

Derecho Civil

Cláusula suelo. Oposición a ejecución hipotecaria por abusividad de cláusulas en contrato hipotecario. Vencimiento anticipado.

Especialidad: Derecho Civil

Número: 7774

Tipo de caso: Caso Judicial

Voces: CLÁUSULA SUELO, CRÉDITO HIPOTECARIO, EJECUCIÓN HIPOTECARIA, PRÉSTAMO

El caso

Supuesto de hecho.

Sevilla, 13-11-2012

Doña Ana contrató con la Entidad Bancaria X un préstamo con garantía hipotecaria con fecha 13 de abril de 2007. Como aval de dicho préstamo constituyó una vivienda, propiedad de su madre. Una de las cláusulas establecidas en el contrato recogía un "Límite a la variación del tipo de interés", lo que comúnmente es conocido como cláusulas suelo/techo.

Doña Ana se ha visto imposibilitada en pagar las cuotas de dicho préstamo en los últimos meses, por lo que la Entidad Bancaria X ha presentado demanda de ejecución hipotecaria, a la cual Doña Ana se opono, por considerar que no procede dicha ejecución a tenor del deber previo de una declaración de abusividad de la cláusula suelo establecida en el contrato.

Objetivo. Cuestión planteada.

La clienta es Doña Ana y su objetivo es que se produzca el sobreseimiento de la ejecución y se declare la nulidad de la cláusula suelo del contrato.

La estrategia. Solución propuesta.

La estrategia del abogado es demostrar que la cláusula de vencimiento anticipado del

préstamo y la cláusula de límite a la variación del tipo de interés (cláusula suelo) son abusivas y que, por tanto, se produzca el sobreseimiento de la ejecución.

El procedimiento judicial

Orden Jurisdiccional: Civil

Juzgado de inicio del procedimiento: Juzgado de Primera Instancia nº5 de Sevilla

Tipo de procedimiento: Ejecución Hipotecaria

Fecha de inicio del procedimiento: 03-02-2015

Partes

Parte demandante:

- Entidad Bancaria X

Parte demandada:

- Doña Ana

Peticiones realizadas

Parte demandante:

- Que se ordenara la práctica judicial del requerimiento de pago de 146.816,44€ más 44.044,93€ que provisionalmente se fijaban para intereses y costas que se devengaban del presente procedimiento, sin perjuicio de ulterior liquidación.
- Que se reclamara al Registro de la Propiedad de Sevilla, mediante expedición del oportuno mandamiento de la inscripción de dominio y posesión, en su caso, que se hubiera practicada y se hallara vigente, así como relación de todos los censos, hipotecas, gravámenes, derechos reales y anotaciones a que estaba afecto el bien hipotecado, con expresa constancia de hallarse vigente y sin cancelar la hipoteca a que se refería la demanda.
- Que transcurrido el plazo señalado por la Ley sin haberse hecho efectiva la deuda, se procediera, con los trámites legales pertinentes, a la subasta del bien hipotecado, hasta hacer trance y remate de los ismos, y con su producto, total y cumplido pago a la demandante de la cantidad de 146.816,816,44€ a que ascendía la deuda reclamada, más los intereses de demora posteriores a la liquidación al tipo pactado hasta el total pago del débito, y las costas y gastos que se causaren.

Parte demandada:

- Que se dictara Autor por el que, estimando que el despacho de ejecución

se fundamentaba en el carácter abusivo que por los motivos expuestos en el cuerpo de la oposición cabía atribuir a las cláusulas contractuales tercera, apartado h, dentro de las Cláusulas Financieras (I) que llevaba por epígrafe "LÍMITE A LA VARIACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS" y cláusula Sexta bis, dentro de las Cláusulas Financieras (I) que llevaba por epígrafe "CAUSAS DE RESOLUCIÓN ANTICIPADA", ordenara el sobreseimiento de la ejecución.

