

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ066788

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 1276/2023, de 20 de septiembre de 2023

Sala de lo Civil

Rec. n.º 2139/2020

SUMARIO:**Préstamo hipotecario. Multidivisa. Inexistencia de cláusulas abusivas. Información adecuada.**

Préstamo hipotecario de los denominados «multidivisa», impugnado por el prestatario alegando que concurrían unos riesgos muy diferentes al resto de préstamos hipotecarios, resumidamente: que el importe de las cuotas se incrementara, como consecuencia de la fluctuación de la divisa, hasta el punto de imposibilitar al prestatario hacer frente a su pago; que el equivalente en euros del capital pendiente de amortizar no disminuyera o incluso se incrementara respecto del momento inicial del préstamo pese a que el prestatario pagara regularmente sus cuotas; y que la depreciación del euro frente a la divisa en que se había concedido el préstamo determinara la existencia de una infragarantía que permitiera al banco dar por vencido anticipadamente el préstamo, exigir el pago del total del capital pendiente de amortizar, además de los intereses devengados, y, en su caso, ejecutar la hipoteca.

El contrato de préstamo hipotecario objeto del litigio no es un producto financiero complejo. Es un contrato de préstamo que combina interés fijo y variable, con la finalidad de que el pago mensual se realice mediante una cantidad fija, incrementada únicamente en un porcentaje anual. Lo que precisamente facilitaba que los prestatarios pudieran conocer desde el principio qué cantidad tenían que satisfacer durante la vida máxima del contrato. Y en lo que se refiere a la TAE, la escritura pública refleja su importe con claridad. Los datos cuantitativos del tipo fijo inicial y los diferenciales aparecen destacados tipográficamente, al igual que el número de cuotas de amortización y las reglas sobre la amortización del préstamo está claramente fijadas sin redacciones ambiguas u oscuras, ni remisiones a cláusulas distintas, ni anexos u otros documentos. La regulación contractual sobre los intereses ordinarios es clara: (a) tipo fijo nominal anual inicial; (b) a partir de la fecha pactada, el interés será variable. Dada la ausencia de limitación a la variabilidad (incluso ausencia de la propia variabilidad en el primer tramo de vida del contrato), no tiene sentido exigir al prestamista información sobre previsibles comportamientos de los índices de referencia o el coste comparativo de otros productos para asegurar esa variabilidad. Finalmente, el hecho de pagar más intereses durante las primeras cuotas es coherente con la propia naturaleza del préstamo de amortización periódica, pues los intereses ordinarios o compensatorios no son otra cosa que la retribución por la utilización o disponibilidad de la suma prestada y, en consecuencia, se calculan sobre la base del capital pendiente de pago, más alto en las primeras cuotas e inversamente más bajo en las últimas, en las que, por ello, desciende correlativamente la parte de la cuota destinada a intereses y aumenta la dedicada a la amortización del capital.

PRECEPTOS:

RDLeg. 1/2007 (TR Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios), arts. 60.2, 80.1 y 82.1. Directiva 93/13/CEE (cláusulas abusivas), art. 4.2.

PONENTE:

Don Rafael Saraza Jimena.

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.276/2023

Fecha de sentencia: 20/09/2023

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 2139/2020

Fallo/Acuerto:

Fecha de Votación y Fallo: 14/09/2023

Ponente: Excmo. Sr. D. Rafael Sarazá Jimena

Procedencia: Audiencia Provincial de Valencia, Sección Novena

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

Transcrito por: ACS

Nota:

CASACIÓN núm.: 2139/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Rafael Sarazá Jimena

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

SENTENCIA

Excmos. Sres.

D. Ignacio Sancho Gargallo
D. Rafael Sarazá Jimena
D. Pedro José Vela Torres
D. Juan María Díaz Fraile

En Madrid, a 20 de septiembre de 2023.

Esta Sala ha visto el recurso de casación respecto de la sentencia 696/2020 de 25 de mayo, dictada en grado de apelación por la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Valencia, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 4512/2017 del Juzgado de Primera Instancia núm. 25 bis de Valencia, sobre nulidad de préstamo hipotecario.

