

Les clàusules hipotecàries que impedeixen portar els bancs als tribunals poden ser «abusives»

El Tribunal de Justícia de la Unió Europea avala les clàusules sòl renegociades si el client està informat de les conseqüències



El TJUE avala les clàusules sòl renegociades si el client està informat de les conseqüències | Europa Press

El Tribunal de Justícia de la Unió Europea (TJUE) ha declarat que una clàusula hipotecària en què el client renuncia a denunciar el banc pot ser considerada com a "abusiva", especialment si el consumidor no tenia la informació necessària per entendre les conseqüències.

L'alt tribunal respon així a una de les dues preguntes que va formular un jutjat de Terol en relació amb una disputa entre una consumidora amb Ibercaja per la renegociació d'un préstec hipotecari que contenia clàusules sòl. Pel que fa a la segona pregunta del jutjat sobre aquesta renegociació, el TJUE ha conclòs que la normativa europea ho permet sempre que la renúncia que suposa sigui resultat del "lliure consentiment lliure i informat" del consumidor.

Les clàusules sòl, que estableixen un límit mínim a l'interès que s'aplica a la hipoteca encara que el tipus d'interès baixi, van ser declarades com a abusives pel Tribunal Suprem el 2013 obrint la porta a reclamacions per part dels afectats. En el cas que ha arribat ara a Luxemburg, una clienta va renegociar un contracte hipotecari amb Ibercaja que modificava la clàusula sòl que contenia. A més, en el nou contracte s'inclouïa una nova clàusula que estipulava que la clienta no podria emprendre accions judicials contra l'entitat bancària.

Permet la renegociació

En primer lloc, el TJUE assegura que bancs i clients poden modificar a la baixa les clàusules sòl

d'un contracte hipotecari sempre que els consumidors entenguin les conseqüències econòmiques que se'n deriven. L'alt tribunal recorda que la protecció que ofereix la directiva europea davant les clàusules abusives no és "obligatòria". Així doncs, dóna via lliure als consumidors per renunciar a la reclamació d'una clàusula sòl firmant un contracte de novació on s'acordi una nova clàusula que la substitueixi.

Ara bé, això ho ha de fer lliurement i sent conscient del que implica. El TJUE avisa que la política general del banc de renegociar les clàusules sòl arran de la sentència del Suprem pot constituir un "indici" que la clienta en qüestió no va poder influir en les condicions de la nova clàusula. Per tant, el TJUE deixa una escletxa legal als tribunals a Espanya per determinar si va existir consentiment lliure en la renegociació de les clàusules sòl.

Clàusula per evitar accions judicials

En segon lloc, el TJUE estableix que una clàusula on el consumidor renuncia a emprendre accions judicials contra el banc per les condicions d'un contracte hipotecari pot ser qualificada d'"abusiva", sobretot si el client no tenia la informació necessària sobre les implicacions.

El TJUE també remarca que aquesta clàusula "no vincula al consumidor" perquè aquest "no pot entendre" realment les conseqüències que podria tenir més endavant. "Un consumidor no pot comprometre's vàlidament a renunciar en el futur a la tutela judicial i als drets que li confereix la directiva", afirma la sentència.

D'aquesta manera, el TJUE obre una altra porta als clients afectats per aquest tipus de clàusules hipotecàries per denunciar a les entitats bancàries davant dels tribunals.