



Consejo General
del Poder Judicial

El TSJC informa

El Juzgado de Cláusulas Suelo declara nula la atribución al cliente de todos los gastos hipotecarios

- ❖ En su primera sentencia, que resuelve una demanda presentada el 2 de junio, condena a Liberbank al pago de las costas procesales
- ❖ Considera el juez que es al banco al que interesa una escritura pública porque al cliente le bastaría con un documento privado del contrato de hipoteca

Santander, 27 de julio de 2017.-

El conocido como Juzgado de Cláusulas Suelo de Cantabria ha notificado hoy su primera sentencia que resuelve el conflicto planteado por una demanda presentada el pasado 2 de junio, un día después de su puesta en funcionamiento.

El titular del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Santander y encargado del Juzgado bis, Jaime Anta, ha declarado nula la cláusula de un contrato hipotecario de Liberbank que atribuía al cliente el pago de todos los gastos derivados del mismo.

Entiende el magistrado que la citada cláusula es una condición general que el banco predispone con anterioridad al contrato, "que impone a los consumidores", y que "contraría la buena fe creando desequilibrio en detrimento de los demandantes".

La sentencia declara nula la cláusula, pero no condena al banco a la devolución de los gastos cobrados en la formalización de la hipoteca, dado que la demanda no lo pedía.

Sin embargo, sí le condena a no volverla a utilizar, por lo que no podrá cobrar futuros gastos como, por ejemplo, los de cancelación de la hipoteca.



Consejo General
del Poder Judicial

El banco es el interesado en escriturar y registrar

En su resolución, Anta analiza el contenido de la cláusula y se refiere tanto a los gastos de registro como a los de notaría, para concluir que unos y otros se derivan de actos realizados en interés del banco.

“El interesado en que conste en escritura pública la garantía del crédito es la entidad bancaria, porque con ello obtiene numerosas ventajas de todo tipo”, en alusión al proceso de ejecución ordinaria y el de ejecución hipotecaria, mientras que “al prestatario le valdría con un documento privado”.

Y continúa: “Es al banco a quien le interesa una escritura pública y por ello es quien requiere al notario el otorgamiento, así que será él quien tenga que costearlo”.

Por su parte, los prestatarios asumen tales gastos “sólo porque de otro modo no tendrían financiación, pero en puridad no eran los interesados en escriturar”.

En cuanto a los impuestos, señala el juez que “el desplazamiento in totum de todos los impuestos, habidos y por haber, al prestatario no guarda equilibrio”.

En este punto, alude a la sentencia del Tribunal Supremo de diciembre de 2015 y recuerda que “no se puede entender que el prestamista quede al margen de los tributos que pudieran devengarse”.

Cláusula abusiva

Finalmente, se refiere el magistrado a la cláusula invocada en la demanda, que “en sí misma no es nula, no vulnera ninguna norma imperativa o prohibitiva”.

Sin embargo, considera que no supera el control de abusividad, dado que “es omnicomprensiva, genérica y se redacta de tal modo que hace referencia a gastos de devengo futuro y eventuales”.

“Es decir –continúa la resolución– se incluyen todos los gastos habidos y por haber”, por lo que “tan sólo por estas razones la cláusula es abusiva; no es de recibo imponerle al prestatario todo gasto pensable”.



Consejo General
del Poder Judicial

A su juicio, "es dable pensar que en un contexto de trato leal y equitativo, en el marco de una negociación individual, el banco nunca podría esperar razonablemente que su cliente hubiera aceptado una regla tan tajante, tan draconiana".

Por todo ello, estima la demanda presentada contra Liberbank y declara la nulidad parcial de la cláusula –en la parte que la propia demanda cuestiona– así como la condena al banco a no utilizar la misma en el futuro y a asumir las costas procesales.

Esta sentencia no es firme y contra la misma cabe recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Cantabria.