



fotocasa life

Actualidad, inspiración y cultura inmobiliaria

Cláusulas abusivas en hipotecas

cómo detectarlas y evitarlas

Cláusulas abusivas en hipotecas

cómo detectarlas y evitarlas

Cuando compramos una vivienda, por lo general no solemos disponer de la cuantía necesaria para pagarla, por eso muchos suelen **recurrir a un préstamo hipotecario** que nos permita comprar la vivienda e ir devolviendo el dinero en plazos.

Los contratos hipotecarios constan de dos partes:

- el contrato o escritura con todas las cláusulas
- la constitución de la hipoteca o garantía hipotecaria.

Un préstamo hipotecario no es un contrato entre iguales, sino un contrato de **adhesión**; es decir, el interesado debe firmarlos o, de lo contrario, no tendrá ni hipoteca ni piso. Precisamente en esta relación de desigualdad tienen origen algunas cláusulas abusivas.

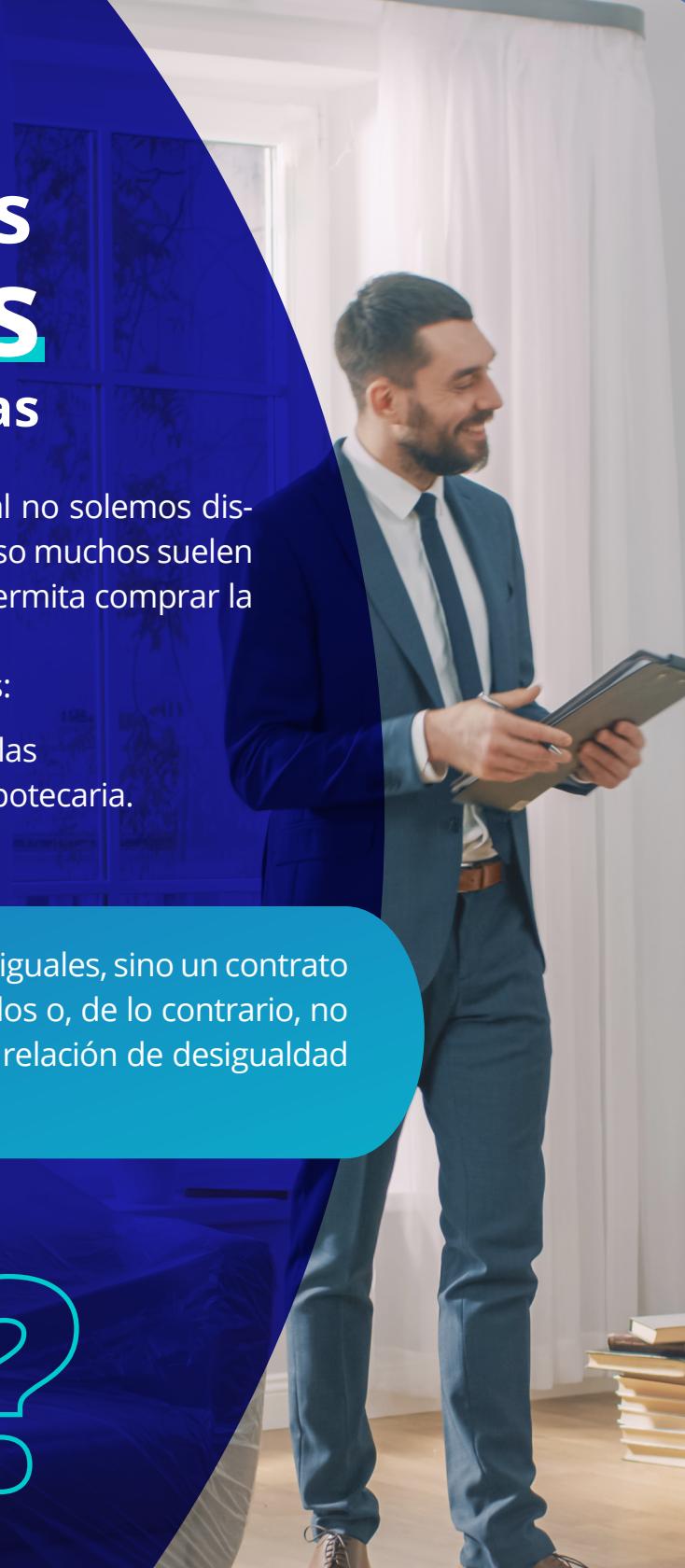
Qué es una cláusula abusiva

Una cláusula abusiva tiene lugar cuando se establece una serie de condiciones no negociadas de manera individual que, en contra de las exigencias de buena fe, generan un **desequilibrio de derechos y obligaciones** en el contrato, en perjuicio del consumidor.

