

TRIBUNAL SUPREMO

SALA CIVIL

GABINETE TÉCNICO

Sentencia 585/2020, de 6 de noviembre. Recurso (CAS) 3990/2016

Control de abusividad de la cláusula del préstamo hipotecario que incorpora el interés fijado por la normativa sobre financiación de viviendas de protección oficial, referenciado al IRPH-Entidades

El Pleno de la Sala Primera ha resuelto en esta sentencia el recurso interpuesto por un consumidor que se había subrogado en un préstamo concedido para la financiación de una promoción de viviendas de protección oficial. En la escritura de compraventa y subrogación se había especificado que el tipo de interés era el resultante de añadir 0,10 puntos al interés establecido en el RD 801/2005, de 1 de julio, para los préstamos hipotecarios que tuvieran por objeto la financiación de viviendas de protección oficial, que se calculaba sobre el índice IRPH-Entidades. El prestatario solicitó la nulidad de esta cláusula por considerar, entre otras razones, que no cumplía los parámetros del control de transparencia. Esta pretensión fue desestimada en primera y en segunda instancia y el Pleno de la Sala, por unanimidad, ha desestimado el recurso de casación.

El recurrente alegaba, para justificar la falta de transparencia de la cláusula, que no fue advertido de la posibilidad de obtener una financiación distinta a la contratada. Para desestimar el recurso, la Sala aplica la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) y su propia jurisprudencia, según la cual la transparencia de las cláusulas que definen el objeto principal del contrato está vinculada con la información que permite al consumidor prever, sobre la base de criterios precisos y comprensibles, la carga jurídica y económica del contrato, pero esto no supone que la entidad bancaria tenga una obligación de asesoramiento sobre las distintas posibilidades de financiación.

En este caso, el consumidor se adhirió a una condición general que establecía la aplicación del régimen de financiación establecido y regulado en una norma reglamentaria, cuyo tipo de interés ha sido revisado periódicamente desde 2005 por sucesivos acuerdos del Consejo de Ministros (el último de 31 de marzo de 2020) publicados en el BOE. Este conjunto de circunstancias permite considerar que el prestatario tenía a su disposición suficiente información sobre los elementos configuradores de la financiación que contrataba y de la carga económica y jurídica que tal financiación le suponía.

En caso de que la falta de información directa por parte de la entidad crediticia sobre la evolución del índice de referencia en los dos años anteriores (criterio a que hace referencia la sentencia del TJUE de 3 de marzo de 2020) pudiera considerarse como determinante de la falta de transparencia de la cláusula cuestionada, tal falta de transparencia no determinaría necesariamente la nulidad de la cláusula. Según reiterada jurisprudencia del TJUE, el efecto de la

falta de transparencia de las cláusulas que definen el objeto principal del contrato no es la nulidad, sino la posibilidad de realizar el juicio de abusividad, esto es, permite valorar si se trata de una cláusula que, en contra de las exigencias de la buena fe, causa, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato.

La Sala, al realizar ese juicio de abusividad de acuerdo con los parámetros del TJUE, concluye que el ofrecimiento al consumidor de un préstamo sometido al sistema de financiación previsto para las viviendas de protección oficial en su normativa reguladora no puede considerarse como una actuación del predisponente contraria a las exigencias de la buena fe.

La sentencia no comparte la tesis del recurso sobre el «carácter manipulable» del índice, que está fiscalizado, en todo caso, por la administración pública. El recurrente no ha justificado que este índice sea más fácilmente manipulable que el resto de los índices oficiales y, de hecho, el Euribor, que es el índice cuya aplicación solicita en la demanda, se calcula por una entidad privada (EMMI) y en los últimos años la Comisión Europea ha impuesto fuertes sanciones por la manipulación tanto del Euribor como del Libor.

Tampoco puede aceptarse que la dispar evolución en los años posteriores del IRPH respecto de otros índices, por causas no atribuibles a la entidad bancaria, o la falta de información sobre la evolución futura de tal índice, causara, en el momento de la contratación, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes contrario a las exigencias de la buena fe.

El recurso que resuelve esta sentencia fue deliberado en el Pleno de 21 de octubre, pero no forma parte del grupo de los cuatro recursos mencionados en el adelantamiento del fallo que se hizo público en esa fecha. Las sentencias correspondientes a esos cuatro recursos se publicarán en los próximos días.

Gabinete Técnico, Área Civil

Noviembre, 2020