



Concentración de afectados por las cláusulas suelo ante el Banco de España en Madrid. / V. LERENA (EFE)

El Supremo avala las cláusulas suelo negociadas con el cliente

LLUÍS PELLICER, Barcelona

El Tribunal Supremo aplicó el miércoles la retroactividad total a las cláusulas suelo que sean abusivas o poco claras. Pero al mismo tiempo, en otro fallo avala por primera vez una cláusula que si consideraba que "cumplía los requisitos de trans-

parencia". En concreto, el Supremo desestimaba el recurso contra una sentencia de la Audiencia Provincial de Teruel que validaba una cláusula suelo de Caja Rural de Teruel al constatar que esta aparecía "resaltada en negrilla" y que fue "negociada individualmente" entre los clientes y la entidad.

El pleno de la Sala de lo Civil del Supremo concluyó que la cláusula suelo "cuestionada" cumplía con los "requisitos de transparencia" fijados por la sentencia de 9 de mayo de 2013, que en cambio declaró nulas las de BBVA, Banco Popular y Abanca. El caso de la cláusula incluida en una hipoteca de Caja Rural de Teruel llegó al juzgado de primera instancia de la ciudad aragonesa el 31 de julio de 2013. Los clientes pedían la nulidad del suelo fijado en el contrato, del 3%, y que la entidad devolviera "el exceso de cuotas" abonadas.

El juez se amparó en la sentencia del Supremo de 2013 para recordar la "licitud" de las cláusulas suelo "siempre que sean claras y transparentes" con independencia del equilibrio o no que haya entre el suelo y el techo fijados. La sentencia, dictada el 24 de febrero de 2014, determina

que en el caso de la caja turolense, lo eran. El juez argumenta que la cláusula, que fija un suelo del 3% y un techo del 8%, tiene un "tamaño de fuente" igual al resto del contrato —"resaltándose incluso en negrilla los porcentajes aplicables"— y una "redacción literal clara".

Simulaciones del suelo

El juez también consideró "probado" que los clientes "tuvieron una especial preocupación" por los términos en los que se fijaba la hipoteca, de modo que durante la negociación del contrato se discutieron los tipos de la hipoteca. El magistrado añade, además, que la entidad entregó "cuadros simulados de amortización" donde se reflejaba cómo quedaban las cuotas en caso de que se activaran el suelo del 3% y el techo del 8%. "Es impensable que

los actores desconocieran ni la existencia ni los efectos propios de la cláusula cuya nulidad ahora se interesa", concluye el juez.

La Audiencia Provincial de Teruel avaló posteriormente el fallo del juez de primera instancia al considerar que la cláusula que los clientes de Caja Rural de Teruel querían impugnar "cumple con los requisitos de transparencia exigidos para su validez". La sentencia recalca los argumentos de que el suelo y el techo aparecen en negrilla, que la cláusula fue "negociada individualmente" y que los "actores conocían con precisión el alcance y las consecuencias" de su aplicación. El Supremo, el pasado miércoles, avaló esa sentencia, que da esperanzas a entidades como Banco Sabadell o Unicaja que vienen defendiendo que los suelos de sus contratos eran "transparentes".