Es parte recurrente AUGE, Asociación de Consumidores y Usuarios de Servicios Generales, representada por el procurador D. Francisco Javier Blasco Mateu y bajo la dirección letrada de D. Juan José Ortega García.

Es parte recurrida Banco Santander S.A., representado por el procurador D. Eduardo Codes Feijoo y bajo la dirección letrada de D. Manuel García-Villarubia Bernabé.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Rafael Sarazá Jimena.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. *Tramitación en primera instancia.*

1.- El procurador D. Francisco Javier Blasco Mateu, en nombre y representación de Auge, Asociación de Consumidores y Usuarios de Servicios Generales, actuando en interés de su socio D. Baldomero, interpuso

demanda de juicio ordinario contra Banco Santander S.A. (entidad absorbente del Banco Español de Crédito S.A.), en la que solicitaba se dictara sentencia:

"[...] por la que se declare:

" Principalmente la nulidad de las estipulaciones del contrato suscrito entre las partes en los puntos invocados y referenciadas en este escrito: cláusulas segunda relativa a amortización, así como cláusula tercera y cuarta, en cuanto afecta a los diferentes tipos de interés fijo y variable, en cuanto afecta a las condiciones de amortización del préstamo hipotecario referido por infracción de normas imperativas que originan un error y vician el consentimiento contractual, así como la declaración de nulidad de la cláusula sexta relativa a intereses moratorios, y quinta, relativa a gastos de la escritura de préstamo hipotecario de la escritura referenciada en esta demanda, condenando a la entidad demandada a eliminar dichas cláusulas de dichos contratos en la parte afectada por la nulidad, condenando a la demandada a volver a calcular las cuotas del préstamo hipotecario como si las mencionadas cláusulas nunca se hubieran aplicado recalculando la cuota como si el interés aplicado desde el inicio de la vigencia del préstamo fuera un interés variable referenciado al Euribor (referencia interbancaria a un año más el diferencial pactado) con el sistema de amortización francés. Condenando a su vez a la demandada, a devolver al demandante las cuotas resultantes del cobro de intereses o del exceso del cobro de los intereses, más los intereses legales de dichas sumas desde sus respectivos abonos, de acuerdo con lo anterior, debiendo en caso de ser necesaria la elaboración de una nueva escritura, correr con todos los gastos el banco, todo ello con expresa imposición de costas al banco.

" En caso de ser necesaria una nueva redacción de la escritura de préstamo, que se obligue a la entidad demandada a correr con los gastos de la misma.

" Subsidiariamente se declare la nulidad de las estipulaciones del contrato suscrito entre las partes en los puntos invocados y referenciadas en este escrito: cláusulas segunda relativa a amortización, así como cláusula tercera y cuarta en cuanto afecta a los diferentes tipos de interés fijo y variable, en cuanto afecta a las condiciones de amortización del préstamo hipotecario referido por infracción de normas imperativas que originan un error y vician el consentimiento contractual, así como la declaración de nulidad de la cláusula sexta relativa a intereses moratorios, y quinta, relativa a gastos de la escritura de préstamo hipotecario de la escritura referenciada en esta demanda, sin incluir los relativos a los tributos satisfechos por mis mandantes, condenando a la entidad demandada a eliminar dichas cláusulas de dichos contratos en la parte afectada por la nulidad, condenando a la demandada a volver a calcular las cuotas del préstamo hipotecario como si las mencionadas cláusulas nunca se hubieran aplicado recalculando las cuota como si el interés aplicado desde el inicio de la vigencia del préstamo fuera un interés variable referenciado al Euribor (referencia interbancaria a un año más el diferencial pactado) con el sistema de amortización francés. Condenando a su vez a la demandada, a devolver al demandante las cuotas resultantes del cobro de intereses o del exceso del cobro de los intereses, más los intereses legales de dichas sumas desde sus respectivos abonos, de acuerdo con lo anterior, debiendo en caso de ser necesaria la elaboración de una nueva escritura, correr con todos los gastos el banco, todo ello con expresa imposición de costas al banco.

" En caso de ser necesaria una nueva redacción de la escritura de préstamo, que se obligue a la entidad demandada a correr con los gastos de la misma.

