

LAS HIPOTECAS TRANQUILIDAD SEGUIRÁN COMERCIALIZÁNDOSE SEGÚN LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID*

Elena Trujillo Villamor
Graduada en Derecho
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 13 de julio de 2020

1. Antecedentes de hecho

La asociación de usuarios financieros (ASUFIN) interpuso una acción colectiva de cesación contra una entidad financiera por sus hipotecas tranquilidad. El juzgado de primera instancia estimó parcialmente la demanda interpuesta por ASUFIN prohibiendo la utilización futura de estas cláusulas que generan la hipoteca tranquilidad ya que consideró el “clausulado tranquilidad” abusivo. La entidad financiera recurrió ante la Audiencia Provincial (en adelante, AP).

La AP enjuicia en su Sentencia nº228/2020 de 26 de junio de 2020, únicamente las cláusulas financieras del contrato de préstamo que conforman la “hipoteca tranquilidad”, estas son: amortización, intereses ordinarios y tipo de interés variable.

1.1. ¿En qué consiste la “hipoteca tranquilidad”?

La “hipoteca tranquilidad” así comercializada por la entidad bancaria, recoge un sistema de amortización de duración máxima de 40 años y 480 cuotas mensuales. En

* Trabajo realizado bajo la tutela del profesor Ángel Carrasco en el marco del Proyecto de Investigación PGC2018-098683-B-I00, del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades (MCIU) y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social” dirigido por Ángel Carrasco Perera y Encarna Cordero Lobato y en el marco de la Ayuda para la financiación de actividades de investigación dirigidas a grupos de la UCLM Ref.: 2020-GRIN-29156,, denominado “Grupo de Investigación del Profesor Ángel Carrasco” (GIPAC) y a la ayuda para la realización de proyectos de investigación científica y transferencia de tecnología, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) para el Proyecto titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social en Castilla-La Mancha” (PCRECLM) con Ref.: SBPLY/19/180501/000333 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana Isabel Mendoza Losana.



caso de llegar a la finalización del contrato de préstamo y no haber abonado el total del capital, en la última cuota se deberá abonar además de la cuota pendiente el capital que resta.

Según su clausulado se acoge al préstamo francés, esto significa que las cuotas no varían mientras no varíe el interés. Se abonará en los primeros años de nacimiento del préstamo más intereses que capital y en el periodo posterior del préstamo se abonará más capital que intereses, de manera que, en teoría, se deberían pagar menos intereses al quedar menos capital por amortizar.

Esto significa que en los 10 primeros años podría no amortizarse casi nada de capital constituyendo el principal de la cuota los intereses.

Los intereses de esta hipoteca se calcularían por un interés fijo en los 10 primeros años y en los siguientes 30 años se calcularía con un interés variable, dependiendo de las variaciones del Euribor.

En este segundo periodo, la amortización de capital dependerá de la variación del interés. Además, se establece un incremento anual de un 2,50% sobre las cuotas anuales del año anterior, pudiendo existir la posibilidad de que en periodos de tipos de intereses altos se amortizaría poco capital y por ende la duración del contrato de préstamo podrá aumentar, perdiendo así la cualidad básica de un sistema de préstamo francés donde en el último periodo se amortiza sobre todo capital.

La cuota mensual que pertenece a la amortización de capital se calcularía por la diferencia entre el importe total de la cuota y los intereses que hubiera devengado el capital pendiente de pago durante el periodo mensual que corresponda.

Además, se incluye una cláusula que de acuerdo con el artículo 317 del Código de Comercio “en el caso de que la cuota no llegase a cubrir los intereses devengados, los intereses no cubiertos se capitalizarían, generando a su vez intereses”.

2. Oposición de la parte recurrente

Los motivos por los cuales el banco se opone a la sentencia dictada por el juzgado de primera instancia son:

- Las cláusulas deben ser enjuiciadas individualmente y no en su conjunto. Este motivo de oposición es rechazado por la AP, ya que indica que el juzgado de primera instancia hace correctamente este juicio individual de las cláusulas.



Analiza únicamente la cláusula de amortización y declara inválidas las otras dos cláusulas (intereses ordinarios y tipo de interés variable) como consecuencia del estudio individual de la cláusula de amortización, ya que concibe que las cláusulas de amortización, intereses ordinarios y tipo de interés variable forman una sola cláusula denominada en conjunto, “clausulado tranquilidad”, por diversas razones como que la información precontractual de estas cláusulas es conjunta o que cualquiera de estas tres cláusulas afecta a las demás.