En el ámbito hipotecario, la legislación española señala que las cláusulas abusivas son aque-

llas **condiciones establecidas en el contrato del préstamo de manera unilateral**, sin que exista posibilidad de negociación.

Este hecho genera una situación de desigualdad en la cual el consumidor (el hipotecado en este caso) ve sus derechos y obligaciones vulnerados.





Según el Artículo 10 bis.1 de la Ley 7/1998

1. Se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que, en contra de las exigencias de la buena fe, causen, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato. En todo caso se consi-

derarán cláusulas abusivas los supuestos de estipulaciones que se relacionan en la disposición adicional de la presente Ley.

El hecho de que ciertos elementos de una cláusula o una cláusula aislada se hayan negociado individualmente no excluirá la aplicación de este artículo al resto del contrato.



Cuáles son las cláusulas abusivas más comunes



En los últimos años, **han sido muchas las cláusulas hipotecarias que se han declarado abusivas** por tribunales tanto europeos como españoles, lo cual ha permitido a muchos afectados recuperar total o parte de su dinero.

Algunas de las más frecuentes son:

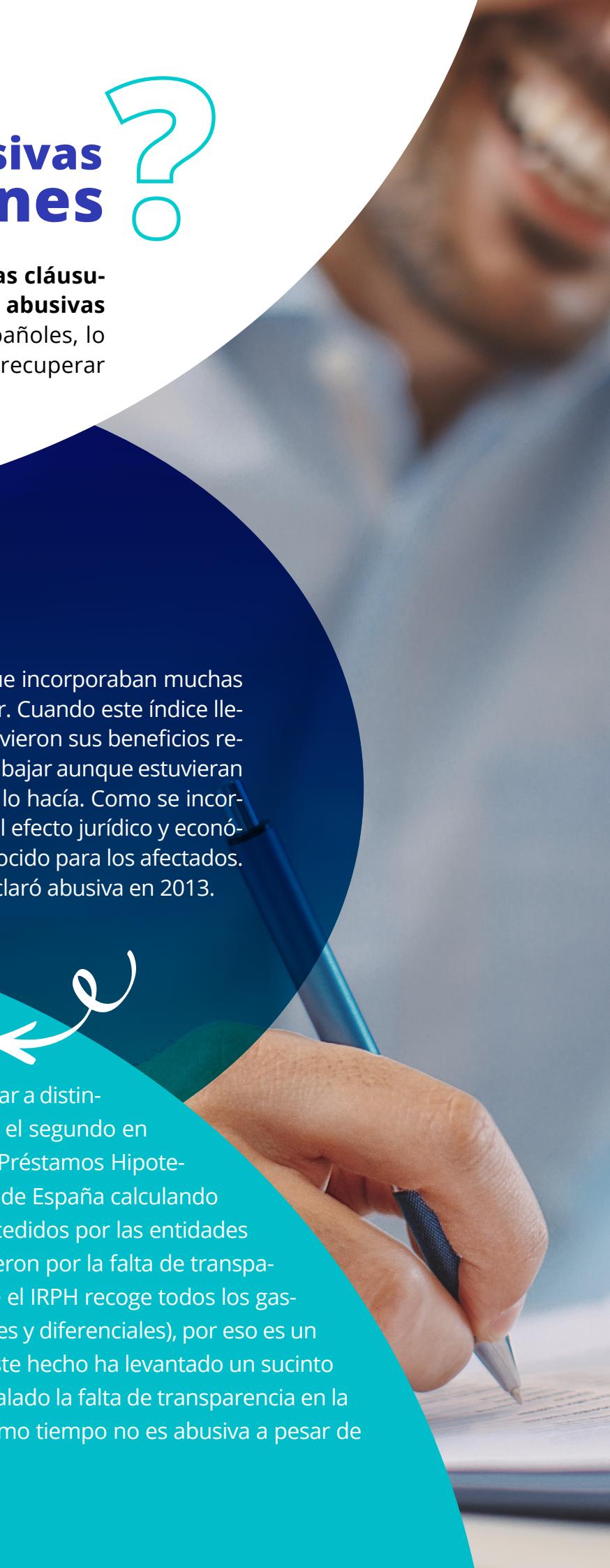
1 CLÁUSULA SUELO

La cláusula suelo era un interés mínimo que incorporaban muchas hipotecas variables referenciadas al euríbor. Cuando este índice llegó a mínimos, las entidades financieras no vieron sus beneficios reducidos y las cuotas de hipoteca dejaron de bajar aunque estuvieran vinculadas a un índice de referencia que sí lo hacía. Como se incorporó sin dar explicaciones al consumidor, el efecto jurídico y económico que esta cláusula suponía era desconocido para los afectados. Por este motivo, el Tribunal Supremo la declaró abusiva en 2013.

2 IRPH (Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios)



Las hipotecas variables se pueden referenciar a distintos índices; el más utilizado es el Euríbor, y el segundo en la lista es el IRPH (Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios). Este índice se elabora por el Banco de España calculando la media de los préstamos a tres años concedidos por las entidades financieras. Las quejas de los usuarios vinieron por la falta de transparencia: los bancos no habían explicado que el IRPH recoge todos los gastos asociados a las hipotecas (sus comisiones y diferenciales), por eso es un índice de mercado muy superior a otros. Este hecho ha levantado un súbito debate, ya que el Tribunal Supremo ha señalado la falta de transparencia en la incorporación de esta cláusula, pero al mismo tiempo no es abusiva a pesar de la falta de claridad.



3

CLÁUSULA POR VENCIMIENTO ANTICIPADO DE LOS PRÉSTAMOS

Antes, para protegerse ante posibles impagos, los bancos incorporaban esta cláusula que permitía a la entidad dar por vencido el préstamo cuando el cliente incumpliera con el pago. Se trataba, sin duda, de una práctica abusiva en toda regla que. Para evitar que se repita, la nueva ley hipotecaria impone unos límites más claros con un plazo de tiempo mayor para que el banco pueda ejecutar la hipoteca.



