

NULIDAD DE CLÁUSULAS ABUSIVAS EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.

Un juzgado de Madrid dicta la primera sentencia en la que entra al fondo del asunto y anula varias cláusulas abusivas de un contrato hipotecario

El juzgado de Primera Instancia 101 bis de Madrid anula la cláusula relativa al vencimiento anticipado, la del interés de demora y las que obligaban a los prestatarios a hacerse cargo de los aranceles de notario y registro

El juzgado de Primera Instancia 101 bis de Madrid, encargado en exclusiva de las demandas por 'cláusulas abusivas' en la región, ha dictado la primera sentencia en la que entra al fondo del asunto y declara la nulidad, y por tanto su total expulsión del contrato, de la cláusula relativa al vencimiento anticipado, en virtud de la cual la entidad financiera podía dar por vencido el contrato de préstamo hipotecario suscrito entre las partes ante cualquier tipo de incumplimiento de los prestatarios, por ínfimo o esencial que fuera el incumplimiento.

En la misma línea, también ha declarado la nulidad relativa a los intereses de demora, al considerar que eran abusivos, pues contemplaban un interés de demora superior en cuatro puntos porcentuales al interés remuneratorio.

Esta declaración de nulidad se ha efectuado teniendo en cuenta no sólo parámetros legales -como el previsto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria-, sino también jurisprudencia consolidada del Tribunal Supremo y del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea.

Además, y en relación a la cláusula que imponía los gastos de hipoteca a cargo de los prestatarios, ha declarado nulas las que obligaban a los prestatarios a hacerse cargo de los aranceles de notario y registro. En la sentencia, el juzgado argumenta que es la entidad demandada (Bankia S.A.) quien está obligada al pago de los mismos pues es quien ostenta un interés en la constitución de la garantía real de la hipoteca, mientras que el prestatario únicamente está interesado en la obtención de un préstamo.

La constitución de garantía real -señala la resolución que se acompaña íntegra en archivo adjunto-, sólo beneficia a la entidad bancaria, pues es ella la que obtiene un título ejecutivo para acudir al procedimiento de ejecución especial y un crédito preferente en caso de que los prestatarios incurran en concurso de acreedores, ya que el crédito garantizado con hipoteca ostenta un privilegio especial para su cobro al ser ejecutivo. El prestatario, concluye la sentencia, tiene interés en la obtención de un préstamo -que no requeriría escritura pública-, y no en la constitución de una garantía real hipotecaria.

Por último, en la sentencia no se considera que sea nulo el inciso de la cláusula que impone a los prestatarios el pago de los tributos que se deriven del préstamo hipotecario, en consonancia con la jurisprudencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo y la normativa legal y reglamentaria, que obliga al pago de dichas cantidades a éstos.