" Subsidiariamente se declare:

" 1. La nulidad de las estipulaciones del contrato suscrito entre las partes en los puntos invocados y referenciadas en este escrito: cláusula segunda relativa a la amortización, así como cláusula tercera y cuarta, en cuanto afecta a los diferentes tipos de interés fijo y variable, en cuanto afecta a las condiciones de amortización del préstamo hipotecario referido por infracción de normas imperativas, falta de transparencia y tener carácter abusivo, condenando a la entidad demandada a eliminar dichas cláusulas de dichos contratos en la parte afectada por la nulidad, condenando a la demandada a volver a calcular las cuotas del préstamo hipotecario como si las mencionadas cláusulas nunca se hubieran aplicado recalculando las cuota como si el interés aplicado desde el inicio de la vigencia del préstamo fuera un interés variable referenciado al Euribor (referencia interbancaria a un año más el diferencial) con el sistema de amortización francés, condenando a su vez a la demandada, a devolver al demandante las cuotas resultantes del cobro de intereses o del exceso del cobro de los intereses, más los intereses legales de dichas sumas desde sus respectivos abonos, de acuerdo con lo anterior, debiendo en caso de ser necesaria la elaboración de una nueva escritura, correr con todos los gastos el banco, todo ello con imposición de costas al Banco.

" 2.- Y la nulidad por abusiva de la cláusula quinta, relativa a gastos de la escritura de préstamo hipotecario de la escritura referenciada en esta demanda.

" 3.- Y la nulidad por abusiva de la cláusula sexta relativa a intereses moratorios de la escritura de préstamo hipotecario de la escritura referenciada en esta demanda.

" Subsidiariamente se declare:

" 1. La nulidad de las estipulaciones del contrato suscrito entre las partes en los puntos invocados y referenciados en este escrito: cláusulas segunda, relativa a amortización, así como cláusula tercera y cuarta, en cuanto afecta a los diferentes tipos de interés fijo y variable, en cuanto afecta a las condiciones de amortización del préstamo hipotecario referido por infracción de normas imperativas, falta de transparencia y tener carácter abusivo, condenando a la entidad demandada a eliminar dichas cláusulas de dichos contratos en la parte afectada por la nulidad, condenando a la demandada a volver a calcular las cuotas del préstamo hipotecario como si las mencionadas cláusulas nunca se hubieran aplicado recalculando las cuota como si el interés aplicado desde el inicio de la vigencia del préstamo fuera un interés variable referenciado al Euribor (referencia interbancaria a un año más el diferencial pactado, con el sistema de amortización francés, condenando a su vez a la demandada, a devolver al demandante las cuotas resultantes del cobro de intereses o del exceso del cobro de los intereses, más los intereses legales de dichas sumas desde sus respectivos abonos, de acuerdo con lo anterior, debiendo en caso de ser necesaria la elaboración de una nueva escritura, correr con todos los gastos el banco, todo ello con imposición de costas al Banco.

" 2.- Y la nulidad por abusiva de la cláusula quinta, relativa a gastos de la escritura de préstamo hipotecario de la escritura referenciada en esta demanda, sin incluir los gastos relativos a los tributos.

" 3.- Y la nulidad por abusiva de la cláusula sexta relativa a intereses moratorios de la escritura de préstamo hipotecario de la escritura referenciada en esta demanda.

" Subsidiariamente, indemnización de daños y perjuicios por incumplimiento de las obligaciones contractuales de diligencia, lealtad e información, y falta de transparencia, en la venta asesorada de la hipoteca, condenando a la entidad demandada a eliminar dichas cláusulas de dichos contratos en la parte afectada por la nulidad, condenando a la demandada a volver a calcular las cuotas del préstamo hipotecario como si las mencionadas cláusulas nunca se hubieran aplicado recalculando las cuota como si el interés aplicado desde el inicio de la vigencia del préstamo fuera un interés variable referenciado al Euribor (referencia interbancaria a un año más el diferencial pactado), con el sistema de amortización francés. Condenando a su vez a la demandada, a devolver al demandante las cuotas resultantes del cobro de intereses o del exceso del cobro de los intereses, más los intereses legales de dichas sumas desde sus respectivos abonos, de acuerdo con lo anterior, debiendo en caso de ser necesaria la elaboración de una nueva escritura, correr con todos los gastos el banco, todo ello con imposición de costas al Banco.