4

GASTOS DE CONSTITUCIÓN

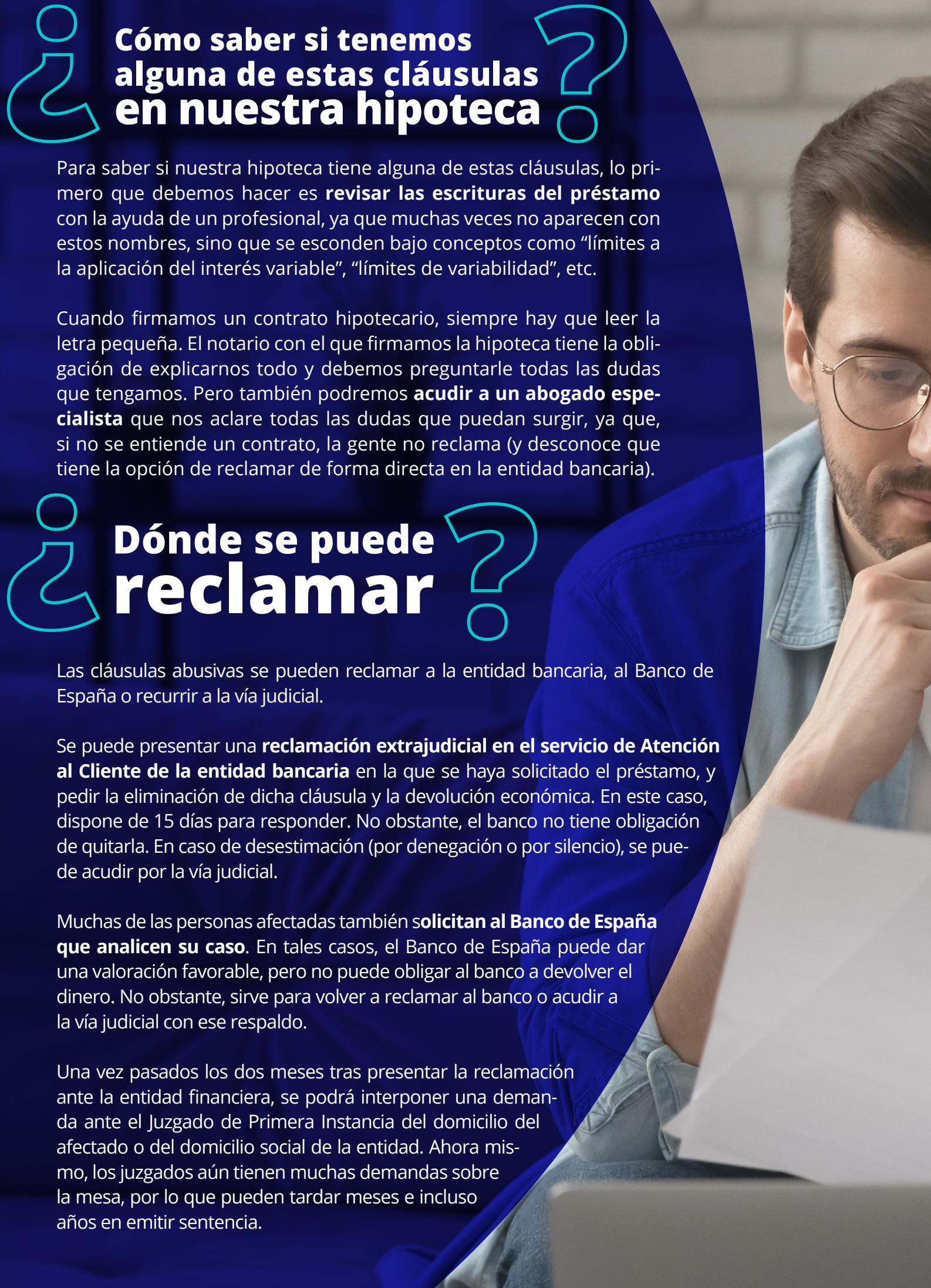
Los bancos obligaban a pagar los gastos de escrituración (aranceles, honorarios de gestoría, tasación e Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados —IAJD—, Registro de la Propiedad...). Tras muchos años de trabajo, en 2015, el Tribunal Supremo declaró abusiva esta práctica, ya que la escrituración de la hipoteca también conviene a ambas partes. Desde entonces, las entidades bancarias están obligadas a abonar una parte de su coste. Los consumidores pueden exigir la devolución de dichos gastos si no existía este reparto en el momento de la firma.



5

HIPOTECA MULTIDIVISA

La hipoteca multidivisa es un préstamo que se puede pagar con una divisa diferente a la local, es decir, con monedas extranjeras. Tuvo mucho éxito entre 2004 y 2008, especialmente con el pago en yenes o francos suizos debido a su estabilidad. Pero cuando el Euríbor estaba a punto de caer, las fluctuaciones de la cotización de las divisas encarecieron el precio de este tipo de préstamos. Este hecho hizo que muchos consumidores vieran que el producto financiero que habían adquirido no se correspondía con las características prometidas, dando lugar a una avalancha de reclamaciones. En 2017, el Tribunal Supremo declaró nulo este tipo de préstamos.



Cómo saber si tenemos alguna de estas cláusulas en nuestra hipoteca ?

