

Abusividad de la cláusula de imputación de pagos en un préstamo hipotecario

La Sentencia del Juzgado de lo Mercantil número 1 19/2015 de dos de febrero declara abusiva la cláusula de imputación de gastos, la de comisión de reclamación de impagados y la de vencimiento anticipado.

Sobre la comisión de reclamación de impagados

Lo primero que plantea la parte demandante es la abusividad de la comisión de reclamación de impagados que autoriza a reclamar 28 euros por cada cantidad vencida y no pagada.

La comisión indemniza o remunera al banco de los gastos que padece cuando reclama un impago derivado del préstamo. **No hay prueba alguna de que responda a un coste real** ni puede ser tampoco el coste de la reclamación judicial.

Es una **condición general no negociada** de manera efectiva, redactada e impuesta por el predisponente, que no responde al coste real de la reclamación de posiciones deudoras. Es una cláusula abusiva, y por lo tanto nula. Por ello deberá ser apartada del contrato.

Sobre la cláusula de imputación de pagos

La siguiente cuestión se refiere a la imputación de pagos que se permite realizar al banco. Esta previsión contractual también es condición general y no consta probado que se haya negociado. Lo que establece la cláusula es una **facultad que habrá que calificar de extraordinaria**, pues **permite que la imputación de pagos se realice por el acreedor en todo caso**, en lugar del deudor, como disponen las reglas generales del Código Civil, que permiten que el deudor pueda elegir lo que más le convenga, impide el abono del capital antes de la remuneración, y persigue subsidiariamente que las deudas más onerosas se abonen antes que las que no lo son.

Sin embargo sin razón alguna en este contrato se ha dispuesto lo contrario. **Quien**

decide no es el deudor, sino el acreedor. Se alteran las normas legales que tratan de proteger al deudor para intentar satisfacer las deudas de cobro más complejo, por tener menor garantía.

Esta cláusula es **abusiva por privación de derechos básicos del consumidor**: “La privación o restricción al consumidor de las facultades de compensación de créditos, así como de la de retención o consignación” y “La imposición de renunciaciones o limitación de los derechos del consumidor”.

Sobre el vencimiento anticipado

Finalmente cuestiona la demandante la cláusula que previene el vencimiento anticipado. Se remite a STJUE 14 marzo 2013, para concluir que la cláusula supone, en la forma en que está redactada, que **un incumplimiento no esencial como es el simple impago de una cuota o parte de ella, acarree la exigibilidad de toda la deuda pendiente.** Ese carácter se mantiene **aunque el acreedor haga un uso moderado** de la desproporcionada facultad que contiene. En definitiva, procede declarar también la abusividad y no incorporación de esta cláusula.

Sobre las consecuencias de la nulidad

Procede, exclusivamente, **la nulidad de las cláusulas que merezcan la sanción de abusivas**, ya que el contrato puede subsistir sin las mismas. Además, **no podrán ejercitarse las facultades que acarrean**, de modo que si ha habido reclamaciones por comisiones habrán de reintegrarse, con sus intereses, si se ha realizado imputación de pagos podrán los prestatarios modificar la decisión del banco, y si se ha ejercitado alguna acción en reclamación de la totalidad del préstamo, pretendiendo su vencimiento anticipado, resultará ineficaz puesto que se ha apartado del contrato.

Links