

## Cláusulas suelo: “Los consumidores, favorecidos por la reciente sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea”

Manuel Peragón Ocaña.  
Socio-Abogado. Director Sede Jaén  
HispaColex Bufete Jurídico

Se conoce como “Cláusula Suelo” a toda estipulación inserta en un contrato de préstamo o crédito garantizado con hipoteca inmobiliaria que limita a la baja la variabilidad del tipo de interés pactado, tomando como referencia, entre otros al Euribor. Esto es, si bajaba el Euribor por debajo de un límite no bajaba la cuota de nuestra hipoteca, lo que en la práctica se traduciría en que una hipoteca a interés variable se convertiría de facto en una hipoteca a interés fijo.

Todo este escenario, cambió radicalmente a partir de la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013, al declarar el carácter abusivo de las cláusulas suelo, y por ende su nulidad. Y ello por tratarse de una condición predispuesta por la entidad bancaria, con total ausencia de negociación individual. Nos encontramos por tanto ante una condición general de la contratación, prevista en el art.1 de la LCGC, sobre la que cabe el análisis de su abusividad, a tra-

vés de un doble control de transparencia fijado por dicha doctrina jurisprudencial.

Así, el primer filtro del control de transparencia viene dado por la fórmula de incorporación al contrato, y el segundo nivel lo representa la comprensibilidad real de la cláusula. Por tanto son requisitos de dicho control:

a. Falta de información suficientemente clara de que se trata de un elemento definitorio del objeto principal del contrato.

b. No hay información previa clara y comprensible sobre el coste comparativo con otras modalidades de préstamo de la propia entidad.

c. Se ubican entre una abrumadora cantidad de datos entre los que quedan enmascaradas y que diluyen la atención del consumidor.

d. Se insertan de forma conjunta con las cláusulas techo y como aparente contraprestación de las mismas.

e. No existen simulaciones de escenarios diversos relacionados con el comportamiento razonablemente previsible del tipo de interés en el momento de contratar.

En cuanto a los efectos de la

nulidad, el TS en Sentencia de 25 de marzo de 2015 fija el criterio de que cuando en aplicación de la doctrina fijada en la Sentencia de 9 de mayo de 2013, se declare abusiva y nula la cláusula suelo, procederá la restitución al prestatario de los intereses a partir de la fecha de publicación de la Sentencia de 9 de mayo de 2013, limitando temporalmente la eficacia retroactiva de la misma.

Así las cosas, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en una reciente Sentencia de 21 de diciembre de 2016, ha hecho valer la Directiva 93/13/CEE sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, en el sentido de que debe ampliarse los efectos restitutorios de la declaración de nulidad de la cláusula suelo desde la firma del contrato, y no como había declarado el Tribunal Supremo desde la fecha de su Sentencia de 9 de mayo de 2013.

Finalmente nos hemos de referir al Real Decreto-Ley de Medidas Urgentes de Protección de Consumidores en Materia de Cláusulas Suelo aprobado recientemente por el Gobierno, que ha establecido un mecanismo gratuito y extrajudicial para asegurar a los



Muchas cláusulas suelo son abusivas.

consumidores personas físicas la posibilidad de llegar a acuerdos con los Bancos que conlleven la supresión de dichas cláusulas suelo y la devolución del efectivo o medidas compensatorias alternativas en un plazo de 3 meses, por las cantidades indebidamente satisfechas por el consumidor.