

La Audiencia Provincial declara abusiva la cláusula de gastos en un préstamo hipotecario

Escrito por Comunicación TSJRM. 13 de junio de 2018, miércoles

En una resolución, sometida a deliberación del Pleno, se establece las consecuencias de su nulidad en un préstamo para la adquisición de vivienda en caso de consumidores.

- El número de asuntos resueltos por el Juzgado de cláusulas abusivas se incrementó un 65 % en el primer trimestre del año respecto al último de 2017

La Audiencia Provincial de Murcia desestima parcialmente el recurso de una caja de ahorros contra la sentencia del Juzgado de Instancia 11 de Murcia, especializado en cláusulas abusivas para toda la Región de Murcia, y la condena a devolver 1.252 euros.

El juzgado de instancia declaró nula la cláusula reguladora de los gastos, contenida en la escritura de préstamo hipotecario, y condenó a la prestamista abonar a los demandantes 1.581 euros.

Ahora, la Audiencia Provincial, en una resolución que ha sido sometida a deliberación del Pleno de la Audiencia Provincial, confirma la nulidad de la cláusula declarada en la sentencia de instancia y, en un fundamento jurídico 5, como resumen establece su alcance.

Así, la Audiencia Provincial considera que la nulidad de la cláusula de gastos establecida en escritura pública de un préstamo con garantía hipotecaria para la adquisición de vivienda, siendo consumidor el prestatario y un profesional o empresario el prestamista “obliga a quien la impuso a hacer frente a los gastos ocasionados por el consumidor que no tengan cobertura en el Derecho interno”.

Y, a modo de resumen, concreta que:

- “Los de impuestos se satisfarán de acuerdo con la legislación fiscal aplicable, teniendo en cuenta la jurisprudencia del TS, conforme a la cual el de actos jurídicos documentados, relativo a la constitución de la hipoteca, a la cuota variable en función de la cuantía del negocio jurídico y a la cuota fija por timbre de la matriz (cuando no exista pacto expreso) los impone al prestatario, en tanto que el derecho de cuota fija por timbre de las copias deberá ser satisfecho por quien las solicite”.
- “Los notariales se han de satisfacer por mitad, al tener en la normativa arancelaria ambos la consideración de interesados”.
- “Los registrales son de cuenta del prestamista, a cuyo favor se realiza la inscripción, según la normativa arancelaria”.
- “Los de gestoría y tasación deberán ser atendidos por el prestamista al no existir norma de

Derecho nacional que determine quién debe abonarlos”.

Entradas de asuntos

El número de asuntos resueltos en el primer trimestre del año por el Juzgado de Instancia 11 bis de Murcia, especializado en acciones individuales sobre condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías reales inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física fue de 357, lo que representa un incremento del 65 % respecto a los 125 asuntos resueltos en el último trimestre de 2017.

CLÁUSULAS	17-T3	17-T4	18-T1	TOTAL
Asuntos ingresados	1.493	1.998	1.592	5.083
Asuntos resueltos	4	125	357	486
Sentencias	-	77	246	323

Este órgano judicial, que entró en funcionamiento el 1 de junio del año pasado, conoce de asuntos que se refieren, entre otros, a cláusulas suelo, vencimiento anticipado, intereses moratorios, gastos de formalización de hipoteca o hipotecas multidivisa.

El aumento de la cifra de asuntos resueltos coincide además con la disminución del número de asuntos ingresados, que entre los pasados 1 de enero y 31 de marzo fue de 1.592, un 20,5 % menos que en el trimestre anterior, cuando se recibieron 1.998. También es inferior al registrado en el tercer trimestre de 2017 –1.493 asuntos-, pese a que ese periodo incluía el mes de agosto, inhábil en la jurisdicción civil.

El incremento del número de asuntos resueltos y el descenso de los ingresados ha supuesto que la tasa de resolución a nivel nacional en el primer trimestre del año haya alcanzado el 28%, frente al 16% del último trimestre de 2017.

Esta tasa –que es el cociente entre el número de asuntos resueltos y el de asuntos ingresados en un periodo determinado- pone en relación el volumen de entrada con la capacidad resolutoria del órgano judicial.

A favor del demandante

En el primer trimestre del año, el juzgado de Primera Instancia 11 de Murcia dictó 246 sentencias, un 67,6 por ciento más que en el trimestre anterior. En total, y desde que se pusieron en marcha el 1 de junio de 2017, este órgano ha dictado 323 sentencias, de las que el 98,3 % han sido favorables al cliente.

La unificación de criterios que indica el elevado porcentaje de sentencias estimatorias en todo el territorio nacional es uno de los factores que explican el descenso en el número de asuntos ingresados, al propiciar que las entidades bancarias lleguen a acuerdos extrajudiciales, evitando el litigio.

También se prevé que la sentencia del Tribunal Supremo del pasado 21 de marzo sobre el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados tenga efecto en la entrada de demandas que se refieran a esta cuestión, al haber determinado ya que el pago del impuesto por la constitución de préstamo incumbe al prestatario, mientras que, por el timbre de los documentos notariales, el impuesto correspondiente a la matriz se abonará por partes iguales entre prestamista y prestatario, y el correspondiente a las copias, por quien las solicite.

Planes de urgencia del CGPJ

El primer plan de urgencia sobre cláusulas abusivas entró en funcionamiento el 1 de junio de 2017, con la puesta en marcha en la Región del Juzgado 11 bis. El plan consistía en la especialización de un total de 54 juzgados de Primera Instancia –uno por provincia en la península y uno en cada una de las principales islas de los archipiélagos canario y balear-.

Después de la actualización del plan por parte del CGPJ, se crea un nuevo juzgado de Instancia en Murcia, el 16, que desde abril se ocupa, de forma exclusiva de esta materia.

Por acuerdo de la Sala de Gobierno, a partir del 2 de julio y hasta noviembre de 2018 (renovable), se incorporará una nueva jueza como refuerzo con dedicación exclusiva a la materia especializada repartida al Juzgado 11.

Informe del TSJ

En un informe remitido en mayo al CGPJ, el presidente, Miguel Pasqual del Riquelme, estima que las medidas adoptadas por el órgano de gobierno del Poder Judicial deben mantenerse y, en la medida en que el Ministerio de Justicia comprometa efectivamente más medios personales de apoyo, podrían incluso incrementarse, “con el fin de dar respuesta a una materia sobre cuya importancia, el Tribunal Superior ha tenido en todo momento conciencia y compromiso”.