

# El caso de la alicantina que tumbó las cláusulas suelo ya tiene sentencia

► La Audiencia Provincial condena al BBVA a devolver a la afectada todos los intereses que le cobró de más en su hipoteca después de la decisión de la Justicia europea, que anuló los límites impuestos por el Supremo

DAVID NAVARRO

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea ya le dio la razón el pasado mes de diciembre pero todavía faltaba que los juzgados españoles lo ratificaran. Y lo acaban de hacer. La Audiencia Provincial ha condenado al BBVA a devolver a la alicantina Ana Palacios todos los intereses que le cobró de más por la aplicación de la cláusula suelo de su hipoteca desde el inicio de la misma, después de que su caso fuera uno de los que propició que se anulara la limitación impuesta por el Tribunal Supremo, que en su día decidió que los bancos sólo reintegraran el dinero desde mayo de 2013 con el argumento salvaguardar la estabilidad del sistema financiero.

Una decisión que, no por esperada, ha causado menos satisfacción a la afectada, que interpuso su demanda hace ya más de tres años, en marzo de 2014. «Por fin se ha hecho justicia. Porque mucha gente piensa, cuando oye este tipo de sentencias, que te ha tocado la lotería y no es así. Lo que hacen es devolverte un dinero del que se habían apropiado de la manera más

descarada», apuntaba ayer Palacios, quien asegura que no dudó en ningún momento cuando su abogado, Javier Zambudio, de Unive Abogados, le propuso plantear la cuestión prejudicial al TJUE. «Lo que es alarmante es que se tuviera que llegar a Europa para que reconocieran que había que devolver todo el dinero», señaló.

En su caso, la sentencia de la Audiencia Provincial, contra la que todavía cabe recurso, le supondrá recuperar más de 4.500 euros, según las estimaciones de su abogado.

## Doble complicación

El caso de esta afectada era doblemente complicado porque, por un lado, se enfrentaba a la jurisprudencia que había sentado el Supremo al decidir que las entidades sólo debían devolver los intereses cobrados de más desde mayo de 2013; y, por otro lado, porque el banco al que demandó -el BBVA- argumentaba el precepto de «cosa juzgada», precisamente, porque fue una de las tres entidades -junto a Cajamar y Abanca- afectadas directamente por el fallo del Supre-

El fallo considera que la cláusula era un elemento esencial del contrato pero no se destacó de ninguna forma

mo. Este precepto impide juzgar dos veces el mismo hecho y es uno de los motivos por los que aquellos que ya tenían sentencias firmes antes de la decisión de la Justicia europea no pueden volver a reclamar.

Por este motivo, en primera instancia el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Alicante había desestimado su demanda, lo que llevó a Unive Abogados a presentar un recurso ante la sección octava de la Audiencia Provincial. Ante la perspectiva de un nuevo resultado desfavorable, Zambudio decidió arriesgarse y solicitar que la Audiencia presentara una cuestión prejudicial ante el TJUE para acla-

Oculto entre siete folios de cuestiones de menor calado

► La Audiencia Provincial considera que la cláusula de esta hipoteca del BBVA no supera el control de transparencia exigido. Entre otras cosas, porque «dicha cláusula (en minúscula, sin negrita y sin subrayado) se encuentra en un apartado 4, precedida de siete folios de cláusulas relacionadas con los intereses, cuajados de cuestiones de menor importancia que la cláusula que nos ocupa». En definitiva, queda «difuminada», sin la relevancia que, según la sala, «era precisa». D. N.

rar si la jurisprudencia sentada por el Supremo era acorde a la normativa europea de protección

al consumidor. Una cuestión que se unió a otra presentada por el representante de un matrimonio de Torreveja y la que planteó un juzgado granadino, con el resultado ya conocido, que obligó al Gobierno a legislar un procedimiento expreso para que los afectados pudieran reclamar el dinero sin que se colapsaran los tribunales.

