



Consejo General
del Poder Judicial



El TSJC informa

La Audiencia declara abusivos los gastos de hipoteca y la cláusula suelo, aplicando por primera vez la doctrina europea

- ❖ La Sala de Las Palmas emite dos sentencias apoyadas en los fallos de Luxemburgo de este mismo mes
- ❖ Confirma que el banco no puede cargar al cliente gastos del notario, tasación, arancel del registrador, comisión de apertura ni cláusulas suelo

Las Palmas de Gran Canaria, 23 de julio de 2020.-

La Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Las Palmas ha notificado hoy las dos primeras sentencias conocidas en España que aplican la reciente doctrina establecida por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) en cuanto a quién debe correr con los gastos hipotecarios, y si es lícita o no la aplicación de la cláusula suelo.

La Sala especializada en materia crediticia ha dado la razón a sendos particulares en sus litigios contra las entidades bancarias: son ellas las que tienen que asumir los gastos derivados del préstamo (derechos del notario, arancel del registrador de la propiedad, tasación) y los excesos de aplicación de la cláusula suelo, y el cliente solo tiene que hacer frente al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

En el primer caso, derivado de un recurso interpuesto por un particular contra la sentencia que desestimaba su petición de nulidad en la aplicación de la cláusula suelo, la Sala, formada por los magistrados María Elena Corral Losada, Jesús Ángel Suárez Ramos (ponente) y Margarita Hidalgo Bilbao, ha observado la doctrina fijada por la sentencia del TJUE el pasado 9 de julio: el banco no suministró al cliente, con anterioridad a la firma del contrato, toda la información necesaria sobre los beneficios o inconvenientes de esta cláusula.



Consejo General
del Poder Judicial



“En particular”, dice el fallo, “no consta información previa sobre la evolución en el pasado del índice en que se basa el cálculo del tipo aplicable”.

En consecuencia, el Tribunal estima el recurso contra el fallo que dio la razón al banco y declara la nulidad del documento privado firmado entre la entidad y el cliente por el que se eliminó la cláusula suelo (con el que el particular renunció al cobro de las cantidades cobradas en exceso), condenando al banco a realizar un nuevo cuadro de amortización “sin límite mínimo de interés” y a la devolución “de las cantidades cobradas en exceso desde el inicio del contrato, con los intereses legales desde el momento de cada pago”.

La doctrina del jueves pasado

En el segundo caso, la Sala, formada por los magistrados Juan José Cobo Plana, María Elena Corral Losada y Jesús Ángel Suárez Ramos (ponente), aplica el recentísimo fallo del Tribunal residenciado en Luxemburgo del pasado jueves 16 de julio y, en una sentencia dictada el 21 de julio y notificada a las partes ayer, miércoles, confirma que la comisión de apertura y la cláusula de gastos (la que carga al cliente los honorarios del notario, del registrador de la propiedad y del tasador) son “abusivos”.

La Sala confirma la sentencia de primera instancia que ya había dado la razón a los particulares y desestima el recurso que había presentado la entidad bancaria. Además, condena al banco al pago de las costas generadas no solo en la alzada sino también en la primera instancia, “para salvaguardar el interés del consumidor y evitar el efecto disuasorio”.

Se adjuntan ambas resoluciones judiciales, susceptibles de recurso ante el Tribunal Supremo.