

Clàusula terra

El tribunal suprem estima les pretensions dels afectats per la nul·litat de les clàusula terra

El 9 de maig de 2013 el Tribunal Suprem va dictar finalment la sentència que aclareix la polèmica suscitada per la clàusula terra (sòl). Una clàusula que, en la major part dels casos, es troba inserida en els préstecs hipotecaris (també crèdits) sense que el client fos realment conscient de la seva incursió en el contracte. Aquesta manca de transparència és el fonament principal pel qual es considera que la majoria de les clàusules terra són nul·les pel seu caràcter abusiu.

La resolució de la sentència del Tribunal Suprem exposa que les entitats bancàries, donen escassa rellevància a la inserció d'una clàusula que té, o pot tenir, una gran transcendència en l'econòmica del contracte, ja que, la seva aplicació pot comportar que el tipus d'interès més el coeficient pactat amb el client per a l'obtenció del préstec no resulti aplicable.

No obstant, l'existència de les clàusules terra o limitatives de les variacions de l'interès variable no poden ser considerades abusives per si mateixes, ho seran si concorren determinades circumstàncies, tal com així ho ha fixat l'alt Tribunal: la creació d'aparences de préstec a un interès variable en el que les oscil·lacions a la baixa de l'índex de referència, repercutiran en una disminució del preu; la falta de informació de que es tracta d'un element definitori de l'objecte principal del contracte; la creació d'aparences de que la clàusula terra va lligada a la fixació d'un sostre amb una gran quantitat de dades que distreuen l'atenció del consumidor; la falta d'un advertiment clar i comprensible sobre el cost comparatiu amb altres productes de la mateixa entitat i que no es suficient facilitar una informació plena de formalismes i sense eficàcia.

Bàsicament aquesta sentència considera que les entitats bancàries no són transparents a causa d'una la falta d'informació suficientment clara en inserir una clàusula d'enorme transcendència de forma conjunta amb clàusules sostre, al no existir simulacions d'escenaris, al no haver-hi informació prèvia clara i comprensible, i finalment, en situar-la entre una aclaparant quantitat de dades entre els quals queden emmascarades. A més, l'auto d'aclariment dictat el 3 de juny de 2013 pel propi Tribunal Suprem aclareix el fet de que si circumstancialment la clàusula ha resultat beneficiosa per al consumidor durant un període de temps no la converteix en transparent ni fa desaparèixer el desequilibri en contra dels interessos del consumidor, ja que la clàusula té per finalitat exclusiva protegir els interessos de la prestadora enfront de les baixades de l'índex de referència.

Per altre part, destacar, que la nul·litat de les clàusules terra no suposa la nul·litat dels contractes del que en formen part; per tant, aquests seguiran en vigor en els mateixos termes, excepte aquestes clàusules. Hem de tenir en compte però que els diners pagats pels deutors, per raó de l'aplicació de les clàusules anul·lades, no seran retornats, ja que la sentència no té caràcter retroactiu. Així doncs, la declaració com a abusiva de la clàusula terra comportarà únicament la nul·litat d'aquesta clàusula, de manera que l'interès a pagar serà a cada moment l'índex més el coeficient pactat, sense aplicació del límit mínim establert.

La reclamació es pot basar tant en la manca de transparència com en la falta de reciprocitat. És molt important, per tant, fer una revisió acurada del contracte i veure si es va signar l'oferta vinculant al contracte, com a element justificant de la manca de transparència, ja que en cas contrari el Banc va incomplir la Llei 41/2007 (o l'ordre Ministerial de maig de 1994 si l'escriptura és anterior a Desembre de 2007 i l'import no supera als 150.253,03 €) amb la qual cosa s'afegeix un motiu més a la reclamació.

Són cada vegada més les sentències favorables als consumidors que declaren la nul·litat de la clàusula terra i el reemborsament de quantitats són nombroses, entre les més recents:

- AP Càceres, de 2 octubre de 2013.
- AP d'Àlaba de 19 de juliol de 2013.
- AP de Madrid de 26 de juliol de 2013
- JPI 1 de Bilbao de 19 de juny de 2013.
- JPI 1 de Barcelona de 31 de maig de 2013.
- JM 2 de Màlaga de 23 de maig de 2013.