Argumentos

Parte demandante:

- Que Doña Ana formalizó contrato de préstamo con garantía hipotecaria. Como garantía para asegurar la devolución del préstamo, Doña Ana constituyó y convino hipotecar voluntariamente a favor de la entidad acreedora una finca.
- Que la responsabilidad hipotecaria principal estaba valorada en 144.000€, el valor de subasta en 244.800€ y las costas y gastos en 14.400€.
- Que la cantidad prestada devengaría a un interés nominal del 4,85% anual, que sería fijo durante los 6 primeros meses.
- Que el tipo de interés nominal anual aplicable en cada uno de los periodos de revisión sería igual a la suma del índice de referencia adoptado y el diferencial, sin redondeo.
- Que con fecha 25 de febrero de 2014 se produjo el vencimiento anticipado del préstamo, en virtud de los impago, resultando una cantidad total adeudada de 146.815,44€, importa que por principal se reclamaba en la demanda.
- Que, en consecuencia, por darse los requisitos exigidos por la Ley Hipotecaria respecto a exigibilidad, certeza y subsistencia, liquidez y vigencia del crédito que se reclamaba, habiendo resultado inútiles las gestiones realizadas por la entidad acreedora para el cobro de su préstamo, se veía obligada a impetrar el auxilio judicial en defensas de sus pretensiones intereses, con el fin de exigir el cumplimiento de la obligación.

Parte demandada:

- Que la cláusula tercera, apartado h, del préstamo hipotecario del que traía causa la presente ejecución preveía un "LÍMITE A LA VARIACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS...: *Durante el periodo a interés variable, el interés a aplicar no podrá ser superior al establecido en el apartado 3.6, ni inferior al establecido en el apartado 3.7*". Que la Sentencia del TS, de 9 de mayo de 2013, que analiza las cláusulas suelo de préstamos con garantía hipotecaria de determinadas entidades bancarias, señalaba que, analizando la cláusula suelo, en relación con la cláusula techo, observamos que del "contrato tipo" firmado inicialmente se nos derivaba a anexos que, producen perturbación en la lectura y distorsionaban el sentido lógico que permitía una lectura correcta y sencilla que se debiera proporcionar.
- Que una cláusula de esta magnitud, que fija una limitación de la variabilidad a la baja de los tipos de interés y que conviene en la práctica en "fijo" un préstamo a un tipo variable durante una gran parte del mismo, debe ser considerada como ABUSIVA y por ende NULA.

- Que la existencia de esta cláusula provocaba un error en la determinación de la cuantía reclamada incluso podía llegar a ser la propia causa del impago que motivaba el inicio de la demanda de ejecución hipotecaria que tenía Doña Ana.
- Que la aplicación de dicha jurisprudencia del Tribunal Supremo a la cláusula particular que nos ocupa, debía conducir a la declaración de abusividad por cuanto que la misma no superaba el doble control de transparencia establecido por el Alto Tribunal y, además, causaba un evidente desequilibrio importante en los derechos y obligaciones del ejecutado.
- Que en el contrato de préstamo hipotecaria no se destacaba tal cláusula como un elemento principal y definitorio del contrato y en ningún momento se facilitó a Doña Ana simulaciones sobre el comportamiento futuro de los tipos de interés, ni se le aportó información previa, clara y comprensible atendiendo a su perfil sobre el coste comparativo con otras modalidades de préstamo.

Documental aportada

Parte demandante:

- Escritura de poder por parte del banco demandante para su representación por parte de la procuradora.
- Documento acreditativo de la inscripción del derecho de hipoteca.
- Contrato de préstamo con garantía hipotecaria.
- Certificación e Información Registral.
- Acta mercantil de determinación de saldo en préstamo hipotecario.
- Buofaxes y acuses de recibo dirigidos a los titulares y al fiador del préstamo informando del saldo deudor, de la resolución del contrato y del inicio de las acciones judiciales correspondientes.

Parte demandada:

- Misma documental presentada por la parte demandante
- Documental acreditativa de su situación de desempleo

Prueba

Parte demandante:

- Documental por lectura de la documentación aportada

Parte demandada:

- Documental por lectura de la documentación aportada

Estructura procesal

El procedimiento de ejecución fue instado por el Banco X frente a Doña Ana por impago de las cuotas de un préstamo hipotecario, motivo por el que interpone una demanda para comenzar con el proceso, que es aceptado, lo que se establece a través de la Diligencia de Ordenación, por parte del secretario judicial.

El Juzgado de Primera Instancia acuerda el requerimiento de la demandada y Doña Ana (cliente), parte demandada, presenta el escrito de oposición a la ejecución.

Posteriormente, a través de un auto se pone fin al proceso.

Resolución Judicial

Fecha de la resolución judicial: 11-03-2016

Fallo o parte dispositiva de la resolución judicial:

El Juzgado de Primera Instancia nº5 de Sevilla dictó Auto mediante el cual:

- Estimaba parcialmente la oposición a la ejecución formulada por Doña Ana en el procedimiento de ejecución hipotecaria promovido por la Entidad Bancaria X.
- Declaraba nula por abusiva la cláusula de vencimiento anticipado prevista en la estipulación Sexta bis de la escritura de constitución de la hipoteca de fecha, en el supuesto previsto el párrafo inicial de la misma; declarando expresamente que esta declaración no determinaba el sobreseimiento de la presente ejecución.
- Declaraba nula por abusiva la denominada cláusula suelo recogida en la estipulación tercera H, con remisión al Anexo I, debiendo continuar con la ejecución despachada con la inaplicación de la misma.
- No realizaba ningún pronunciamiento respecto de las costas derivadas de la tramitación del incidente.

