



GETTY

Un juez anula una 'cláusula suelo' y evita el desahucio

El auto frena la ejecución hipotecaria y obliga a la entidad a devolver todo el dinero cobrado durante la vida del contrato

Lucía Sicre MADRID.

La entidad bancaria que se lance a iniciar una ejecución hipotecaria por impago del cliente y que cuente con cláusulas suelo en sus contratos puede llevarse una sorpresa muy desagradable si se les aplica el criterio que acaba de defender un auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia nº 13 de Granada.

Según esta resolución, con fecha de 15 de octubre de 2013 y de la que es ponente el magistrado Arangüena Pazos, la declaración de nulidad de esta cláusula no sólo supone la devolución de todo el dinero cobrado indebidamente desde el inicio de la relación contractual -es decir, el conocido como efecto retroactivo que el Supremo negó en su sentencia de 9 de mayo-, sino que será la entidad la que tenga que devolver dinero al cliente, al ser superior la cantidad cobrada de forma ilícita que la deuda pendiente del afectado por la ejecución.

Capacidad para oponerse

En el auto se resuelve la oposición a una ejecución hipotecaria iniciada por Cajas Rurales Unidas frente a un cliente que había dejado de pagar algo más de 4 cuotas. Se trata, en concreto, del caso de un funcionario que, con motivo de su reducción de sueldo, acumuló una deuda de 751 euros del principal,

frente a un préstamo de 163.500. Es decir, un 0,46 por ciento del total.

Iniciado el procedimiento contra el deudor, su defensa -de la mano de Cristina Torres Collados, de *Torres Collados Abogados*- se opuso alegando la existencia de cláusulas abusivas en el contrato. Esta respuesta a la ofensiva del banco es posible sólo desde el pasado mes de mayo, tras la reforma operada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestruc-

El deudor sólo había dejado de pagar un 0,46 por ciento de su deuda, es decir, 751 euros del total

turación de deuda y alquiler social, que permite al deudor oponerse y al propio juez conocer de oficio la existencia de preceptos abusivos, frenando así la ejecución.

Nulidad de la cláusula suelo

El auto anula la cláusula suelo por falta de transparencia en su negociación y, en cuanto al efecto de esa nulidad, asegura que no puede ser otro que la devolución del dinero cobrado indebidamente. El ancla-

je de este criterio se encuentra -como en autos anteriores- en la jurisprudencia de la UE, según la cual el juez no puede "moderar el contenido de la cláusula abusiva", sino eliminarla con todos sus efectos. Además, según el artículo 1303 del Código Civil, la nulidad implica que los contratantes se "restituyan recíprocamente las cosas".

Con respecto al fallo del Supremo -que niega la devolución de las sumas cobradas antes de la demanda-, el auto niega que en este caso exista riesgo de "trastorno grave con trascendencia al orden público", criterio en el que se apoyó el Supremo para no devolver el dinero. Así, se ignora al Alto Tribunal en este punto y se opta por la total restitución de todas las sumas abonadas en concepto de cláusula suelo durante la vida de la hipoteca.

La cláusula de intereses moratorios -que fue anulada en un procedimiento anterior- permite reducir aún más la deuda a favor de la banca. El resultado es el sobreesimiento de la ejecución: el cliente sigue pagando sus cuotas y disponiendo de su vivienda, mercedos los pagos gracias a la nulidad de las cláusulas. Con todo, el fallo aún no es firme, y la entidad aún puede recurrirlo.

@ Más información en www.economista.es/ecoley