Para saber si nuestra hipoteca tiene alguna de estas cláusulas, lo primero que debemos hacer es **revisar las escrituras del préstamo** con la ayuda de un profesional, ya que muchas veces no aparecen con estos nombres, sino que se esconden bajo conceptos como "límites a la aplicación del interés variable", "límites de variabilidad", etc.

Cuando firmamos un contrato hipotecario, siempre hay que leer la letra pequeña. El notario con el que firmamos la hipoteca tiene la obligación de explicarnos todo y debemos preguntarle todas las dudas que tengamos. Pero también podemos **acudir a un abogado especialista** que nos aclare todas las dudas que puedan surgir, ya que, si no se entiende un contrato, la gente no reclama (y desconoce que tiene la opción de reclamar de forma directa en la entidad bancaria).

Dónde se puede reclamar ?

Las cláusulas abusivas se pueden reclamar a la entidad bancaria, al Banco de España o recurrir a la vía judicial.

Se puede presentar una **reclamación extrajudicial en el servicio de Atención al Cliente de la entidad bancaria** en la que se haya solicitado el préstamo, y pedir la eliminación de dicha cláusula y la devolución económica. En este caso, dispone de 15 días para responder. No obstante, el banco no tiene obligación de quitarla. En caso de desestimación (por denegación o por silencio), se puede acudir por la vía judicial.

