
INFORMACIÓN QUE DEBE SABER PARA DETECTAR UNA HIPOTECA TRANQUILIDAD

La hipoteca tranquilidad, comercializada hace una década (con el euribor en máximos) por el Banesto, está librando ahora su batalla. En esta modalidad de préstamo, se pactaba un tipo fijo durante los primeros 10 años, y un tipo de interés variable a partir del décimo año.

A ello se añadía un sistema de amortización de cuotas crecientes, de tal manera que las cuotas se incrementaban cada año y durante toda la vida del préstamo en un **2%** respecto de la cuota del año anterior. Con estas condiciones la denominación del producto '**hipoteca tranquilidad**', que aparentemente es un producto que ofrece tranquilidad, es más bien a la inversa, pues los hipotecados estaban intranquilos porque difícilmente podían conocer cuánto tiempo tardarían en amortizar el préstamo o cuánto capital tendrían que pagar en total, dado que durante los diez primeros años del préstamo se han amortizado los intereses y una parte muy pequeña del principal, lo cual perjudica al consumidor y convierte la hipoteca en abusiva.

Nuestros tribunales parten del carácter de consumidor del prestatario, y por tanto de su inferioridad respecto al profesional (el Banco) y de su poca o nula capacidad de negociación e información. Se trata de una adhesión a las condiciones contractuales insertas en el contrato, preredactadas por un profesional, e incorporados a todos o la mayoría de los contratos formalizados por el banco.

Actualmente se han dictado sentencias cuyo fallo ha declarado la nulidad de las cláusulas por abusivas, pues se considera que la hipoteca no pasa el control de transparencia exigido por la jurisprudencia a los contratos firmados por las entidades financieras con sus clientes y anula varias de sus cláusulas.

Por tanto, usted deberá comprobar si el banco no le ofreció documentación sobre el informe del coste del préstamo en comparación con otras modalidades supuestamente ofrecidas, ni documento de oferta vinculante o documento semejante, o cuadro de amortización, sino un breve folleto informativo el cual no dio la información suficiente sobre las consecuencias económicas de la firma de la hipoteca. Pues hay que destacar, que se trata de un producto de difícil comprensión para una "persona inexperta en la materia y sin conocimientos financieros" que pueda percatarse que la cláusula sobre el tipo de interés y el incremento de cuotas que resulta abusiva para el consumidor y, por tanto, la anula.

Las consecuencias de la declaración de nulidad de esta cláusula abusiva de la "hipoteca tranquilidad" supondrá su expulsión del contrato de préstamo, que seguirá vigente, y la devolución de los intereses cobrados como consecuencia de la aplicación de dicha cláusula.

_María Ruiz.

Lagares Abogados

Tel. 928 382 148

C/Canalejas, 29 - 35003.
Las Palmas de Gran
Canaria

Lagares-abogados.com
secretaria@lagares.abogados.com

