

## ECONOMÍA

# La banca deja de recurrir las cláusulas suelo de hipotecas y acepta negociar

Las entidades pactan con los clientes tras perder más del 90% de los casos en los tribunales

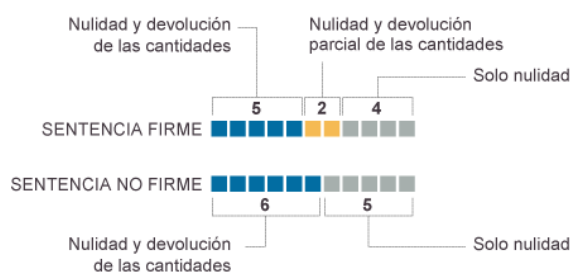
ÍÑIGO DE BARRÓN | Madrid | 16 NOV 2014 - 19:33 CET

45

Archivado en: Cláusula suelo Crisis económica Préstamos hipotecarios Hipotecas Recesión económica Préstamos Mercado hipotecario Coyuntura económica España Empresas Mercados financieros Créditos Economía Servicios bancarios Banca Finanzas

## DEMANDAS CONTRA LAS CLÁUSULAS SUELO

Demandas individuales con sentencia



Fuente: Adicae.

EL PAÍS

La banca está resignada a pagar algunas facturas por su actuación en la crisis. Las **cláusulas suelo**, un tope mínimo que se incluye en los intereses de muchas hipotecas, son una de ellas. Las entidades están perdiendo más del 90% de las demandas en los juzgados y en las audiencias provinciales en el último año. Los bancos consultados coinciden en que la sentencia de mayo de 2013 del Tribunal Supremo en la que condenaba al BBVA, Cajamar y Novagalicia por tener abusivas **cláusulas suelo** ha cambiado totalmente el

panorama. "Perdemos casi todos los recursos. Buena parte en los juzgados de primera instancia y casi todos en las audiencias provinciales", admite con resignación el ejecutivo de una gran entidad.

Ante esta situación, se ha impuesto la negociación individual y el pacto con el cliente. El objetivo es triple: no perder tiempo y dinero (casi siempre el banco es condenado a costas); evitar el daño reputacional de las noticias sobre condenas judiciales y esquivar un efecto llamada de los clientes que no reclaman.

**Las entidades quieren evitar el efecto llamada de los éxitos judiciales**

Dos de las organizaciones más combativas en esta materia corroboran la afirmación de ese banquero. Adicae, la Asociación de Usuarios de Bancos y Cajas de Ahorros, asegura que ha ganado la inmensa mayoría de los pleitos en los que se pedían la nulidad de las **cláusulas suelo**. Manuel Prados, presidente de esta agrupación, reconoce, no obstante, que hay menos acuerdos voluntarios con los colectivos más grandes que en los casos de reclamación individual. Por su parte, Javier Gastón, responsable del colectivo de abogados Denunciascolectivas.com, afirma que en el 95,34% de los 560 casos que llevan han logrado una sentencia favorable, de los que en el 77% ha sido por pacto.

La razón de este giro judicial es que el Supremo consideró nulas las cláusulas cuando no estaban claramente explicadas en el contrato (incluyendo un cálculo de los efectos que podrían tener una subida de tipos de interés, algo que no hacía prácticamente ninguna entidad). También invalidó las cláusulas cuando la diferencia entre el suelo (el mínimo al que podía bajar la TAE del crédito) y el techo (el máximo al que podía llegar la protección) era desproporcionada. Es decir, en los casos en los que el seguro que justifica en teoría esta cláusula protegía más al banco que al cliente. "Esta consideración es subjetiva y la mayoría de los jueces tienden a condenar a la entidad, sobre todo ahora que los tipos están en el 0,3% y los suelos cerca del 3%", apunta el responsable de otra entidad. También admiten que la judicatura no es ajena al clima antibancario que se respira en la sociedad.

## La sentencia del Supremo de 2013 supuso un impulso para los afectados

Pero los abogados y las asociaciones han abierto ahora otra batalla con miles de millones en juego: conseguir que, además de anular las cláusulas, los jueces lo hagan con retroactividad. Es decir, que los bancos devuelvan el dinero cobrado por las cláusulas desde el inicio de la hipoteca. El sector está

pendiente de una próxima sentencia del Supremo, por un recurso del BBVA, en la que el Alto Tribunal deberá posicionarse sobre esta retroactividad. Algunos bancos critican el paso dado por el BBVA porque creen que si se pierde, podría suponer una cascada de reclamaciones por un inmenso valor económico. De hecho, Caja Badajoz y Caja Castilla-La Mancha han retirado sus recursos ante el Supremo para evitar recibir un varapalo. "Nosotros seguimos presentando recursos de casación ante el Tribunal Supremo con normalidad. Sólo recurrimos las decisiones que, a nuestro juicio, contradicen lo que decidió el Supremo, es decir, que se separan de una doctrina jurisprudencial que estimamos clara", afirman fuentes del BBVA.

El Banco de España calcula que un tercio de todas las hipotecas tienen *cláusulas suelo*. "Creemos que hay unas 3,5 millones de hipotecas con estas condiciones de particulares y empresas. La media que se podría reclamar por afectado por la retroactividad de la cláusula es de 6.900 euros, así que la banca tendría que devolver unos 24.500 millones si todos los afectados ganaran judicialmente", apunta Gastón, de Denunciascolectivas.com. La sentencia del Supremo redujo los ingresos del BBVA, Novagalicia y Cajamar en 1.046 millones de euros, según sus cálculos.

Adicae y Denunciascolectivas.com, consideran que, por ahora, menos del 5% de los afectados por esta situación presentan reclamaciones en los tribunales, pero el tsunami podría llegar con una judicialización masiva, sobre todo si se apoyan en una sentencia favorable del Supremo. Mientras, abogados y bancos miran de reojo hacia otro asunto pendiente: la macrodemanda que Adicae emprendió en los juzgados mercantiles de Madrid contra 101 entidades por las *cláusulas suelo*, en la que están implicadas 15.000 personas, todavía sin resolver.