- La sentencia no cumple con las exigencias del artículo 12 LCGC. Estas exigencias comprenden el control de transparencia exclusivamente sobre la redacción y ubicación de la cláusula cuando se trate de una acción colectiva de cesación. No se puede controlar la transparencia de la cláusula teniendo en cuenta información que añadan los adherentes que no se encuentren en el contrato o que fuese previa al mismo. Es una exigencia coherente, ya que al tratarse de una acción colectiva no se puede estudiar la información y circunstancias externas al préstamo que rodearon a cada una de las personas que contrataron este producto financiero y por ello se debe estudiar la transparencia en lo referente a la redacción y ubicación de la cláusula.

En cambio, cuando se trata de una acción individual, si hay que tener en cuenta la información otorgada por el consumidor que sea previa o fuera de contrato.

3. Fundamentos de la AP

La AP indica que las cláusulas objeto de conflicto que forman el llamado “clausulado tranquilidad” son elementos del contrato muy diferenciados y que por tanto se deben estudiar individualmente. Las cláusulas de los intereses afectan al precio del producto financiero y en cambio la cláusula de la amortización afecta a la forma de que el prestatario va a cumplir con su prestación.

La AP no entiende estas cláusulas como fichas de dominó, no porque una caiga, hará caer a las demás. La invalidez de una no implica la invalidez de la otra. Por ello, la AP dispone que el método utilizado para el enjuiciamiento de la abusividad de las cláusulas seguido por el juzgado de primera instancia es inadecuado, lo que no conlleva la revocación de las decisiones sino supeditarla a otro estudio.

3.1. Control de transparencia de la cláusula de amortización

Para estudiar la transparencia de una cláusula objeto de una acción colectiva se debe estudiar en abstracto, esto significa estudiar si un consumidor medio, normalmente



informado, razonablemente atento y perspicaz estaría en condiciones de valorar correctamente las consecuencias económicas y jurídicas que derivan del contrato que va a firmar.

La doctrina del TS determina que para enjuiciar una acción colectiva de cesación referida a una cláusula suelo por falta de transparencia, se debe tomar en consideración la conducta estándar del individuo que explica el producto financiero en cuanto a la provisión de información necesaria, para que el consumidor conociera la existencia de la cláusula y su relevancia en el contrato.

La AP determina que esta doctrina específica para las cláusulas suelo resulta ineficaz para tomarla como referencia en un enjuiciamiento abstracto de transparencia para todos los casos. Tomar en consideración esta circunstancia esgrimida por el TS solo cobraría sentido cuando por la forma que está redactada y por donde está ubicada la cláusula, pudiera ser discutible que un consumidor medio pudiera haber entendido que se le incluiría esa cláusula y su significado.

3.2. Discrepancia de la AP con el juzgado de primera instancia

Respecto al contenido de la cláusula de amortización compuesta por el sistema de cuota fija y el pacto de anatocismo (devengo de intereses por los intereses no abonados), la AP las considera inteligibles y no considera que su ubicación o la carencia de resalte de esta cláusula impida advertir su presencia. No se trata de una cláusula oculta entre otras accesorias o que aparezca localizada fuera de su lugar lógico, por lo que no se está dificultando su existencia y significado. En cuanto a su redacción, no entiende la AP que un consumidor medio y debidamente informado tuviera dificultades de comprensión. Concluyendo la AP que un consumidor medio estaría en condiciones de comprender el sistema de amortización del contrato.

La AP expone que la valoración del juzgado de primera instancia es inadecuada porque las variables que utiliza para enjuiciar la nulidad de la cláusula son perfectamente determinables con los elementos recogidos en el contrato, son variables que dependen de circunstancias ajenas al contrato y además son informaciones que se deducen del tenor literal del mismo.

La AP sentencia que la cláusula de amortización no es nula por intransparente.



3.3. Control de transparencia de los intereses ordinarios y de los tipos de interés variable

El motivo que esgrime ASUFIN para señalar que estas cláusulas no cumplen con el estándar de transparencia es únicamente su asociación a la cláusula de amortización. Por este mismo motivo, el tribunal enjuicia el motivo expuesto por la parte recurrida y al no observar que la cláusula de amortización sea nula por intransparente, no puede declararse abusivas las otras dos cláusulas que según la parte recurrida es el único motivo que las convierte en nulas. En conclusión, la AP determina la transparencia de estas cláusulas una vez dictaminada la transparencia de la cláusula de amortización.

Revoca la AP la sentencia del juzgado de primera instancia permitiendo a la entidad bancaria que siga comercializando las hipotecas tranquilidad con el mismo clausulado con el que se exponía en el mercado.