" Todo ello con imposición de costas al Banco.

" Subsidiariamente se declare: la nulidad por abusiva de la cláusula quinta, relativa a gastos de la escritura de préstamo hipotecario de la escritura referenciada en esta demanda.

" Subsidiariamente se declare la nulidad por abusiva de la cláusula quinta, relativa a gastos de la escritura de préstamo hipotecario de la escritura referenciada en esta demanda, sin incluir los gastos relativos a los tributos.

" Subsidiariamente se declare la nulidad por abusiva de la cláusula sexta relativa a intereses moratorios de la escritura de préstamo hipotecario de la escritura referenciada en esta demanda".

2.- La demanda fue presentada el 20 de octubre de 2017 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia núm. 25 bis de Valencia, fue registrada con el núm. 4512/2017. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- El procurador D. Carlos Díaz Marco, en representación de Banco Santander S.A., contestó a la demanda, solicitando su desestimación y la expresa condena en costas a la parte actora.

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, el Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 25 bis de Valencia, dictó sentencia 2589/2019 de 26 de julio, cuyo fallo dispone:

"Estimo parcialmente la demanda interpuesta por el Procurador D. Francisco Javier Blasco Mateu, en nombre y representación de AUGE, Asociación de Consumidores y Usuarios de Servicios Generales, actuando en interés de su socio D. Baldomero, contra Banco Santander S.A. (entidad absorbente de Banesto), y en consecuencia:

" 1º Declaro la nulidad parcial por abusiva de la cláusula 5ª de la escritura de préstamo hipotecario de fecha 26 de abril de 2007, otorgada ante el Notario de Alcorcón (Madrid) con nº de protocolo 2099 (DOC. 5), de "GASTOS a cargo del prestatario", por aranceles notariales y registrales, actos jurídicos documentados y, gastos de tasación, manteniendo su vigencia en todo lo no afectado por esta declaración.

" 2º Declaro la nulidad por abusiva de la cláusula de la escritura citada "6ª.- INTERESES DE DEMORA", teniéndola por no puesta.

" 3º Sin expresa imposición de costas a ninguna de las partes".

Segundo. Tramitación en segunda instancia.

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Auge y, la representación de Banco Santander S.A. se opuso al recurso.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Valencia, que lo tramitó con el número de rollo 1695/2019, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia 696/2020 de 25 de mayo, que desestimó el recurso, condenando en costas al apelante.

Tercero. *Interposición y tramitación del recurso de casación .*

1.- El procurador D. Javier Blasco Mateu, en representación de Auge, interpuso recurso de casación. El motivo del recurso de casación fue:

"Único.- Arts. 60.2, 80.1 y 82.1 TRLCU art. 4.2 de la Directiva sobre cláusulas abusivas, porque los prestatarios no han recibido una información adecuada sobre la naturaleza de los riesgos asociados a las cláusulas relativas a la cuota creciente, ni sobre las graves consecuencias asociadas a la materialización de tales riesgos.

" Oposición o desconocimiento de la sentencia recurrida de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo contenida en la única sentencia dictada hasta el momento sobre hipoteca multidivisa. Vulneración del concepto de transparencia y abusividad fijado por el Tribunal Supremo, en aplicación de las normas consideradas infringidas.

" Se interpone por desconocimiento de la sentencia recurrida de la doctrina del Tribunal Supremo contenida en la STS 608/17, de 15 de noviembre de 2017".

2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 20 de abril de 2022, que admitió el recurso y acordó dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición.

3.- Banco Santander S.A. se opuso al recurso.

4.- Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 14 de septiembre de 2023, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. *Antecedentes del caso.*

1.- La Asociación de Consumidores y Usuarios de Servicios Generales (Auge), actuando en interés de su socio D. Baldomero, interpuso una demanda contra Banco Santander en la que solicitó que se declarara la nulidad de varias cláusulas de un contrato de préstamo hipotecario celebrado el 23 de abril de 2007 entre el Sr. Baldomero y Banco Español de Crédito (Banesto), posteriormente absorbido por Banco Santander, y, con carácter subsidiario, solicitó que se condenara al banco demandado a indemnizar los daños y perjuicios causados "por incumplimiento de las obligaciones contractuales de diligencia, lealtad e información, y falta de transparencia, en la venta asesorada de la hipoteca".

