

Cláusulas suelo y algo de claridad

JAVIER RODRÍGUEZ PELLITERO

En estos días venimos asistiendo a una eclosión de noticias que tienen que ver con el papel de los bancos y su posición con los clientes, debido a los ecos de la reciente sentencia del TJUE sobre la sentencia del Tribunal Supremo relativa a las denominadas cláusulas suelo incorporadas a muchos préstamos con garantía hipotecaria.

La crítica razonada es legítima, y el sector asume de buen grado la parte de responsabilidad que le toca cuando no ha hecho las cosas bien. Pero la crítica indiscriminada, no informada, o aun peor, interesada, únicamente genera confusión entre la ciudadanía, en un intento de propiciar el río revuelto en el que algunos quieren pescar.

Es por ello que conviene poner encima de la mesa algunas consideraciones sobre este tema, únicamente con el objeto de arrojar claridad y despejar algunas dudas o inexactitudes.

En primer término hay que señalar que en todo este asunto, de lo que estamos hablando en realidad es del modelo español de crédito con garantía hipotecaria. Frente a críticas generalizadas, alentadas por un número elevado de resoluciones judiciales que han cuestionado algunos aspectos de su contenido, hay que recordar que se trata de un modelo que ha permitido el acceso a la propiedad de la vivienda a millones de ciudadanos, en porcentaje mucho más elevado que en otros países de nuestro entorno, adquisición que se ha rea-

lizado en términos de coste inferior al de esos otros países, y con una carga hipotecaria asimismo inferior. Es cierto que estos contratos son complejos, pero no se trata de una oscuridad malintencionadamente buscada por los bancos, sino que en muchos casos obedece a exigencias de contenido derivadas tanto de la normativa hipotecaria general como de la sectorial bancaria. Además, la intervención de un fedatario público el momento de la formalización de la hipoteca, con obligación legal de explicar al consumidor su contenido, debe contribuir decididamente a que se comprendan sus diferentes previsiones.

A pesar de este diseño legal del contenido y de la intervención notarial, existen casos –insisto determinados casos– en los que los tribunales han considerado que no se ha cumplido un estándar de transparencia, lo que determina la calificación de la cláusula concreta de abusiva y, por ende, de nula. Al margen de la discrepancia jurídica respecto de los contenidos de algunas de esas sentencias, desde el respeto debido a la posición institucional del poder judicial, esos casos, aun en número de cientos, o de miles, no pueden encubrir la realidad de las operaciones hipotecarias vivas, que son millones, y aunque los primeros son los noticiables, la existencia de las segundas no permite descalificar el funcionamiento general de un sistema que, insisto, ha permitido que multitud de ciudadanos accedan a la propiedad de su vivienda.

Respecto al caso concreto de las cláusulas suelo, que hoy vuelve a acaparar portadas, es importante recordar que el Supremo, en su sentencia de 2013, en ningún caso declaró la ilegalidad o el carácter abusivo de las mismas de modo general, sin que la reciente sentencia europea haya revocado este criterio: al contrario, en varias ocasiones el TS recuerda que se trata de una cláusula prevista en la normativa y cuyo uso es legítimo. Ahora bien, en aquellos casos en los que la redacción de la cláusu-



El socialista Pedro Saura. ÁNGEL NAVARRETE

la, o su ubicación en el contrato, hayan impedido a un cliente conocer sus efectos, la concreta cláusula adolecería de un déficit de transparencia que acarrearía su nulidad por abusiva. Luego, esos reproches al sector porque no procede a la devolución sin más de lo cobrado por la aplicación de estas cláusulas

incurrir en una evidente falta de rigor jurídico: las cláusulas suelo no son, con carácter general, ilícitas, ni han sido calificadas así por los tribunales. Por otra parte, desde aquella sentencia del Supremo muchas han sido las resoluciones que han analizado supuestos concretos, resolviendo en diferentes sentidos –a favor de las entidades bancarias también– las pretensiones de las partes. De ahí que el establecimiento de una fórmula que permita analizar el caso de cada cliente concreto, de forma rápida y sencilla, sin costes, y ofrecer una respuesta particular parece un cauce adecuado a esa solución que las declaraciones y los criterios de los tribunales imponen.

En encontrar esa fórmula está el Gobierno, en diálogo con los diferentes grupos parlamentarios, y en ella también están las entidades, cuya aspiración es mantener a sus clientes lo más satisfechos posible, pues su confianza es la base del negocio bancario, sin que tal satisfacción pase por fórmulas generales, de corte ciertamente arbitrista, que algunos propician por intereses particulares y no tan desinteresados como pretenden.

Y es que la labor que realizan las entidades es esencial para los ciudadanos no sólo posibilitando a las familias la financiación necesaria para la adquisición de las viviendas, o a las pymes y emprendedores en su labor de creación de riqueza y empleo, sino prestando servicios de pagos, de domiciliación de adeudos, de operativa de valores, de depósito, que son asimismo vitales para la economía. Y de la misma manera que la labor de los bancos es esencial para el conjunto de la sociedad, los ciudadanos que reciben estos servicios son esenciales para los bancos: son sus clientes, cuya satisfacción es la razón de ser del negocio bancario, y eso es algo que en ningún momento las entidades olvidan.

Javier Rodríguez Pellitero es secretario general de la Asociación Española de Banca (AEB).