

## Análisis de la sentencia del Supremo que anula la cláusula suelo de las hipotecas por falta de transparencia

by Redaccion - Martes, marzo 26, 2013

<http://www.diariouridico.com/actualidad/noticias/analisis-de-la-sentencia-del-supremo-que-anula-la-clausula-suelo-de-las-hipotecas-por-falta-de-transparencia.html>



Por José María Peyra, abogado de Sanahuja &

Miranda

El pasado 20 de marzo, el Tribunal Supremo emitió un comunicado de prensa anunciando su decisión de [anular la cláusula suelo de la hipotecas](#), en un recurso interpuesto por la Asociación de Usuarios de Banco, contra un sentencia dictada por la Audiencia de Sevilla que desestimaba una demanda colectiva presentada por dicha asociación.

En dicha resolución, el Tribunal Supremo establece que la anulación de la cláusula suelo no comporta la devolución de las cantidades percibidas por la entidad financiera, en virtud de la aplicación de la cláusula hasta el momento de la anulación.

Pendientes aun al día de hoy de conocer el contenido íntegro de la sentencia, y de una primera valoración de la misma, resultan las consideraciones siguientes:

1º.- El Tribunal Supremo acepta que en los casos de **falta de transparencia** en la información facilitada por el Banco a los clientes la cláusula **es viable solicitar judicialmente con éxito la anulación de dicha cláusula**.

De la anterior declaración resulta que:

- **No es suficiente que la entidad financiera haga constar en la escritura de hipoteca la cláusula suelo**, sino que la entidad financiera debe facilitar al cliente información específica sobre dicha cláusula.
- **No es recomendable instar una demanda colectiva** por cuanto la anulación de la cláusula suelo va a

depender del análisis y valoración relativo a la información concreta y específica que el Banco ha facilitado a cada cliente respecto a la expresada cláusula de su hipoteca, lo que implica que solo será anulada si en ese caso concreto, el Tribunal determina que dicha información ha sido insuficiente y que el cliente desconocía la trascendencia de dicha cláusula.

**- El cliente puede acudir a los Tribunales con posibilidades de éxito, si se considera engañado por el Banco,** por haberse enterado de la existencia y del funcionamiento de la cláusula suelo, no en el momento de firmar su hipoteca, sino en el momento en que el Banco comenzó a cobrarle el sobreprecio, sobre el tipo de interés más diferencial pactado.

2º.- El Comunicado del Tribunal Supremo establece que la anulación de la cláusula suelo no comporta la devolución de las cantidades percibidas por el Banco en virtud de dicha cláusula hasta el momento de la declaración de nulidad.

Habrà que esperar a conocer el texto íntegro de la sentencia para valorar detenidamente en que ha podido fundamentarse el TS para justificar los motivos por los que declara que no procede la devolución de los importes satisfechos por el cliente en virtud de la cláusula anulada; especialmente para determinar si por sentar jurisprudencia es aplicable a la generalidad de todas las cláusulas suelo de las hipotecas.

Lo que si podemos ya avanzar es de que **NO ES NORMAL Y SI TOTALMENTE EXCEPCIONAL, que cuando se anula una cláusula de un contrato, no se invaliden los efectos y las consecuencias de la cláusula anulada. Por ello, a nuestro criterio y salvo ulterior valoración una vez conocido el texto íntegro de la sentencia, se trata de una decisión política que favorece a los Bancos, en detrimento de los consumidores.**

3º.- La Sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo se aparta de las dictadas hasta ahora por los Juzgados de 1ª Instancia y las Audiencias Provinciales al decidir que la causa de anulación de la cláusula suelo es la falta de transparencia informativa.

Hasta la fecha la mayoría de Sentencias de las Audiencias y Juzgados que decidían declarar nula la cláusula suelo, lo hacían considerando dicha cláusula abusiva, por falta de reciprocidad en los derechos y obligaciones de las partes, o lo que es lo mismo, por entender que el Banco era el que redactaba la totalidad de las cláusulas del contrato (de adhesión), sin capacidad alguna del cliente para negociar.

La Sentencia del Tribunal Supremo al referirse, como causa de anulación, a la falta de transparencia informativa, suponemos que entenderá que la falta de información determinó un vicio del consentimiento, de forma que si el cliente hubiera sido convenientemente informado sobre el verdadero alcance y trascendencia de la cláusula suelo de su hipoteca, no la hubiera firmado.

### **¿Cómo queda la situación de las hipotecas con cláusula suelo, tras la referida sentencia del Tribunal Supremo?**

Teniendo en cuenta que la Sentencia del Tribunal Supremo mencionada, sienta jurisprudencia, habrá que esperar al contenido íntegro de la sentencia, para valorar el alcance de la misma, ya que los Magistrados y Jueces de los Tribunales menores quedaran vinculados por la misma, a la hora de enjuiciar los asuntos que les lleguen.

Sin embargo, parece que el Tribunal Supremo al apartarse de considerar la cláusula suelo como abusiva, está avalando a los Bancos, para que mantengan dicha cláusula en las hipotecas futuras, eso sí cuidando de facilitar al cliente información suficiente y detallada sobre la misma.

En cuanto a los miles de afectados por las cláusula suelo de las hipotecas, teniendo en cuenta que muy frecuentemente, hasta la fecha, las entidades financieras no han proporcionado al cliente ninguna otra información distinta a la de incluir en la escritura de hipoteca, dicha cláusula, **tienen abierta la puerta de interponer una demanda judicial para solicitar la anulación de la cláusula suelo de su hipoteca, para que conseguir que deje de aplicarse durante el resto de vida que queda de la misma.**

Respecto a la viabilidad, a partir de la expresada sentencia, de solicitar judicialmente con éxito, la devolución de las cantidades percibidas por el Banco, en virtud de la cláusula anulada, habrá que ver, hasta que punto es sólida la argumentación del TS, por cuanto se hace muy difícil entender, que la anulación de una cláusula no produzca el efecto de deshacer los efectos económicos producidos por dicha cláusula, como establece expresamente el Código Civil.