



Ferran Abogados & Asociados

LA ANULABILIDAD DE LA CLÁUSULA SUELO EN LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS FIRMADOS ENTRE EMPRESARIOS

Ferran González i Martínez

Abogado Fundador

Eduardo Guitart Calpe

Abogado

Esther Saurí Villaverde

Abogada

Ana Alcarria Toledo

Economista

Miguel Ángel Amador Puga

Graduado Social

Amparo García Orts

Procuradora

El paradigma en los procedimientos de ejecución hipotecaria y de la interpretación de las cláusulas de los préstamos hipotecarios, ha cambiado de una manera significativa en los últimos dos años.

La sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea Aziz, dictada el pasado 14 de marzo de 2013, marcó un hito ya que entendió que la normativa española, vulneraba directivas europeas al no permitir oponer en un proceso ejecutivo la existencia de cláusulas abusivas.

Esta sentencia mítica, hizo que existiera un cambio normativo, pudiendo el ejecutado en la actualidad, oponerse a una demanda ejecutiva alegando la existencia de cláusulas abusivas.

A su vez, y en cuanto a la cláusula suelo, la Sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo nº 241/2013, de 9 de mayo, ha marcado los condicionantes que debe cumplir la cláusula, pudiéndose entender que la misma es abusiva sino se ajusta a los mismos.

Siendo así las cosas, en la actualidad se ha avanzado en la línea de frenar los abusos que la banca ha hecho durante años de una manera descontrolada y autorizada por nuestros tribunales ya que éstos, durante años, habían entendido que este tipo de contratos se han hecho en presencia de un notario, el cual ha informado de las consecuencias de la existencia de la cláusula, y por lo tanto las mismas eran válidas.

Siendo la piedra angular del nuevo cambio normativo el consumidor, el problema ahora acucia sobre el empresario, y sobre la posibilidad de anular una cláusula suelo abusiva que no cumpla con los parámetros establecidos por el Tribunal Supremo.

La vía adecuada para poder invocar la nulidad de una cláusula se halla en la ley de condiciones generales de la contratación, no en la normativa de protección de los consumidores.



Ferran Abogados & Asociados

C/Roger de Lauria, 9 pta.8

(junto Pl. Ayuntamiento)

46002 València

-Metro Colón-

Oficina Torrent

Av. País Valencià, 96 pta.8

46900 Torrent

-frente Metro Avenida-

Oficina Madrid

C/ Príncipe de Vergara, 260- 1º G

28016 Madrid

-Metro Colombia-

tel. (0034) 96.334.47.31

fax 96.394.24.94

secretaria@ferranabogados.com

www.ferranabogados.com



La ley de condiciones generales de la contratación permite que cláusulas no negociadas individualmente se incorporen a una multitud de contratos, siempre y cuando estas cumplan determinadas exigencias: no sean contrarias a la buena fe, no causen un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes, y sean claras, transparentes y sencillas. (Arts. 5 y LCGC).

Esta normativa interpretada de manera conjunta con la Sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo nº 241/2013, de 9 de mayo, permitiría que las cláusulas que no se ajusten a las exigencias que establece la sentencia de Alto Tribunal, fueran anuladas por contravenir la ley de Condiciones Generales de la Contratación.

Por ello, con independencia que el préstamo sea celebrado entre profesionales, habrá que ver si la cláusula suelo cumple el "juicio de abusividad", por lo que deberemos comprobar: Si hay información suficientemente clara de que se trata de un elemento definitorio del objeto principal del contrato; Si se inserta de forma conjunta con las cláusula techo y como aparente contraprestación de las mismas; Si existen simulaciones de escenarios diversos relacionados con el comportamiento razonablemente previsible del tipo de interés en el momento de contratar; Si hay información previa clara y comprensible sobre el coste comparativo con otras modalidades de préstamo de la propia entidad -caso de existir- o advertencia de que al concreto perfil de cliente no se le ofertan las mismas.

Desde nuestro punto de vista, existe normativa y base jurisprudencial para poder interponer una demanda fundada y con justa causa de pedir, no obstante, la jurisprudencia menor que ha resuelto sobre esta diatriba en su gran mayoría, ha desestimado las demandas por entender que una de las partes era un profesional.

Aún así, encontramos algún pronunciamiento que comienza a ir en esta línea, como la sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba nº114/13, de 18 de junio de 2013, la cual da la razón y anula una cláusula suelo en un préstamo hipotecario entre empresarios.

Nos encontramos en el contexto social óptimo, para ser valientes y dar un nuevo giro, sólo falta que letrados ávidos de justicia, logren que los jueces dicten sentencias contemplando un nuevo rumbo jurisprudencial. Se debe de ser transgresor y luchar por romper la inercia en la cual en el ámbito empresarial todo vale, ya que no debemos olvidar que el 96% de las empresas de la comunidad valenciana están integradas por PYMES, de las cuales, muchas no

Ferran González i Martínez

Abogado Fundador

Eduardo Guitart Calpe

Abogado

Esther Saurí Villaverde

Abogada

Ana Alcarria Toledo

Economista

Miguel Ángel Amador Puga

Graduado Social

Amparo García Orts

Procuradora



Ferran Abogados & Asociados

C/Roger de Lauria, 9 pta.8

(junto Pl. Ayuntamiento)

46002 València

-Metro Colón-

Oficina Torrent

Av. País Valencià, 96 pta.8

46900 Torrent

-frente Metro Avenida-

Oficina Madrid

C/ Príncipe de Vergara, 260- 1º G

28016 Madrid

-Metro Colombia-

tel. (0034) 96.334.47.31

fax 96.394.24.94

secretaria@ferranabogados.com

www.ferranabogados.com



cuentan con apoyo jurídico ni conocimientos en el sector, lo que las convierte en "consumidores de riesgo empresarial", y, nosotros nos preguntamos, acaso estos emprendedores, no tienen derecho de poner freno los abusos de la banca, yo creo que sí, y que ahora, es el momento.

Ferran González i Martínez

Abogado Fundador

Eduardo Guitart Calpe

Abogado

Esther Saurí Villaverde

Abogada

Ana Alcarria Toledo

Economista

Miguel Ángel Amador Puga

Graduado Social

Amparo García Orts

Procuradora

Esther Saurí Villaverde. - Abogada.

Ferran Abogados & Asociados

<http://www.ferranabogados.com/>



Ferran Abogados & Asociados

C/Roger de Lauria, 9 pta.8

(junto Pl. Ayuntamiento)

46002 València

-Metro Colón-

Oficina Torrent

Av. País Valencià, 96 pta.8

46900 Torrent

-frente Metro Avenida-

Oficina Madrid

C/ Príncipe de Vergara, 260- 1º G

28016 Madrid

-Metro Colombia-

tel. (0034) 96.334.47.31

fax 96.394.24.94

secretaria@ferranabogados.com

www.ferranabogados.com