Fundamentos jurídicos de la resolución judicial:

El Juzgado basó su fallo en los siguientes fundamentos de Derecho:

- El auto se basa en que, según la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 y de conformidad con el 695.1.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se considera abusiva la cláusula suelo, de Límite a la variación del tipo de interés, ya que no hay constancia de que la entidad bancaria cumpliera con los requisitos informativos precontractuales y contractuales, ni que se les explicara a los demandados las repercusiones que comportaba dicha cláusula, al igual que no se cumplen con los requisitos de transparencia y claridad.
- Los efectos de esta declaración de nulidad es la inaplicación de dicha cláusula, aunque no el sobreseimiento del proceso, ya que el sobreseimiento se reserva a los supuestos en los que la cláusula suelo fundamenta la ejecución, mientras que en este caso lo que hace es determinar la cantidad exigible, por lo que hay que continuar con la ejecución.
- Además, se declara abusiva la cláusula de vencimiento anticipado en caso de impago, ya que según la jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS de 2 de enero de 2006, STS de 4 de junio de 2008 y 16 de diciembre de 2009 entre otras), cláusulas que son válidas pero que pueden también ser abusivas y, por tanto, nulas, como es el caso, ya que según la Sentencia de 14 de marzo de 2013 del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, hay que atender a los casos concretos, no siendo en este caso un incumplimiento grave en relación con la cuantía y duración del préstamo. Aun así, no se declara el sobreseimiento ya que el número de cuotas impagadas supera el límite

- mínimo legal, establecido en el artículo 693.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- No se realiza ningún pronunciamiento respecto de las costas.

Jurisprudencia

Jurisprudencia (Enlaces)

- Tribunal Supremo, núm. 241/2013, de 09-05-2013. CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 2425112
- Tribunal Supremo, núm. 705/2015, de 23-12-2015. CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 69720833
- Audiencia Provincial de Barcelona, núm. 288/2015, de 14-12-2015. CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 69474421
- Tribunal Supremo, núm. 0/0, de 09-12-2015. CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 69720781
- Tribunal Supremo, núm. 0/0, de 09-12-2015. CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 69719328

Documentos jurídicos

Documentos jurídicos de este caso

Visualización de documentos:

1. Demanda
2. Requerimiento
3. Diligencia de ordenación
4. Oposición a la demanda
5. Auto

Formularios jurídicos relacionados con este caso

- Demanda de ejecución hipotecaria
- Escrito de oposición a la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados (art. 695)
- Escrito de oposición a la ejecución hipotecaria de cláusula suelo
- Escrito de oposición a la ejecución despachada por falta de legitimación activa y por la existencia de cláusulas abusivas
- Escrito de personación en pieza de oposición a ejecución hipotecaria ante la audiencia provincial
- Escrito de oposición a ejecución hipotecaria con clausula suelo presentado por el deudor

Biblioteca

Libros

- La ejecución hipotecaria

Artículos jurídicos

- El Tribunal Supremo sienta Doctrina: se restituirá el dinero de las cláusulas suelo a partir del 9 de mayo de 2013 (mayo 2015)
- Nulidad de cláusulas suelo por falta de transparencia: análisis de la sentencia del Tribunal Supremo 241/2013 (junio 2013)
- La nulidad de las denominadas "cláusulas suelo" incluidas en los contratos de préstamo hipotecario (diciembre-enero 2010)

