

Carmen Julia Azpeitia Grande

Abogada del área de
litigación y arbitraje
de AGN Abogados

Cláusulas suelo y no consumidores



Una nueva resolución del Tribunal Supremo afianza la posibilidad de anular cláusulas suelo incluidas en préstamos hipotecarios suscritos por empresarios o profesionales.

El auto, de 16 de junio del 2021, inadmitió el recurso de casación interpuesto por Caja Laboral Popular contra una sentencia de la Audiencia Provincial de Álava, que había dado la razón a los clientes "no consumidores" –en este caso un negocio de zapatería–, a quienes el banco impuso en su día una cláusula de limitación a la variación del tipo de interés en el préstamo suscrito para la financiación del negocio, entendiéndose que la entidad debió informar a los clientes de que se incorporaba una cláusula que limitaba la bajada del tipo de interés.

Afectados

La progresiva jurisprudencia permite que pequeños empresarios y profesionales reclamen por sufrir cláusulas abusivas

Este auto es la última de las resoluciones del Supremo que han venido goteando en el último lustro y que han abierto la puerta a la posibilidad de anular cláusulas suelo en préstamos hipotecarios cuando el prestatario es un empresario o profesional. Una nulidad que parecía reservada a consumidores a través del llamado "control de abusividad". En este sentido,

resulta particularmente interesante el argumento –ahora refrendado por este auto– elaborado a partir de las sentencias de 3 de junio del 2016 y 18 de enero del 2017, basado en la doctrina del necesario respeto a la buena fe contractual y el justo equilibrio en las prestaciones, para evitar situaciones de abuso contractual. El perfil del cliente, sus conocimientos y experiencia en materia financiera, su posicionamiento en el mercado como empresario o profesional, entre otros, serán factores a tener en cuenta para determinar, en cada caso, el nivel de desventaja en que se encontraba respecto del banco que impuso la cláusula.

La segunda línea argumental que apuntala la posible declaración de nulidad de una cláusula suelo suscrita por un no consumidor toma como base el llamado "control gramatical" o "control de incorporación" de la cláusula en cuestión al contrato. Así lo han declarado otras dos sentencias del Supremo, considerando que las cláusulas suelo debatidas en aquellos casos no superaban el control de incorporación "porque los adherentes no tuvieron la posibilidad real de conocer siquiera la propia existencia de la cláusula en el momento de prestar su consentimiento contractual". Para valorar si esa "posibilidad real" de conocimiento existe hay que atender, entre otros elementos, al modo de inclusión de la cláusula en la escritura de préstamo, el tenor literal de la misma, su extensión, así como la entrega o no de información precontractual.

Esta progresiva jurisprudencia del Tribunal Supremo está siendo acogida por juzgados y audiencias provinciales de toda España y consolida el hecho de que la condición de no consumidor no tiene por qué ser un obstáculo definitivo para defender los intereses de pequeños empresarios y profesionales que, en su día, padecieron cláusulas abusivas en sus préstamos hipotecarios. |