

CLAUSULA SUELO

La entidad bancaria mantiene su obligación de informar al futuro prestatario cuando se subroga en el préstamo hipotecario concedido al promotor.

[STS, Sala de lo Civil, núm.519/2018, de 20 de septiembre 2018, recurso: 1613/2016. Ponente: Rafael Saraza Jimena.](#)

Doctrina del Supremo sobre el control de transparencia de la cláusula suelo en supuestos de subrogación del comprador en el préstamo hipotecario concedido al promotor – Sobre el concepto de consumidor relevante a los efectos de la aplicación de la Directiva 93/13/CEE (art. 2, b) – El hecho de que haya una minoración del suelo en la escritura de subrogación no significa que la cláusula haya sido negociada. (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Florence Byrd).

Doctrina del Supremo sobre el control de transparencia de la cláusula suelo en supuestos de subrogación del comprador en el préstamo hipotecario concedido al promotor: «[...] el hecho de que el préstamo hipotecario no sea concedido directamente al consumidor, sino que este se subroga en un préstamo previamente concedido al promotor que le vende la vivienda, **no exime a la entidad bancaria de la obligación de suministrar al consumidor información que le permita adoptar su decisión de contratar** con pleno conocimiento de la carga económica y jurídica que le supondrá subrogarse como prestatario en el préstamo hipotecario, sin necesidad de realizar un análisis minucioso y pormenorizado del contrato. Una parte considerable de las compras de vivienda en construcción o recién construida se financia mediante la subrogación del comprador en el préstamo hipotecario concedido al promotor, con modificación, en su caso, de algunas de sus condiciones. **Si se eximiera a la entidad financiera de esa exigencia de suministrar la información necesaria para asegurar la transparencia de las cláusulas que regulan el objeto principal del contrato, se privaría de eficacia la garantía que para el cumplimiento de los fines de la Directiva 93/13/CEE y la legislación nacional que la desarrolla supone el control de transparencia**». Por tanto, sin perjuicio de la obligación de los constructores o promotores de entregar a los clientes la información relativa al préstamo que en su día les fue concedido y en el que el comprador se dispone a subrogarse, la entidad bancaria, que debe prestar su consentimiento, mantiene su obligación de informar al futuro prestatario en los términos señalados.” [énfasis añadido]

Sobre el concepto de consumidor relevante a los efectos de la aplicación de la Directiva 93/13/CEE (art. 2, b) : “A esta se le reconoce por el Tribunal de Justicia la condición de consumidor, al decir su parte dispositiva: «El artículo 2, letra b), de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993 , sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, **debe interpretarse en el sentido de que una persona física que, a raíz de una novación, ha asumido contractualmente, frente a una entidad de crédito, la obligación de devolver créditos inicialmente concedidos a una sociedad mercantil para el ejercicio de su actividad, puede considerarse consumidor**, en el sentido de esta disposición, cuando dicha persona física carece de vinculación manifiesta con esa sociedad y actuó de ese modo por sus lazos con la persona que controlaba la citada sociedad así como con quienes suscribieron contratos accesorios a los

contratos de crédito iniciales (contratos de fianza, de garantía inmobiliaria o de hipoteca)». Es decir, el préstamo inicialmente concertado entre el banco y el promotor y la subrogación posterior por parte de un comprador-consumidor deben tener un tratamiento diferente. Como quiera que la segunda operación, la subrogación por parte del comprador en el préstamo hipotecario, es un contrato de consumo, está sometido al control de transparencia, que no se satisface con una invocación a la información que el consumidor pudo obtener por su cuenta. “[énfasis añadido]

El hecho de que haya una minoración del suelo en la escritura de subrogación no significa que la cláusula haya sido negociada: “El Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios establece en su art. 82.2 una **presunción de no negociación de las cláusulas de los contratos celebrados por los empresarios con los consumidores**. Sin ningún otro dato, el hecho de que en septiembre de 2009 se rebajara el suelo fijado años atrás, no tiene otra significación que la adaptación por la entidad bancaria del tipo mínimo a la evolución de los tipos de interés para que este no resultara desproporcionadamente elevado con relación a las circunstancias existentes en ese momento y, en concreto, respecto del tipo de interés variable fijado en el préstamo (Euribor más un punto porcentual).” “[énfasis añadido]

[Texto completo de la sentencia](#)
