

Una jueza puede eliminar la "cláusula suelo" hipotecaria

Una demanda denuncia beneficios indebidos de 3.500 millones

Economía | 12/02/2011 - 12:14h

[José María Brunet](#)

Una **jueza** de lo mercantil tiene ahora en su mano la posibilidad de cambiar una parte sustancial de los **contratos** de las **hipotecas**. Se trata de las "cláusulas suelo", que fijan un tope mínimo del porcentaje de los intereses que se deben pagar, lo que ha evitado que muchos ciudadanos se hayan beneficiado de la bajada del **Euribor**.

El asunto tiene una dimensión económica muy importante, porque se calcula que en este momento existen en España casi cuatro millones de hipotecas constituidas con la citada cláusula. El juzgado aceptará que quienes se consideren perjudicados se unan a la demanda inicial, lo que puede dar al procedimiento aún mayor proporción y repercusiones.

La instancia encargada del caso es el juzgado número 11 de lo mercantil de Madrid, ante la cual planteó la demanda la Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros de España (Adicae), con el respaldo de cuatrocientas firmas de afectados.

Las demandadas, a su vez, son todas las entidades que emplean ese tipo de cláusulas en sus contratos, es decir, 45 bancos y cajas que han concedido créditos hipotecarios en las mencionadas condiciones.

La titular del citado juzgado de lo mercantil es la jueza Miriam Iglesias, quien ha dictado un auto en el que admite la demanda. En la misma resolución, la jueza abre un plazo de dos meses para que quienes se encuentren en la misma situación que los demandantes y se consideren perjudicados se sumen al proceso con el fin de "hacer valer sus derechos".

Adicae había solicitado que como primera medida la jueza dictara medidas cautelares con el fin de que se paralizase la práctica de contemplar las citadas "cláusulas suelo" en los contratos hipotecarios. El juzgado no se ha pronunciado a este respecto, pero ha trasladado la demanda a la Fiscalía para que tome parte en el proceso y solicite las medidas que estime oportunas. Adicae, a su vez, pedía directamente que a partir de ahora se impida que dichas cláusulas figuren en los contratos hipotecarios. Se pretende, en suma, su nulidad, con el argumento de que existe una desproporción manifiesta entre los suelos y los techos de los tipos de interés fijados en tales contratos.

Los demandantes calculan que el año pasado los bancos y cajas de ahorros pudieron ingresar no menos de 3.500 millones de euros por este tipo de condiciones que consideran abusivas, aunque otras estimaciones sitúan esas ganancias en el doble, en unos 7.000 millones de euros. Los contratos que contemplan este tipo de cláusula fueron suscritos en su mayor parte durante los años 2007 y 2008. Un informe del Banco de España concluyó, por otra parte, que existen alrededor de 3,8 millones de contratos formalizados en dichas condiciones. El litigio, en suma, puede alcanzar importantes consecuencias si la demanda prospera.

En un juzgado de lo mercantil de Sevilla se produjo un precedente en octubre de 2010. El juez estimó que las "cláusulas suelo" son abusivas, resolviendo un pleito contra dos bancos y tres cajas de ahorros demandadas por utilizarlas en sus contratos. Pero la sentencia dictada en ese sentido fue recurrida ante la Audiencia Provincial, que aún no se ha pronunciado. El juez de lo mercantil, a su vez, concluyó que existe un "evidente desfase" entre los suelos y los techos de los créditos hipotecarios, que beneficia al banco sin "reciprocidad", en perjuicio del consumidor.