



**BANCARIO: el banco debe informar de la 'cláusula suelo' al subrogado.** El banco está obligado a informar sobre la cláusula suelo al consumidor antes de que firme el contrato de crédito hipotecario para adquirir la vivienda y se subroge en el préstamo promotor, tanto si es con novación o sin ella, según establece el Tribunal Supremo en sentencia de 24 de noviembre de 2017.

El ponente, el magistrado Sarazá Jimena, dictamina que el hecho de que el préstamo hipotecario no se conceda directamente al consumidor, sino que éste se subroge en uno 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 realizar un análisis minucioso y pormenorizado del contrato.

"En otro caso, la obligación de información precontractual del predisponente se convertiría en una obligación del adherente de procurarse dicha información, lo que resulta opuesto a la doctrina de la Sala Primera y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE)", concluye el magistrado.

Reconoce que la redacción de las cláusulas suelo, aisladamente consideradas, podría ser clara y comprensible; que la primera escritura era de subrogación en un préstamo hipotecario anterior, no de concesión ex novo del préstamo; que se amplió el capital prestado o el plazo de devolución; que el prestatario pidió una novación ante su dificultad para afrontar el préstamo y se amplió el plazo de devolución -de 30 años a 40 años-. También se estableció un periodo de cuatro años de carencia en la amortización de capital ante las dificultades económicas por las que pasaba el mismo.

Determina Sarazá Jimena, que estos hechos no permiten afirmar que las cláusulas suelo fueran transparentes y que suministrase al prestatario la información adecuada para que conociera la trascendencia que la cláusula



suelo tenía en el contrato de préstamo al que se vincularía por un largo periodo.

Rechaza las afirmaciones del banco de que hubo negociación, y dice que "no existe una afirmación precisa por parte de la Audiencia Provincial de que el demandante negociara las cláusulas suelo, y no podía haberla porque esto supondría excluir el carácter de condición general de tales estipulaciones, lo que no era posible pues el banco, en la audiencia previa celebrada en el Juzgado Mercantil, aceptó no discutir el carácter de condiciones generales de estas cláusulas suelo.

En el préstamo promotor, la cláusula suelo era del 3,5 por ciento, mientras que en la escritura de subrogación- octubre de 2006- era del 4 por ciento. En el año 2009 se novaron las distintas condiciones del préstamo mencionadas y se rebajó la cláusula suelo al 3 por ciento.

#### Declaración de nulidad

La sentencia recuerda que las cláusulas suelo del Banco Popular, entidad concedente del préstamo, ya fueron declaradas nulas por sentencia de pleno de la Sala de lo Civil de 23 de diciembre de 2015, y recuerda también su doctrina- sentencia de pleno de 8 de junio de 2017- de que, pese a la inexistencia de cosa juzgada de las acciones colectivas sobre las individuales, la regla general será determinar en estas últimas la abusividad de la cláusula, salvo circunstancias excepcionales como el perfil del cliente o la información precontractual suministrada por el banco.