2.- El Juzgado de Primera Instancia declaró la nulidad de la cláusula que atribuía al prestatario el pago de una serie de gastos e impuestos, así como la de la cláusula que establecía el interés de demora, y desestimó las demás pretensiones de la demanda.

3.- Auge apeló la sentencia del Juzgado de Primera Instancia y la Audiencia Provincial desestimó el recurso de apelación.

4.- Auge ha interpuesto un recurso de casación, basado en un motivo, que ha sido admitido a trámite.

Segundo. *Motivo único del recurso de casación.*

1.- Planteamiento. En el encabezamiento del motivo se alega que la sentencia recurrida ha vulnerado los arts. 60.2, 80.1 y 82.1 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y el art. 4.2 de la Directiva 93/13/CEE, sobre cláusulas abusivas.

La vulneración se habría producido porque los prestatarios no han recibido una información adecuada sobre la naturaleza de los riesgos asociados a las cláusulas relativas a la cuota creciente, ni sobre las graves consecuencias asociadas a la materialización de tales riesgos. Según la recurrente, la sentencia recurrida se opone a la doctrina establecida en la sentencia de esta sala 608/2017, de 15 de noviembre.

2.- Decisión del tribunal. El recurso debe ser desestimado por las razones que a continuación se expresan.

La sentencia 608/2017, de 15 de noviembre, que la recurrente invoca como infringida, se refiere a un contrato de préstamo hipotecario de características muy diferentes al contrato de préstamo hipotecario objeto de este litigio. Se trataba de un préstamo hipotecario de los denominados "multidivisa", en el que concurrían unos riesgos muy diferentes al resto de préstamos hipotecarios, resumidamente: que el importe de las cuotas se incrementara, como consecuencia de la fluctuación de la divisa, hasta el punto de imposibilitar al prestatario hacer frente a su pago; que el equivalente en euros del capital pendiente de amortizar no disminuyera o incluso se incrementara respecto del momento inicial del préstamo pese a que el prestatario pagara regularmente sus cuotas; y que la depreciación del euro frente a la divisa en que se había concedido el préstamo determinara la existencia de una infragarantía que permitiera al banco dar por vencido anticipadamente el préstamo, exigir el pago del total del capital pendiente de amortizar, además de los intereses devengados, y, en su caso, ejecutar la hipoteca.

Por tanto, la invocación de la doctrina contenida en esa sentencia, referida específicamente a este tipo de préstamos, resulta improcedente en el presente caso.

3.- Además de lo anterior, la sentencia recurrida se ajusta a lo decidido por esta sala en sus sentencias 560/2020, de 26 de octubre, 564/2020 de 27 de octubre, y 162 y 166/2021, ambas de 23 de marzo, respecto de este concreto préstamo hipotecario concedido en su día por Banesto bajo el nombre comercial de "hipoteca tranquilidad". A los razonamientos expuestos en esas sentencias de forma más extensa nos remitimos para evitar reiteraciones innecesarias. Tan solo destacaremos los siguientes argumentos, por ser los decisivos de la cuestión planteada en el recurso:

i) El funcionamiento del interés remuneratorio está claramente explicado en la documentación contractual. Si el precio del dinero se fija con arreglo a un interés fijo durante diez años y luego a un interés variable, si se pacta una duración tope, y si dicho tope solo puede decrecer, el único escenario posible es el pago mensual de una cuota predeterminada y conocida durante toda la vida del contrato, duración que dependerá de la evolución del tipo de interés variable.

ii) En cuanto a la evolución de los tipos de interés, ha de tenerse presente que no puede afirmarse que la entidad prestamista supiera en la fecha de celebración del contrato cuál iba ser la evolución futura del tipo de interés.

iii) El contrato de préstamo hipotecario objeto del litigio no es un producto financiero complejo. Es un contrato de préstamo que combina interés fijo y variable, con la finalidad de que el pago mensual se realice mediante una cantidad fija, incrementada únicamente en un porcentaje anual. Lo que precisamente facilitaba que los prestatarios pudieran conocer desde el principio qué cantidad tenían que satisfacer durante la vida máxima del contrato. Y en lo que se refiere a la TAE, la escritura pública refleja su importe con claridad.

