



Luisja Sánchez

Periodista jurídico

TIEMPO DE LECTURA: 7 MIN

Publicado
16/10/2023 11:02

NOTICIAS JURÍDICAS

Anulada la ejecución hipotecaria de una hipoteca de la UCI porque impide rebajar la deuda

Estas hipotecas mantienen similitudes con las tarjetas *revolving* en las que apenas se amortiza el dinero prestado a lo largo del tiempo



Audiencia Provincial de Oviedo. (Foto: Archivo)

El sistema de amortización de las hipotecas de la UCI (Unión de Créditos Hipotecarios) es tóxico, según un auto de 25 de mayo del 2023 de la sección cuarta de la Audiencia Provincial de Oviedo. Los **intereses generados se capitalizan y eso tiene un efecto similar** a lo que ocurre en las tarjetas *revolving*, el *efecto bola de nieve* y *de deudor cautivo*, al que se refirió el Tribunal Supremo en la sentencia de 4 de marzo de 2020.

El sistema de amortización empleado por UCI en sus contratos de adhesión **comporta la aplicación de anatocismo** (capitalización de intereses), lo que hace que, pasado el tiempo, el consumidor siga debiendo prácticamente lo mismo. Eso hace que muchos de esos préstamos que nunca se pagan acaben en la vía judicial desde el 2017.

El auto de la sección cuarta de la Audiencia Provincial de Oviedo **ratifica el auto del Juzgado de Primera Instancia** número tres de Avilés con fecha 15 de noviembre de 2022 en el procedimiento Ejecución Hipotecaria 24/2022 donde se estimaba la oposición a dicha ejecución y se sobreseía el asunto, condenando en costas a la entidad financiera.

En ese fallo, el juzgado acogió la oposición a la ejecución realizada por **Celestino García**, abogado conocido por sus pleitos por las tarjetas *revolving* que formuló en nombre los prestatarios y dejó sin efecto la misma entendiendo que esas previsiones sobre el sistema de amortización resultaban abusivas, y, una vez suprimidas, no era posible determinar el importe que, en su caso, pudieran adeudar.

García aclara que **“en el auto del juzgado de Avilés se reconoce que se les presto 54.000 euros y se les aplica la cláusula del anatocismo**, esto significa que veinte años después vas a seguir debiendo 53.000 con una pequeña amortización de 1.000 euros, por eso nos opusimos a la ejecución hipotecaria, cuestión que tanto el juzgado como la AP de Oviedo aceptó por comprobar que nuestro cliente una cláusula de anatocismo que afecta a la cantidad reclamada”.

Este abogado aclara que **“al dictarse el auto que ya es firme de la AP de Oviedo, quedó sin efecto la ejecución hipotecaria, el contrato sigue vigente. En nuestro caso hemos aprovechado para interponer una demanda **pidiendo la nulidad del sistema de amortización tóxico con capitalización de intereses**, de apertura, de gastos o de comisión de impagados”**.

Así, confirma que **“la demanda se interpuso en junio para que **se declare la nulidad del sistema de amortización**, que se devuelva la comisión de apertura, que se condena a UCI a devolver los gastos y las comisiones que se hayan pagado por impagos. Aún queda por saber la cantidad que se va a restituir, esto se determina en ejecución de sentencia.**



Celestino García Carreño. (Foto: Cesión propia)

Sobre esta cuestión, indica que “al ser un contrato antiguo, del 2003, estamos reclamando la nulidad del contrato y que se restituyan recíprocamente las cantidades. **Que se declare nulo el contrato de hipoteca, al ser nulo el elemento esencia, que es el interés.** En este caso no pedimos la sustitución por el sistema de amortización francés, sino que directamente la nulidad del contrato con restitución de cantidades recíprocas. Que le devuelvan la cantidad abonada por encima de la que se prestó, lo mismo que se hace en las tarjetas *revolving*”.

Comisiones abusivas elevadas

Celestino García subraya que las comisiones de apertura “pueden llegar a ser el 2% del total del préstamo. **Solicitamos la nulidad de otras cláusulas,**

como la cláusula de gastos atendiendo a los criterios del Tribunal Supremo, mitad de gastos notariales y cien por cien de registro, tasación y gestoría. Sobre dichas cláusulas pedimos los intereses de cada cobro indebido generados desde que se pagó dichos gastos.

Así, indica que “el artículo 1303 y el 1893 del Código Civil dan lugar a que **no solamente te devuelvan la mitad de la factura de la notaría sino los intereses desde el año en que te cobraron la factura de la notaría**. Al final salen cantidades importantes. Sobre la comisión de impagados puede rondar entre 30 a 39 euros, que es impuesta por todas las entidades financieras. No debería cobrarse porque no responde a un servicio prestado, pero la siguen incluyendo porque se reclama poco”.

Desde su punto de vista, “**la comercialización de estas hipotecas crecientes radica en cómo se presenta al cliente**. Más que darle una oferta vinculante habría que darle una simulación para que sepa realmente lo que va a contratar como en el *revolving*. Solamente simulando el cliente puede entender el efecto que tiene el anatocismo”.

Para este experto en reclamaciones a entidades financieras, realmente son procedimientos ordinarios de carácter documental. “En este tipo de asuntos, presentas la demanda, te contestan a ella, se nos cita para la audiencia previa y en la audiencia previa queda visto para sentencia. Si es el banco el que ejecuta la hipoteca inmediatamente se dicta el auto y tienes un **plazo de 30 días para oponerte por escrito a la ejecución y alegar el anatocismo**”.

