

## ¿Qué son las cláusulas suelo?

Se conoce como cláusula suelo a la cláusula contractual que establece un porcentaje mínimo a pagar aunque los intereses ordinarios pactados con la entidad financiadora sean inferiores. Normalmente el tipo de interés fijado es la suma del Euribor añadiéndole un diferencial. Estas cláusulas suelo establecen un tipo mínimo de interés, por lo que si el Euribor y el diferencial bajasen no podríamos beneficiarnos de esa bajada en las cuotas a pagar.

Este tipo de cláusulas vienen incorporadas normalmente en los contratos de adhesión, donde una de las partes, en este caso la entidad financiadora, redacta de forma íntegra el formulario e incluye las cláusulas y términos que estime conveniente. Esta modalidad de contratación genera gran desequilibrio a favor de la entidad financiadora, ya que el consumidor solo puede rechazarlo o aceptarlo íntegramente.

## ¿Cuándo son ilegales?

En principio las cláusulas suelo incorporadas en los contratos hipotecarios son totalmente legales. Se considerarían únicamente ilegales por falta de transparencia o falta de información.

Estas cláusulas que el adherente desconoce, el ordenamiento jurídico las ha denominado "cláusulas abusivas". La Directiva 93/13/CEE de 5 de abril de 1993 indica cuáles son los requisitos para que una cláusula pueda considerarse abusiva:

- Que no haya sido negociada por las partes, es decir, que no haya existido un tratamiento previo específico de dicho término contractual.
- Que sea predispuesta, por lo que ya se encontraba en el contrato antes de formalizar el mismo.
- Que sea impuesta. Es sin duda uno de los requisitos más importantes, ya que para que el consumidor pueda optar al resto de prestaciones debe firmar el contrato de adhesión.

Dado que las cláusulas suelo a las que nos referimos reúnen estos requisitos la jurisprudencia las ha considerado como abusivas. A partir del año 2013 los tribunales se han manifestado a favor de declararlas como abusivas, y por tanto nulas, ciertas cláusulas suelo establecidas en los contratos hipotecarios.

## **Después de la sentencia de 2013**

Después de la STS de 9 de mayo de 2013 se establece como doctrina jurisprudencial varios puntos en lo relativo a las cláusulas suelo:

- En primer lugar, las cláusulas suelo se declaran lícitas siempre que no exista transparencia y una información previa. Es necesario resaltar que para exista esa falta de transparencia es necesario que no exista una oferta vinculante previa, o que en dicha oferta no aparezca la cláusula suelo.
- Las cláusulas suelo objeto de litigio son ilegales por faltar al principio de transparencia, lo que ocurre con la mayoría de cláusulas suelo a día de hoy.
- No procede a la restitución del dinero cobrado indebidamente por las entidades financieras.

Esta sentencia supone una garantía para los consumidores de poder declarar nulas las cláusulas suelo establecidas en sus contratos, por lo que podrá beneficiarse de una reducción en el pago de sus cuotas mensuales. Sin embargo, supone también una frustración por parte de los consumidores al no poder recuperar el dinero pagado indebidamente, ya que a ojos del Tribunal Supremo la restitución de todas las cantidades "generaría el riesgo de trastornos graves con trascendencia al orden público económico".

## **Sentencia de 2015**

Si la sentencia del Tribunal Supremo de 2013 supuso una frustración para los consumidores al no proceder a la restitución de su dinero, esta nueva sentencia supone una garantía de poder recuperarlo.

En la sentencia, el Supremo fija como doctrina la siguiente: "Que cuando en aplicación de la doctrina fijada en la sentencia de Pleno de 9 de mayo de 2013..., se declare abusiva y, por ende, nula la denominada cláusula suelo inserta en un contrato de préstamo con tipo de interés variable, procederá la restitución al prestatario de los intereses que hubiese pagado en aplicación de dicha cláusula a partir de la fecha de publicación de la sentencia de 9 de mayo de 2013".

Esta sentencia viene a decir que si la cláusula suelo es declarada abusiva, y por tanto nula, el afectado tendrá derecho a la restitución de las cantidades pagadas a partir de mayo de 2013.

Recientemente, el 13 de julio de 2016 el Tribunal de Justicia de la UE ha formulado unas primeras conclusiones a partir del Abogado, donde reiteran que, desde mayo de 2013 el importe correspondiente ha de ser devuelto. Queda en duda si la sentencia esperada para diciembre de este año establecerá que debe devolverse el importe correspondiente desde la firma de la hipoteca.

## **¿Cómo saber si mi hipoteca tiene cláusulas suelo?**

Para comprobar si nuestra hipoteca cuenta con alguna cláusula suelo lo más fácil es comprobar nuestro contrato hipotecario. Estas cláusulas suelen venir con otros nombres, como: límites a la aplicación del interés variable, límite de la variabilidad o interés mínimo.

Otra forma es consultar el último recibo bancario. Si el interés pagado no es igual a la suma del Euribor más el diferencial pactado la hipoteca tiene una cláusula suelo.

## **¿Cómo reclamar?**

El primer paso que debemos seguir es presentar una reclamación ante el banco, donde debemos pedir la eliminación de la cláusula suelo, como la devolución de todo el dinero pagado de más. Lo habitual en este caso es que las entidades financieras se declaren incompetentes para resolver el conflicto.

La segunda opción que nos queda es la reclamación por vía judicial ante los tribunales. Desde las sentencias de mayo de 2013 y marzo de 2015 los tribunales están dando la razón a los afectados de forma mayoritaria. Gracias a esto los afectados pueden anular dichas cláusulas y recuperar el dinero pagado de forma indebida desde mayo de 2013. En algunos casos las sentencias pueden llegar a determinar la devolución íntegra de las cantidades, incluso las de antes de mayo de 2013.