

# TRIBUNAL SUPREMO

## SALA CIVIL

### GABINETE TÉCNICO

**Sentencia 643/2017, de 24 de noviembre, CAS 514/2015.**

#### **CLÁUSULAS SUELO EN CONTRATOS CON CONSUMIDORES. EL BANCO NO ESTÁ EXENTO DE LAS OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL EN LOS SUPUESTOS DE SUBROGACIÓN, CON O SIN NOVACIÓN, DEL ADQUIRENTE DE LA VIVIENDA EN EL PRÉSTAMO PROMOTOR.**

La Sala Primera del Tribunal Supremo ha estimado el recurso de casación interpuesto contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla que desestimó la demanda interpuesta por un consumidor que interesó la nulidad de la cláusula suelo del préstamo promotor en el que se había subrogado y posteriormente novado.

En el préstamo promotor, la cláusula suelo era del 3,5%, mientras que en la escritura de subrogación- octubre de 2006- era del 4%. En el año 2009 se novaron distintas condiciones del préstamo- ampliación del plazo de 30 a 40 años y carencia de pago de capital durante cuatro años, intereses y comisiones, así como rebaja de la cláusula suelo al 3%-.

Banco Popular renunció en la audiencia previa a discutir el carácter de la cláusula como condición general de la contratación, por lo que la afirmación de la Audiencia Provincial de que el contrato fue negociado no es suficientemente precisa como para llegar a la conclusión de que la cláusula suelo también lo fuera.

La sala recuerda que las cláusulas suelo del Banco Popular ya fueron declaradas nulas por sentencia de pleno de 23 de diciembre de 2015, y recuerda también su doctrina- sentencia de pleno de 8 de junio de 2017- de que, pese a la inexistencia de cosa juzgada de las acciones colectivas sobre las individuales, la regla general será determinar en estas últimas la abusividad de la cláusula, salvo circunstancias excepcionales como el perfil del cliente o la información precontractual suministrada por el banco.

El hecho de que el préstamo hipotecario no sea concedido directamente al consumidor, sino que este se subrogue en un préstamo previamente concedido al promotor que le vende la vivienda, no exime a la entidad bancaria de la obligación de suministrar al consumidor información que le permita adoptar su

decisión de contratar con pleno conocimiento de la carga económica y jurídica que le supondrá subrogarse como prestatario en el préstamo hipotecario, sin necesidad de realizar un análisis minucioso y pormenorizado del contrato. En otro caso, la obligación de información precontractual del predisponente se convertiría en una obligación del adherente de procurarse dicha información, lo que resulta opuesto a la doctrina de la Sala Primera y del TJUE.

Área civil del Gabinete Técnico del Tribunal Supremo

Noviembre de 2017.