Al mismo tiempo, reconoce que **hay familias que por este anatocismo ha perdido su vivienda**. “Ahora llevamos distintos asuntos de este tipo de hipotecas en el despacho, tenemos de los dos tipos, tanto a gente que le meten la ejecución hipotecaria y nos tenemos que oponer para que no pierdan su vivienda, como aquellos otros donde nosotros pedimos la nulidad tanto de esa cláusula concreta que establece este sistema de amortización, a igual que otras comisiones como la de apertura”.

Efectos de la nulidad de la cláusula

Respecto a la nulidad de esa cláusula, “se puede resolver de dos maneras». «Una donde se aplica un sistema de amortización con anatocismo, entonces **se puede pedir que se sustituya ese sistema por el clásico francés de amortización**. Junto a ella hay otra solución más correcta, porque, si se declara que es nulo el sistema de amortización de un préstamo, **estas declarando la nulidad del préstamo** porque el interés es un elemento esencial de dicho préstamo”.



Si se declara que es nulo el sistema de amortización de un préstamo, se está declarando la nulidad del préstamo. (Foto: E&J)

A su juicio, “esto conllevaría la restitución recíproca de las prestaciones. **En el caso que se trate de una hipoteca de unos pocos años**, el cliente puede no estar en disposición de devolver todo de una tacada. Ahí le puede interesar que se modifique y que no se le aplique el sistema de amortización y que el contrato continúe vigente al sustituir el sistema de amortización por el francés”.

Sin embargo en el que caso que el cliente ya haya pagado una cantidad superior a lo que le presó la entidad financiera, **lo que le puede interesar al cliente es solicitar la nulidad del contrato**. En ese caso si le prestaron

60.000 y pagó 70.000 y el contrato ya no existe, solicitamos que sea nulo y que se le abone la diferencia al cliente”.

Desde este punto de vista, “habría una solución que sería mantener el contrato vivo y otra declarar la nulidad de contrato. **En el caso de contratos de corta duración que al cliente le hayan prestado 50.000 y haya pagado 10.000**, a ese cliente no le interesaría esa solución de nulidad, sino que le interesaría mantener el sistema de amortización francés, con lo cual habría que recalcular las cuotas de préstamo hipotecario sin aplicar el anatocismo”

Celestino Garcia recuerda que son asuntos largos. “Cuando llevas diez años pagando y sigues debiendo lo mismo se despierta en el cliente **la misma sensación que se tiene cuando se comercializa una tarjeta revolving**. Es el interés compuesto que aparece en estos préstamos hipotecarios lo mismo que se encuentra en este tipo de tarjetas”.

Lo mismo se sostiene en la sentencia también de la sección cuarta de la **AP de Oviedo de fecha 17 de noviembre de 2022:**

“Examinados los autos, ni la oferta vinculante que se aporta (documento nº 5 de la contestación), de fecha 24 de noviembre de 2004, **ni la solicitud de préstamo (documento nº 2) hacen referencia alguna al pacto de anatocismo, que es el que se impugna y aquí nos ocupa**. Por otra parte, no cabe estimar que con la sola lectura de la cláusula un consumidor medio pueda comprender la carga económica que se le impone en la misma. De conformidad con lo señalado cabe concluir que cuando la parte demandante suscribió el contrato no dispuso de la información adecuada para valorar la repercusión de los pactos de anatocismo incluidos en la estipulación segunda, en definitiva, que pese a pagar puntualmente las cuotas su deuda aumentaba”.

“En tales circunstancias”, prosigue la sentencia, **“no se supera el control de transparencia. Lo anterior abría la puerta al control de abusividad**. De lo que se trata entonces es de valorar si los pactos de anatocismo, como componentes del sistema de amortización establecido, se traducen en una situación de desequilibrio para el prestatario que permita clasificar la cláusula como abusiva. Y pocas dudas caben al respecto. La consecuencia

del procedimiento de amortización establecido en el contrato es que el principal adeudado resulta superior al recibido puesto que desde el primer día y durante los periodos de carencia se producían intereses que pasaban a ser capital, produciendo a su vez nuevos intereses. En consecuencia, de conformidad con lo expuesto, **es procedente confirmar la declaración de nulidad de los pactos de anatocismo** insertos en la cláusula segunda del contrato desestimando el recurso interpuesto». Esta sentencia cita en el mismo sentido otras de la misma Sección, como son las de 20.4.21, 26.4.21 y 18.5.21, y su doctrina es plenamente aplicable a nuestro caso con el consiguiente fracaso de la apelación en este punto.

Para este abogado, **“el anatocismo... puede ser válido**, pero para ello hay que resaltarlo, explicarlo y simularlo por el efecto salvaje que tiene para la economía del contrato... que se deba lo mismo”.

Sobre las sentencias que tumban estos préstamos hipotecarios de UCI, Celestino Gracia subraya que éstas “declaran que el sistema se sustituya por el sistema de amortización francés”. “Pero la declaración de la nulidad del sistema de amortización sin sustitución conllevaría, a mi juicio, la nulidad del propio contrato, al tratarse de un elemento esencial del contrato, lo que en contratos antiguos en los que ya se haya pagado más de lo financiado conllevaría que el cliente, **no sólo no debería nada, sino que habría que devolverle dinero. Algo similar a lo que ocurre en el revolving**”.

Desde esta perspectiva, reclamar esa nulidad del sistema de amortización **“no sólo sirve para defenderse de una ejecución hipotecaria**, que se sobresee, sino también para solicitar la propia nulidad del contrato, o como poco para que se declare la nulidad del sistema de amortización y se sustituya por un sistema mucho más favorable para el propio consumidor implicado en el asunto”.