Muchas de las personas afectadas también **solicitan al Banco de España que analicen su caso**. En tales casos, el Banco de España puede dar una valoración favorable, pero no puede obligar al banco a devolver el dinero. No obstante, sirve para volver a reclamar al banco o acudir a la vía judicial con ese respaldo.

Una vez pasados los dos meses tras presentar la reclamación ante la entidad financiera, se podrá interponer una demanda ante el Juzgado de Primera Instancia del domicilio del afectado o del domicilio social de la entidad. Ahora mismo, los juzgados aún tienen muchas demandas sobre la mesa, por lo que pueden tardar meses e incluso años en emitir sentencia.



Quiénes pueden reclamar



Según la sentencia del Tribunal Supremo emitida el 12 de diciembre de 2019, los consumidores pueden reclamar las cláusulas abusivas aunque el contrato del préstamo haya vencido.

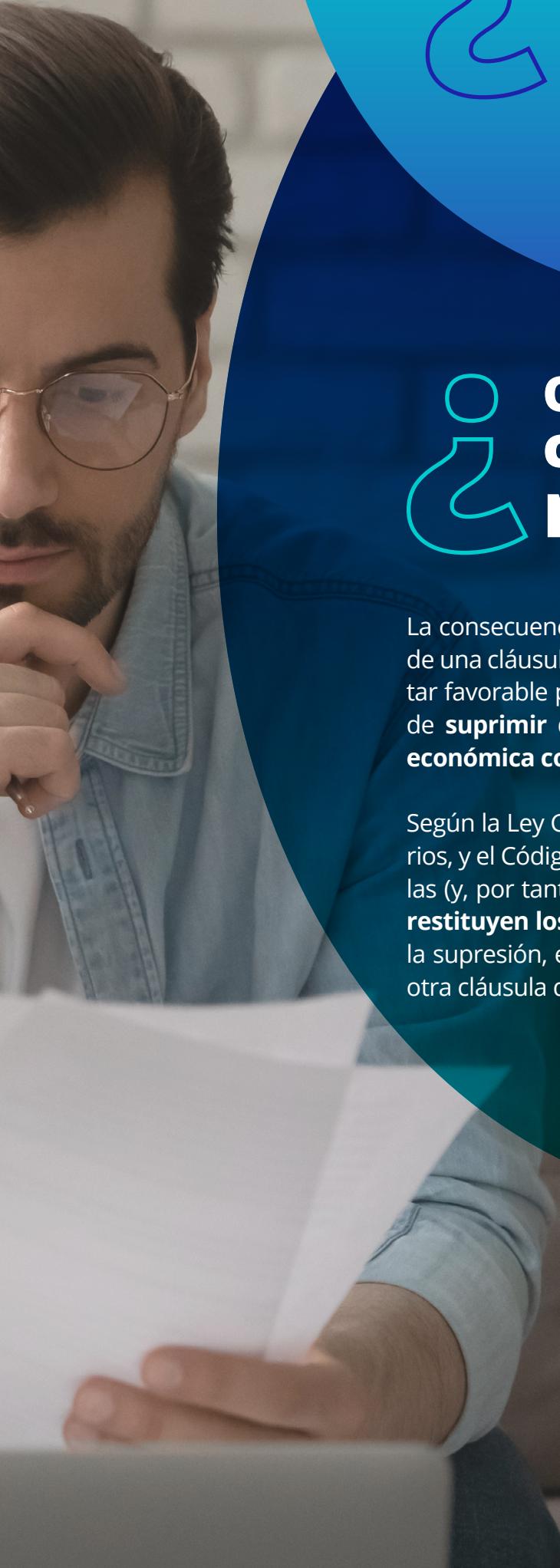


Qué se consigue consigue con una reclamación



La consecuencia más inmediata que se obtiene con la reclamación de una cláusula abusiva es la revisión del contrato. En caso de resultar favorable para el afectado, la entidad bancaria deberá, además de **suprimir dicha cláusula del contrato, devolver la cuantía económica correspondiente**.

Según la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, y el Código Civil, si un juez declara abusiva una de estas cláusulas (y, por tanto, **nula**), se procede a **eliminarla del contrato y se restituyen los daños** generados por la misma. No obstante, si con la supresión, el contrato no puede subsistir, se puede sustituir por otra cláusula que beneficie al consumidor.



fotocasa life