iv) Las cláusulas impugnadas se ordenan según su finalidad. Así, dentro de la estipulación relativa a la "amortización" se incluyen las reglas contractuales atinentes al plazo, número de cuotas, importe, periodicidad, fechas de liquidación y pago, TAE, aplazamiento de cuotas y reembolso anticipado. Bajo la rúbrica de "intereses ordinarios" se agrupan los pactos relativos al tipo de interés y fórmula de cálculo del interés simple, periodo de interés fijo y periodo de interés variable, con indicación breve y clara sobre la periodicidad de sus revisiones, tipo de referencia y tipo de referencia sustitutivo, y sus respectivos diferenciales, siendo el tipo de referencia el Euribor. No figura ningún pacto sobre límites a la variabilidad del tipo aplicable (ni suelo ni techo), ni previsiones de redondeo al alza o de otro tipo, ni ninguna otra cláusula que puede influir en la determinación del tipo aplicable.

v) Los datos cuantitativos del tipo fijo inicial y los diferenciales aparecen destacados tipográficamente, al igual que el número de cuotas de amortización.

vi) Las reglas sobre la amortización del préstamo está claramente fijadas sin redacciones ambiguas u oscuras, ni remisiones a cláusulas distintas, ni anexos u otros documentos, y se resumen así: (a) periodo de carencia de amortización de capital desde la fecha de la escritura hasta que se efectúa un primer pago de solo intereses por los días comprendidos en dicho periodo; (b) a partir de dicha fecha comienza la amortización mediante un máximo de 480 cuotas mensuales (que es el periodo máximo de duración de los préstamos hipotecarios previsto en el Código de Buenas Prácticas aprobado por el RD 6/2020), la primera pagadera el 1 de mayo de 2008 y la última no más tarde del día del vencimiento; (c) el primer año las cuotas se fijan en una cantidad expresada en las respectivas escrituras de préstamo; a partir de esa fecha se incrementan en un porcentaje cada año sobre el importe de la cuota anterior; (d) la indeterminación del número total de cuotas dentro de un plazo máximo responde a la propia naturaleza del sistema de amortización pactado, al no trasladar sobre la cuota mensual la variación derivada de la alteración periódica del índice de referencia durante el periodo del préstamo de intereses variables, según se explicará más adelante; (e) por la misma razón, al ser posible a partir de un determinado nivel de subida del índice

de referencia (recuérdese que no se ha pactado "suelo" ni "techo") que la parte de los intereses exceda el importe fijo de la cuota, se prevé que el exceso se capitalizará en la forma prevista en el art. 317 del Código de Comercio .

vii) La regulación contractual sobre los intereses ordinarios es clara: (a) tipo fijo nominal anual inicial; (b) a partir de la fecha pactada, el interés será variable, resultante de añadir al tipo de referencia el diferencial pactado; (c) se especifica cuál es el montante de la TAE, calculado teniendo en cuenta el tipo de interés inicial y el tipo de interés de referencia aplicable a la fecha de la escritura, advirtiendo que "variará con las revisiones del tipo de interés", especificando qué conceptos se han incluido en el cálculo, de acuerdo con la fórmula de la Circular del Banco de España 8/1990.

viii) Dada la ausencia de limitación a la variabilidad (incluso ausencia de la propia variabilidad en el primer tramo de vida del contrato), no tiene sentido exigir al prestamista información sobre previsibles comportamientos de los índices de referencia o el coste comparativo de otros productos para asegurar esa variabilidad, ni la expresa indicación del carácter esencial de una cláusula limitativa que no existe. No hay cláusula sorprendente, ni frustración de expectativa o alteración subrepticia de los elementos esenciales que el consumidor pudo entender contratados.

