

## CLÁUSULAS SUELO: IMPOSICIÓN Y NO LIBRE NEGOCIACIÓN

¿Es usted beneficiario de un préstamo hipotecario a interés variable? Pues, posiblemente, sea uno de los afectados por esta cláusula abusiva.

Pero ¿qué son las cláusulas suelo, y en qué le afectan a usted?

Son conocidas popularmente con este nombre porque impiden a los consumidores beneficiarse de las bajadas de los tipos de interés producidas por la bajada del Euribor. Al Euribor se le suma un diferencial, que viene especificado en su escritura de hipoteca, resultando el tipo de interés aplicable durante un año, hasta la próxima revisión.

Pues bien, si de esa suma del Euribor más el diferencial resulta un tanto por ciento inferior al límite fijado por su entidad bancaria, será de aplicación éste, y no aquél.

Es decir, encontrándose actualmente el Euribor en mínimos históricos, situación de la que usted debería estar beneficiándose al haber firmado un préstamo hipotecario a interés variable, su entidad bancaria, para eludir el descenso de sus beneficios, está imponiéndole un tipo fijo por debajo del cual nunca van a cobrarle intereses, apartándose de esta forma de las directrices que marca el mercado y repercutiendo el riesgo empresarial al consumidor.

### **¿Por qué dicha cláusula ha de ser nula?**

Varios son los motivos para afirmar que dicha cláusula ha de ser eliminada de los contratos de préstamo hipotecario:

1. **En primer lugar,** porque dicha cláusula no obedece a ningún servicio efectivamente prestado por su entidad bancaria, ya que en su préstamo hipotecario la entidad ya está obteniendo beneficios a través del diferencial, que es la cantidad sumada al Euribor para determinar los intereses a cobrar.

2. **En segundo lugar,** porque dicha cláusula es una condición general de la contratación de carácter abusivo. Esto quiere decir que es una cláusula:

- I. *Predispuesta.*
- II. *Incorporada a una pluralidad de contratos exclusivamente por una de las partes.*
- III. *Que, en contra de las exigencias de la buena fe, causa en detrimento del consumidor un desequilibrio importante e injustificado de las obligaciones contractuales.*

3. **En tercer lugar,** Que dichas cláusulas son abusivas conforme a la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, ya que reúnen una serie de requisitos para calificarlas como tal:

- a. No han sido negociadas individualmente.
- b. El art. 80 de la LGDCU exige como requisito que la misma haya sido redactada conforme a la “*buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes*”.
- c. Establece el art. 82 de la LGDCU: “*Se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquéllas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato*”.

### **¿Qué supone para usted la nulidad de la cláusula suelo de su préstamo hipotecario?**

La NULIDAD de la cláusula suelo de su contrato de préstamo hipotecario, va a implicar que la misma nunca ha existido, y usted va a beneficiarse de una serie de consecuencias:

- \* La entidad va a dejar, a partir de ese momento, de aplicársela durante el resto de la vida del contrato de préstamo hipotecario.
- \* Aquellas cantidades que a usted se le han cobrado de más por la aplicación de dicha cláusula deberían serle devueltas, con sus respectivos intereses.

\* Que, igualmente, la entidad debería recalcular el cuadro de amortización.

Como puede observar por todo lo expuesto, son muchas las razones por las que, si usted posee un préstamo hipotecario gravado con una cláusula suelo, puede reclamar su nulidad al ser dicha cláusula ilegal y contraria a derecho. Todos estos fundamentos se encuentran respaldados por numerosa jurisprudencia a lo largo de todo el territorio nacional, y en particular, Juzgados de Málaga, los cuales se han pronunciado favorablemente a los intereses de los consumidores. Entre otras destacamos sentencias destacamos estas dos para los malagueños:

1.- Sentencia 241/2013, de fecha 9 de mayo.

2.- Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga, de 12 de marzo de 2014, número 185/14. Los 5 magistrados, reunidos en Pleno, vienen a manifestarse a favor de la nulidad de la cláusula suelo, así como a la devolución de las cantidades indebidamente cobradas de más por la aplicación de la misma.

A continuación, conviene destacar las palabras de Francisco Javier Orduña Moreno, magistrado del TS, que fue entrevistado el pasado 16 de febrero de 2014 en un programa monográfico de Radio 3 donde preguntado por la devolución de cantidades dijo: “...**la cuestión en casos futuros iba a depender, y esto es lo importante, de que -porque tú lo has dicho muy bien- según el artículo 9.2 y el art. 10 de la LCGC cada juez o cada tribunal en su momento en su caso concreto pudiera motivar si realmente cabe una eficacia ex tunc o no, teniendo en cuenta los parámetros, las circunstancias, del caso de él, por ejemplo la mala fe.**”

No lo dude más y pida asesoramiento.