## Cláusula abusiva

La sentencia de la Audiencia Provincial deja claro que no se puede aplicar el precepto de «cosa juzgada» porque la afectada no formaba parte de la demanda colectiva que originó el fallo del Supremo y, por tanto, debe entrarse en el fondo de la cuestión. Es decir, si la cláusula suelo de la hipoteca en cuestión era transparente y se aceptó voluntariamente por la clienta. Al respecto, el fallo considera probado que el banco no negoció en ningún momento la citada cláusula con la afectada, a pesar de que se trataba de «un elemento esencial del contrato» ya que forma parte del precio del servicio. No hay que olvidar que las cláusulas suelo impiden a los afectados beneficiarse de las caídas de tipos de interés, a partir de determinado límite. Por tanto, considera que se trata de una condición impuesta.

Igualmente, la sala señala que la citada cláusula no estaba destacada de ninguna forma en la escritura ni tampoco su redacción facilitaba la comprensión de su importancia, por lo que considera que no era transparente y la declara nula a todos los efectos.

# La Villa Universitaria de San Vicente saldrá a subasta pública en septiembre

► El juzgado encarga a la consultora Veo la gestión del recinto y su venta a través de una plataforma «on line»

D. NAVARRO

El Juzgado de lo Mercantil número 1 de Alicante ha aprobado definitivamente el plan de liquidación de Consorcio Empresarial San Vicente Sur S. A., la compañía del extinto Grupo Santa Ana -del que fuera presidente del Alicante CF Juan Antonio Iniesta-, propietaria de la Villa Universitaria de San Vicente. Un documento que prevé sacar a subasta el complejo el próximo mes de septiembre con el objetivo de recuperar, al menos, 14,6 millones de euros para afrontar la abultada deuda que deja la compañía.

Eso sí, el plan también deja claro que la prioridad es mantener en funcionamiento el centro, que mezcla una parte de residencia de estudiantes con otra destinada a hotel. Por este motivo, el juzgado ha ratificado la decisión del admi-



Una imagen de la Villa Universitaria de San Vicente. RAFA ARJONES

nistrador concursal de encargar temporalmente su gestión a la consultora Veo Comunicación, con el objetivo de reflotar el negocio y hacerlo más atractivo para los posibles inversores. Además, será esta misma consultora, a través de su empresa «hermana» Activos Concursales la encargada de re-

alizar la subasta a través de su plataforma «on line», [www.eactivos.com](http://www.eactivos.com).

En el tiempo que queda hasta la apertura del proceso, Veo se encargará de contactar con posibles compradores, como fondos de inversión y otros vehículos similares, para animar la subasta. Según

la información facilitada por la compañía, si durante la puja, que permanecerá abierta durante cuatro meses, se recibe alguna oferta superior a los 19,6 millones de euros, se producirá una adjudicación directa de la unidad productiva. Si, por el contrario, las pujas no alcanzan esta cifra pero su-

peran los 14,6 millones, se analizarán los planes de viabilidad que presenten los diferentes postores antes de decidir. Si no se alcanzara esa cifra, se tendría que repetir el proceso con nuevas reglas.

No hay que olvidar que buena parte de la deuda de la firma es hipotecaria, por lo que los bancos podrían ejercer su derecho prioritario y adjudicarse el inmueble si no se logra una cifra satisfactoria. Un desenlace que el juzgado quiere evitar, ya que su intención es conseguir que el establecimiento siga abierto y se preserven los 40 puestos de trabajo que genera actualmente.

De ahí la decisión de encomendar a una consultora el proceso de liquidación. De momento, según las cifras aportadas, Veo ya ha logrado incrementar de 2 a 2,4 millones de euros la facturación de la Villa Universitaria. Este año confían en alcanzar los tres millones ya que su ocupación aún está lejos de su máximo.

La Villa Universitaria de San Vicente abrió sus puertas en octubre de 2006 como uno de los proyectos emblemáticos del Grupo Santa Ana, todo un emblema de los años de la burbuja inmobiliaria en la provincia. Con la llegada de la crisis, el complejo no pudo hacer frente a sus abultadas deudas, que alcanzaron los 40 millones de euros.