ix) Entre las cláusulas litigiosas no existe ninguna de aquellas que, por sus riesgos específicos, han sido objeto de normas especiales protección y de información precontractual reforzadas, previas a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de Contrato de Crédito Inmobiliario, como es el caso de la Orden de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios. En concreto, no figura ninguna cláusula en que: (a) se estipulen limitaciones a la variabilidad del tipo de interés, del tipo de las cláusulas suelo y techo, en los cuales el límite de variabilidad a la baja sea inferior al límite de variabilidad al alza; (b) lleve asociada la contratación de un instrumento de cobertura del riesgo de tipo de interés; o bien, (c) se concedan en una o varias divisas.

x) La citada orden ministerial de 1994 no exigía ni en el anexo I (folleto informativo) ni en el anexo II (cláusulas financieras de los contratos) el desglose capital/intereses de cada cuota periódica; tampoco se exigía que en todo caso se determinase el último pago de amortización, o el número exacto de cuotas, lo que solo era preciso "cuando estuviesen fijadas de antemano"; en concreto en el anexo II se exigían las siguientes indicaciones respecto de la cláusula de amortización cuando no se trataba de préstamos en divisas:

"2. Amortización. - La cláusula indicará:

"1. Las fechas del primer y del último pago de amortización, cuando dichas fechas estén fijadas de antemano.

"2. El número, periodicidad y cuantía de las cuotas en que se divida la amortización del préstamo, cuando estuvieran fijadas de antemano".

xi) Tanto la falta de precisión en el contrato del plazo exacto de duración del préstamo, dentro de un límite máximo, y del número exacto de cuotas mensuales de amortización, como la posibilidad de que el importe del capital aumente en caso de que se produzca la capitalización de los intereses vencidos que excedan del importe de la cuota fija establecida, responden a la naturaleza de la modalidad del préstamo pactado por lo que la relativa indeterminación inicial de tales extremos es la imprescindible para adaptarse a la modalidad de préstamo convenido, sin que en consecuencia quepa atribuir dicho déficit de información a una falta de transparencia de las cláusulas litigiosas. Aparte de que esa relativa indeterminación de algunos extremos (fundamentalmente, el plazo) se compensa con la total determinación del importe de la cuota mensual, pese a que, a partir de un determinado momento, el interés pasa a ser variable.

xii) Finalmente, el hecho de pagar más intereses durante las primeras cuotas es coherente con la propia naturaleza del préstamo de amortización periódica, pues los intereses ordinarios o compensatorios no son otra cosa que la retribución por la utilización o disponibilidad de la suma prestada y, en consecuencia, se calculan sobre la base del capital pendiente de pago, más alto en las primeras cuotas e inversamente más bajo en las últimas, en las que, por ello, desciende correlativamente la parte de la cuota destinada a intereses y aumenta la dedicada a la amortización del capital.

Considerar esta circunstancia como una particularidad especialmente perjudicial para el prestatario llevaría al absurdo de tener que considerar como especialmente perjudicial para el deudor, con mayor motivo, los pactos de carencia de amortización (las cuotas que vencen durante el plazo de carencia van destinadas íntegramente al pago de intereses), cuando tales pactos se contemplan en diversas normas cuya finalidad es la protección del consumidor frente al riesgo de impago, en el caso concreto de los deudores en los préstamos hipotecarios destinados a la financiación de la adquisición de la vivienda habitual, como sucede en el caso del Código de Buenas Prácticas para la reestructuración de deudas hipotecarias o, más recientemente, la normativa sobre moratorias hipotecarias convencionales para paliar los efectos económicos y sociales del Covid-19, como es el caso del art. 7 del Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo.

4.- Las anteriores razones determinan que el recurso de casación deba ser desestimado.

Tercero. Costas y depósito.

1.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 398.1 en relación con el 394.1, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las costas del recurso de casación deben ser impuestas a la recurrente.

2.- Procede acordar también la pérdida del depósito constituido de conformidad con la disposición adicional 15.^a, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

FALLO

Por todo lo expuesto,

EN NOMBRE DEL REY

y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º- Desestimar el recurso de casación interpuesto por AUGE, Asociación de Consumidores y Usuarios de Servicios Generales, contra la sentencia 696/2020, de 25 de mayo, dictada por la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Valencia, en el recurso de apelación núm. 1695/2019.

2.º- Condenar a la recurrente al pago de las costas del recurso de casación que desestimamos, así como la pérdida del depósito constituido.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.