

# NULIDAD DE DOS NUEVAS CLÁUSULAS HIPOTECARIAS POR CONSIDERARSE ABUSIVAS.

NULIDAD DE DOS NUEVAS CLAUSULAS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS POR CONSIDERARSE ABUSIVAS QUE AFECTAN AL CÁLCULO DE LOS INTERESES Y A DIVERSAS PROHIBICIONES.

La primera se trata del cálculo de los intereses tomando como base de la liquidación el año comercial de 360 días y la segunda concierne a prohibir la prestatario o cliente hipotecar, gravar, vender o arrendar el inmueble sin el consentimiento del prestamista.

La sección primera de la Audiencia Provincial de Pontevedra ha declarado por primera vez abusivas dos cláusulas incluidas en un préstamo hipotecario. En relación a la primera de las cláusulas cuestionadas, relativa al cálculo de los intereses tomando como base de la liquidación el año comercial de 360 días, la Sala entiende que tal estipulación carece de justificación. “Que en el momento de la liquidación del saldo pueda tomarse como base el año comercial de 360 días y en cambio se utilice el mes natural para el cálculo del devengo de intereses, 31 o 30 días, constituye una práctica que genera un desequilibrio importante e injustificado en los derechos y obligaciones de las partes que perjudica siempre a la misma”, en este caso el consumidor, concluyen los magistrados.

La sentencia, de la que ha sido ponente el magistrado Francisco Javier Menéndez Estébanez, sostiene que el cálculo de los intereses con la utilización del criterio del año comercial es una cláusula abusiva y, por tanto, nula, “ya que no puede decirse que supere el control de transparencia, dado que no consta en modo alguno que el apelante fuera informado adecuadamente de las consecuencias económicas negativas que tiene exclusivamente para él la aplicación de dicha cláusula”.

Con respecto a la segunda cuestión que se ha estudiado en el recurso de apelación, en ella se cuestiona la prohibición al cliente de hipotecar, gravar, vender o arrendar el inmueble sin el consentimiento del prestamista. Para los magistrados, “esa prohibición o limitación a cualquier negocio que implique la transmisión de la posesión, incluyendo ahora también el arrendamiento en cualquier circunstancia, así como la facultad de hipotecar, gravar o enajenar, es tan genérica y absoluta, e implica una cercenación tan relevante de las facultades que integran el dominio que provoca, en beneficio exclusivo de la prestamista y en perjuicio exclusivo del prestatario, un claro desequilibrio en los derechos”. La Sala también declara nula esta cláusula al entender que el consumidor “ve limitadas las facultades fundamentales de su derecho de propiedad, que además le impide prácticamente cualquier explotación económica de la misma durante, nada más y nada menos, que casi 38 años”.

---