Casos relacionados

- Cláusula suelo. Juicio ordinario por el que se insta la nulidad de las cláusulas abusivas de contrato de préstamo hipotecario a favor de sociedad limitada. Controversia por el concepto de consumidor o usuario.
- Acción individual de nulidad de cláusula suelo en contrato de préstamo concertado entre profesionales con subrogación en no consumidor.
- Ejecución de préstamo hipotecario. Declaración de abusividad de cláusula suelo. Falta de reciprocidad entre los contratantes.
- Error vicio en el consentimiento en la compra de unas acciones con OPS anunciando resultados empresariales totalmente distintos a la realidad
- Error, vici en el consentiment en la compra d unes accions amb OPS anunciant resultats empresarials totalment diferents a la realitat.
- Ejecución hipotecaria en hipoteca multivisa. Oposición por falta de transparencia.
- Impugnación por abusivas de diversas cláusulas bancarias: IRPH, vencimiento anticipado e interés de demora
- Impugnació per abusives de diverses clàusules bancàries. No condemna en costes per no ser íntegrament desestimades les pretensions.
- Demanda de nulidad de clausula suelo y reclamación de Gastos de Hipoteca
- Demanda de nulidad de Clausula Suelo en Hipoteca
- Ejecución hipotecaria: Sobreseimiento y archivo por existencia de cláusulas abusivas.
- Demanda de nulidad de cláusula suelo y gastos de constitución de hipoteca
- Demanda de nulidad de Clausula Suelo en Hipoteca por abusiva
- Suspensión de ejecución hipotecaria por planteamiento de cuestión prejudicial al Tribunal de Justicia de la Unión Europea.
- Demanda de nulidad de Clausula Suelo en Hipoteca por abusiva, con devolución de las cantidades cobradas en exceso y supervivencia del contrato.
- Demanda de nulidad de Clausula Suelo en Hipoteca por abusiva, con devolución de las cantidades cobradas en exceso y supervivencia de lo que resta de contrato.
- Demanda de acción de nulidad de condición general de la contratación y reclamación de cantidad en CLAUSULA SUELO
- Declaración de nulidad de cláusula suelo, cláusula de gastos y cláusula de vencimiento anticipado.
- Demanda de nulidad de Cláusula suelo, Cláusula de interés de demora y Cláusula de vencimiento anticipado de préstamo hipotecario en escritura de compraventa, subrogación y novación.
- LOS DOCUMENTOS NO SON DE CLAUSULA SUELO, SON DE OTRO CASO DE PENAL, NINGUNO RELACIONADO NO SE PUEDE HACER ESTE CASO
- Demanda de acción de nulidad de la condición general de contratación y reclamación de cantidad
- Ejecución dineraria hipotecaria. Cláusulas Abusivas. Sobreseimiento del proceso. Oposición a la ejecución.
- Acción de nulidad de condición general de la contratación y reclamación de cantidad
- Acción de nulidad de condición general de contratación y reclamación de cantidad
- Acción de nulidad de condición general de la contratación y reclamación de cantidad colectiva

- Demanda de Juicio Ordinario. Nulidad de Cláusula Suelo por falta de transparencia y e información. Novación. Cláusula abusiva. Reclamación de cantidad colectiva
- Suspensión de la ejecución hipotecaria. Cuestión prejudicial ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre la abusividad de cláusula de vencimiento anticipado en contrato de préstamo hipotecario celebrado con consumidor que prevé el vencimiento por impago de una sola cuota.
- Cláusula suelo. Oposición a ejecución hipotecaria por abusividad de cláusulas en contrato hipotecario. Vencimiento anticipado.
- Clausula suelo
- CLAUSULA SUELO. ALLANAMIENTO PARTE DEMANDADA
- RECLAMACIÓN DE CANTIDAD, NULIDAD DE LA CLÁUSULA SUELO, ALLANAMIENTO DEL DEMANDADO
- Cláusulas abusivas. Resolución de los contratos de compraventa y subrogación de hipoteca respecto a la vivienda y la plaza de garaje, por incumplimiento del vendedor de no entregar la licencia de primera ocupación. Decreto de satisfacción extraprocésal. Recurso de revisión y oposición al recurso por el decreto
- Acción de nulidad de condición general de la contratación y reclamación de cantidad. Cláusula suelo, tipo de interés de los préstamos hipotecarios. Control de transparencia. Recurso de apelación.
- Ejecución hipotecaria. Auto desestimando oposición por cláusulas abusivas. Recurso de apelación.
- Cláusulas abusivas. Vencimiento anticipado de hipoteca. Auto desestimando suspensión de ejecución hipotecaria. Recurso de apelación.
- Cláusula Suelo
- Reclamación extrajudicial de eliminación de cláusula suelo, recálculo de cuotas y devolución de las cantidades indebidamente cobradas
- Reclamació extrajudicial d eliminació de clàusula sol, recàlcul de quotes i devolució de les quantitats indegudament cobrades
- Reclamación extrajudicial de nulidad de cláusulas suelo, recálculo de cuotas y devolución de las cantidades indebidamente cobradas.
- Demanda de nulidad de clausula suelo. Acuerdo con entidad bancaria. Reintegro de cantidades indebidamente cobradas