado en Derecho
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 18 de julio de 2016

1. Los hechos

En el presente caso analizamos la declaración de nulidad por parte del juzgado de primera instancia, respecto al sistema de amortización de un préstamo hipotecario de 301.000€ con carencia parcial¹ por falta de transparencia, además de hacer lo propio con la hipoteca que lo garantizaba, lo que desembocó en la paralización de la ejecución de la hipoteca. En concreto, el JPI comprendió que el préstamo hipotecario contratado que preveía la devolución de sólo de intereses durante los cinco primeros años del préstamo, constituía un sistema de amortización negativa² que permitía la recapitalización de los intereses, lo que estimó nulo por falta de transparencia.

Contra dicho auto en el que se decretaba el sobreseimiento de la ejecución, interpuso la entidad prestamista recurso de apelación alegando que el sistema utilizado no era un sistema negativo con recapitalización de intereses, sino que se trataba de un préstamo con un período de carencia parcial de cinco años durante los cuales el prestatario sólo venía obligado a abonar intereses remuneratorios. De esta forma, el incremento de las cuotas producido a partir del sexto año no se produjo por una recapitalización de los intereses, sino por el hecho de que a partir de ese año el deudor debía abonar, además de los intereses ordinarios, la proporción de capital correspondiente.

¹ Un plazo de carencia parcial es aquel en el que sólo se abonarán intereses pero no capital, por oposición al plazo de carencia total en el que no se abonan ni intereses ni capital.

² Sistema que computa las cuotas de amortización sin inclusión de la totalidad de los intereses ordinarios devengados, de forma que la porción de interés ordinario no cubierta acrece al capital.

2. La argumentación jurídica de la Audiencia Provincial

Comenzó la AP analizando la documentación aportada por la parte que solicitó la ejecución, ahora apelante. En este análisis expone que el sistema de amortización que se pactó en la estipulación segunda del contrato en relación con el Anexo I (ambos firmados por el prestatario) era el siguiente:

La devolución del préstamo se llevará a cabo en 480 plazos mensuales (40 años) divididos en fracciones de la siguiente forma:

- i) Una primera fracción de plazo inferior a un mes incluyendo únicamente intereses ordinarios (no capital) en el que se abonarían 1141,49€ (del 9 de junio de 2006 al 5 de julio de 2006);
- ii) Una segunda fracción de once meses con abono de sólo intereses ordinarias al tipo fijo del 5,25% (1.316,88€);
- iii) Una tercera fracción de 48 cuotas (4 años) con abono de sólo intereses ordinarios de tipo variable, constituidos por el tipo de referencia (tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años de las Cajas de Ahorro) incrementado en un punto.
- iv) Una cuarta fracción de 420 cuotas (35 años), que no sólo incluye intereses ordinarios, sino también capital, con el interés variable pactado, esto es, el tipo de referencia (tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años de las Cajas de Ahorro) incrementado en un punto.

La particularidad que se puede observar en este préstamo por tanto, es que el prestatario satisfará en primer lugar los intereses ordinarios, y posteriormente además restituirá el capital.

Mediante un análisis de transparencia en el que se examina tanto la redacción de las cláusulas contractuales, como la información precontractual, la Audiencia llega a la conclusión de que las mismas “no generan una falta de claridad o comprensibilidad” que deba dar lugar a su nulidad y expulsión del contrato.

El prestatario, a juicio de la sala, pudo comprender la peculiar forma de amortización del préstamo que suscribió, entendiendo tanto por la claridad con que se le informó precontractualmente como la que se desprende de la redacción del contrato, que comprendió que pagaría en primer lugar los intereses ordinarios, y que a partir de

entonces pasaría a pagar intereses más capital, lo que acarrearía un aumento de la cuota a soportar (de 1003,33€ a 1419,92 €), sin que ello tenga ver con una recapitalización de intereses. Por lo tanto, afirmó la AP que, a la vista de la documentación precontractual y contractual, el consumidor pudo comprender que “durante los cinco primeros años de vida del contrato sólo iba a pagar intereses ordinarios, y por tanto a soportar cuotas menores, en tanto que a partir del sexto año se produciría un notable incremento de las cuotas, por incluirse en ellas ya no solamente intereses ordinarios, sino igualmente el capital prestado”.

Para finalizar, analizando el interés moratorio que se prevé para las cuotas vencidas e impagadas, la sala cataloga el interés pactado del 18% como abusivo en virtud del Art. 114 Ley Hipotecaria³, declarando la inaplicación del mismo sin que pueda ser siquiera moderado⁴.

Por todo lo expuesto, la sala estima el recurso interpuesto por el apelante contra el auto de primera instancia, y acuerda por tanto la procedencia de la ejecución que fue paralizada, salvo en lo que respecta al interés moratorio que será inaplicado por su declaración de abusividad.

³ Los intereses de demora de préstamos o créditos (...) no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago.

⁴ A diferencia de lo que declara el TS en su sentencia de 3 de junio de 2016, según la cual, declarados nulos por abusivos los intereses moratorios, deberán reducirse al importe de los intereses remuneratorios, en este caso, el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años de las Cajas de Ahorro incrementado en un punto.