

---

**EL PAÍS**

---

**ECONOMÍA**

---

SENTENCIA DEL ALTO TRIBUNAL »

# Golpe del Supremo a las 'cláusulas suelo'

El alto tribunal anula condiciones que limitan bajadas del crédito del BBVA y otras entidades

Dictamina que solo serían lícitas si cumplieran duros requisitos de información al consumidor

La resolución no afectará, sin embargo, a las cantidades ya pagadas, que no serán devueltas

---

**MÓNICA CEBERIO BELAZA** | Madrid | 9 MAY 2013 - 21:32 CET**203**

**Archivado en:** Tribunal Supremo Ausbanc Tribunales Hipotecas Bancos Poder judicial  
Mercado hipotecario Consumidores Mercados financieros Consumo Banca Justicia Finanzas

---



Afectados por hipotecas frente al senado / SAMUEL SÁNCHEZ

El

Tribunal Supremo ha analizado las *cláusulas suelo* de las hipotecas para ver si este tipo de condiciones son abusivas. Y ha concluido, en una resolución que supone un varapalo para la práctica bancaria habitual, que, aunque en general son “lícitas”, para no ser consideradas abusivas deben ser “comprensibles” y “transparentes”. El alto tribunal hace una interpretación amplia de estos términos, señalando que el requisito va mucho más allá de que el tenor literal de la cláusula sea claro. Exige además que el consumidor pueda comprender la importancia de lo que está firmando: un límite a que la cantidad que paga cada mes baje si lo hace el euríbor. La sentencia declara nulas, por no cumplir estas condiciones, las cláusulas impugnadas en este caso concreto —del BBVA, Cajas Rurales Unidas y NCG—, añadiendo que se trata de cláusulas que las tres entidades han incorporado a múltiples hipotecas.

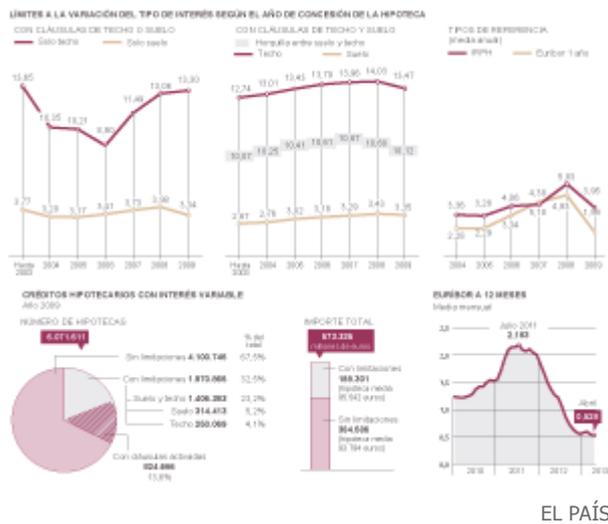
El Supremo, que condena a las entidades a eliminar esas cláusulas de los contratos y a cesar en su utilización, rechaza sin embargo la retroactividad de la sentencia por el riesgo de que se generen “trastornos graves con trascendencia en el orden público económico”, según argumenta. La resolución no afectará a los pagos ya efectuados ni a “las situaciones definitivamente decididas” por resoluciones judiciales firmes. Las entidades no tendrán, por tanto, que devolver nada a pesar de que el tribunal considera que las cláusulas eran abusivas.

La entidad debe informar de manera muy directa de que la cláusula limita la rebaja de la cuota mensual del crédito

Fuentes del BBVA se limitaron a incidir en que la sentencia “no cuestiona la validez de las cláusulas suelo” y no afecta

a las cantidades pagadas, pero no explicaron cómo van a cumplir la resolución.

Las cláusulas suelo son condiciones muy habituales que el banco introduce en algunos préstamos hipotecarios para que, bajen lo que bajen los tipos de interés, el deudor tenga un tope mínimo —de tipo de interés o de referencia— que pagará en todo caso. A veces, pero no siempre, ese contrato incluye también una *cláusula techo* que establece un tope máximo, algo que suele parecer una contraprestación que da el banco a cambio de que el deudor acepte la *cláusula suelo*.



El alto tribunal —en una sentencia dictada por el Pleno de la Sala de lo Civil pero cuyo fallo fue avanzado el pasado 20 de marzo— no considera comprensibles este tipo de cláusulas solo por el hecho de estar escritas de forma clara en algún lugar del contrato, sino que entiende que debe examinarse este en su conjunto para ver si el consumidor pudo realmente darse

cuenta de la importancia que tenía esa condición dentro del contrato.

La resolución, que tiene su origen en una petición de la Asociación de Usuarios de los Servicios Bancarios (Ausbanc), señala que las cláusulas impugnadas, si se examinan “de forma aislada”, sí cumplirían “las exigencias legales para su incorporación a los contratos”. Pero la información global que ofrecieron las entidades era inadecuada e insuficiente.

El Supremo afirma que, por un lado, las condiciones impugnadas eran cláusulas “definitivas del objeto principal

del contrato". A pesar de ello, las entidades les daban "un tratamiento impropiaamente secundario". Es decir, dentro del contrato, el consumidor no podía percibir lo relevante que iba a ser esa *cláusula suelo* para su préstamo hipotecario —y para las cuotas que iba a pagar a partir de ese momento—.

## Un interés variable que era fijo

El Supremo critica además que, en estos supuestos, lo elevado del suelo que fijaban los bancos convertía de hecho el préstamo "teóricamente a interés variable", en un "préstamo a interés fijo, variable exclusivamente al alza". Es decir, la cláusula convertía la hipoteca en un préstamo que subía si lo hacía el euríbor, pero que variaba muy poco si este bajaba.

La información, en general, no era "suficientemente clara", según el alto tribunal. Además, las *cláusulas suelo* se habían unido al contrato sin informar al consumidor de forma "previa, clara y comprensible" de lo que le habrían costado "otras modalidades de préstamo de la propia entidad", impidiendo que el cliente pudiera hacer una comparación y decidir en consecuencia.

La sentencia añade que en los contratos analizados se creaba "la apariencia" de que las bajadas del euríbor bajarían la cuota hipotecaria, algo que no era real. Y señala que se creaba también la "apariencia" de que el suelo tenía "como contraprestación inescindible" la fijación de un techo, lo que tampoco era cierto.

En el caso de las cláusulas utilizadas por el BBVA, además, el Supremo entiende que se ubicaban "entre una abrumadora cantidad de datos" entre los que quedaban "enmascaradas" y que diluían "la atención del consumidor". El cliente, finalmente, no sabía lo que estaba firmando.

---

© EDICIONES EL PAÍS, S.L. |

---