

23/03/2013

HIPOTECAS

¿Qué ha aprobado el Tribunal Supremo en su sentencia anti-suelo hipotecario?

La resolución estima que no se devolverán las cantidades ya satisfechas

Olivia Feldman (Help My Cash)

El Tribunal Supremo ha declarado esta semana la nulidad de las cláusulas suelo, en los casos de "falta de transparencia" a los consumidores.. Pero ¿cuándo se considerará que ha habido falta de transparencia? ¿Serán los propios bancos quienes retiren estas cláusulas abusivas de [las hipotecas](#)? De todas las preguntas que se hacen los afectados, de momento sólo tenemos respuesta a las siguientes:

1. ¿Esta **sentencia ilegaliza las cláusulas suelo** de todas las hipotecas? **Absolutamente no**. Se limita la nulidad de las cláusulas suelo exclusivamente en los casos en los que se haya producido una falta de transparencia en su comercialización. No se cuestiona y mucho menos ilegaliza la validez de la cláusula suelo en sí misma. En otras palabras, si el banco ha cumplido con los requisitos de transparencia respecto a los consumidores, no tendrá por qué retirar la cláusula suelo.
2. En caso de falta de transparencia, **¿es el banco quien debe retirar automáticamente el suelo?** **No**. Si el cliente considera que durante la comercialización de la hipoteca no le dieron información transparente, tendrá que denunciar. Así que, una vez más, **la decisión final correrá a cargo de un juez**.
3. Una vez ganado el caso, **¿el banco devolverá todo el dinero** que el afectado ha pagado de más a causa del suelo? **No. La sentencia no comporta la devolución de las cantidades ya satisfechas; únicamente consigue que se modifique la cuota a pagar a partir de ahora**, sobre la que ya no se aplicará el interés mínimo.

En resumen, el Supremo ha declarado nulas las hipotecas con suelo, sentando precedente jurídico, pero (1) **el afectado ha de conseguir demostrar que el banco no fue transparente** a la hora de imponer la cláusula y (2) la sentencia no obliga a devolver lo pagado de más hasta el momento de la denuncia.

Habrá que estar pendientes a la redacción de la sentencia del magistrado para ver si el documento explica qué podemos entender exactamente por "falta de transparencia".