

El concepto de cláusula suelo hace referencia a un límite mínimo en el tipo de interés pactado para la devolución de un préstamo hipotecario. Límite que se ha venido introduciendo en las últimas décadas para estos contratos, como complemento de la estipulación del tipo de interés variable del Euribor que se haya pactado por los contratantes.

En 2008 el Euribor alcanzó su máximo, superando el 5%. Para hipotecas firmadas a Euribor+1, los deudores pagaban entonces más del 6% de interés. ¿Actuaban las cláusulas techo? En general no llegaron a activarse porque las entidades bancarias las habían fijado de media en el 13%. En 2009, en cambio, el Euribor comenzó una bajada vertiginosa. Sin embargo, los deudores dejaron de ver bajar sus cuotas. Esto es porque el Euribor se situó por debajo del 3% e incluso por debajo de 1% a final de ese año. Ahora bien, en los contratos donde había cláusulas suelo, se activaron. Las limitaciones estaban fijadas, en general, entre el 2% y el 3%, un porcentaje que era fácil de alcanzar, especialmente en comparación con el nivel tan elevado marcado en los techos.

Posición inicial del supremo

En 2010, Ausbanc (Asociación de Usuarios de Banca) presentó una demanda contra varias entidades bancarias en el Juzgado de lo Mercantil número 2 de Sevilla que acabó en el Tribunal Supremo. La decisión final se hizo esperar hasta el mes de mayo de 2013 (STS nº 241/2013, de 9 de mayo), cuando sentó jurisprudencia sobre esta materia. En concreto, consideró que el banco era perfectamente capaz de prever las consecuencias que tendría la inclusión del suelo en el precio de las cuotas del consumidor y que, por lo tanto, tenía la obligación de comunicárselo antes de la firma, algo que no ocurrió en la mayoría de los casos.

“El alto tribunal estableció en 2017 que no se puede reclamar la devolución total del suelo si el caso ya ha sido juzgado. Consideraba que una sentencia firme no se puede volver a revisar aunque el fallo contradiga la doctrina europea”

Los bancos manifestaron la peligrosidad de este imperativo para la estabilidad económica y financiera del país, por lo que el alto tribunal, fundamentándose en el principio de seguridad jurídica, limitó la eficacia temporal de su sentencia y dispuso que ésta solamente surtiría efectos a partir de la fecha de su publicación, es decir, con efectos irretroactivos. La obligación de restitución se limitó exclusivamente a las cantidades

“Análisis jurisprudencial sobre la aplicación de las cláusulas suelo”

Tribuna de opinión de Patricia Ayala, abogada de Rödl & Partner, que analiza las distintas decisiones de los tribunales europeos y españoles.



Patricia Ayala, abogada de Rödl & Partner.

indebidamente pagadas con posterioridad al pronunciamiento de la sentencia de 9 de mayo de 2013.

Jurisprudencia de la UE

Tras años de denuncias sobre esta misma cuestión, el TS confirmó la irretroactividad de este imperativo (STS 139/2015, de 26 de marzo de 2015), pero el planteamiento de varias cuestiones prejudiciales, entre otras una formulada por el Juzgado de lo Mercantil de Granada al Tribunal de Justicia de la UE, dio un giro inesperado a los acontecimientos. El Juzgado preguntó si el hecho de limitar los efectos de la declaración de nulidad de una cláusula contractual en razón de su carácter abusivo, exclusivamente al período posterior a esta declaración de nulidad resulta compatible con el art. 6.1 de la Directiva 93/13. El TJUE en su resolución de 21 de diciembre de 2016 contestó que dicho precepto debía interpretarse en el sentido de que procede considerar, en principio, que nunca ha existido una cláusula contractual declarada abusiva, de manera que no podrá tener efectos frente al consumidor, restableciendo la situación de hecho y de derecho en la que se encontraría el consumidor de no haber existido esa cláusula, sin ningún límite temporal para dicho restablecimiento.

Modificaciones

El Tribunal Supremo modificó su jurisprudencia adaptando la doctrina a lo estable-

cido por el TJUE obligando a las entidades bancarias a devolver la cláusula suelo en su totalidad, (STS 123/2017, de 24 de febrero). Sin embargo, meses más tarde, la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo estableció en un Auto (4 de abril de 2017) que no se puede reclamar la devolución total del suelo si el caso ya ha sido juzgado. El alto tribunal consideraba que una sentencia firme no se puede volver a revisar aunque el fallo contradiga la doctrina europea, ya que se trata de una “cosa juzgada”. En consecuencia, si un juzgado ordenó que se devolviera lo pagado de más desde 2013, no se podría reclamar que se reembolse lo abonado desde la aplicación de la cláusula suelo.

“Según el Tribunal Supremo, el banco tiene la obligación de informar al nuevo titular de la existencia de un interés mínimo. Si no lo ha hecho, existe el derecho a reclamar que se elimine y se devuelva lo que se haya cobrado de más.”

Un año después el alto tribunal volvió a dictar sentencia (STS 205/2018, de 11 de abril) considerando válidos los acuerdos privados que algunos bancos suscribieron para eliminar o rebajar el suelo hipotecario a cambio de que el cliente no reclamara.

Con estos pactos, que se firmaron sobre todo entre 2013 y 2016, se impide que el prestatario pueda recuperar lo que pagó de más por el suelo a través de una reclamación judicial. Esta decisión cuenta con un voto particular del magistrado Orduña que defiende que esta clase de contratos privados deben ser nulos.

Últimas sentencias

Recientemente el alto tribunal ha sentado jurisprudencia sobre la aplicación de las cláusulas suelo en los contratos hipotecarios suscritos por los consumidores tras practicar una subrogación del deudor para adquirir una vivienda directamente del promotor. Según el TS, el banco tiene la obligación de informar al nuevo titular de la existencia de un interés mínimo. Por lo tanto, si el banco no ha informado, existe el derecho a reclamar que se elimine y se devuelva lo que se haya cobrado de más, (STS 334/2018, de 4 de junio).