

## **QUÉ HACER ANTE LAS CLÁUSULAS SUELO**

### **1. ¿Qué son las cláusulas suelo?**

Se trata de cláusulas que se incluyen en los contratos de préstamo a tipo de interés variable, que limitan a la baja el tipo de interés para impedir que sea inferior a un porcentaje previamente pactado. Por ejemplo, si se tiene pactado un Euribor más un diferencial del 1 %, cuando el Euribor sea del 2,5 % el tipo de interés nominal aplicable será del 3,5 %. Sin embargo, si además de esa fórmula para el cálculo del tipo de interés se tiene suscrita una cláusula suelo del, por ejemplo, 4 %, siguiendo nuestro caso tendríamos que aunque el Euribor más el diferencial sea inferior al 4 % suscrito como cláusula suelo, será aplicable dicho 4 %. El tipo de interés, por lo tanto y siguiendo el ejemplo, sólo superará el 4 % cuando el Euribor sea superior al 3 % (el diferencial, recordemos, era del 1 %).

Esta cláusula podrá pactarse tanto en préstamos hipotecarios como en préstamos personales, pero siempre que se trate de préstamos a tipo de interés variable; no tiene sentido en un préstamo a tipo fijo.

### **2. Si existen cláusulas suelo, ¿existen también las cláusulas techo?**

Cuando un contrato tiene incluida la cláusula suelo, lo normal es que también tenga una cláusula techo; esa cláusula techo fija un tipo de interés máximo que asegura que, por mucho que suba el tipo de interés de referencia, el tipo de interés nominal nunca superará ese techo.

Siguiendo el ejemplo anterior, si se tuviera pactada una cláusula techo del 10 %, y el Euribor alcanzase el 11 %, el tipo de interés aplicable no sería del 12 % (11 % del Euribor más 1 % del diferencial), sino que se aplicaría el 10 %.

Lo normal es que, si se tiene pactada una cláusula suelo, exista también una cláusula techo en el contrato.

### **3. ¿Las cláusulas suelo son legales?**

Estas cláusulas no son ilegales, no hay ninguna ley que de manera expresa prohíba su uso. Por eso muchas entidades financieras las han incluido acompañando la bajada de tipos de interés producida a finales de la primera década del milenio.

No obstante, existen dudas sobre su legalidad en la medida en que pueden generar un desequilibrio de los derechos de las partes. En efecto, la ley obliga a que los contratos con los consumidores cumplan con el requisito de la buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes. Conforme a la Ley de Defensa de los Consumidores y Usuarios, no podrán usarse cláusulas abusivas, entendiéndose por tales aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que, en contra de las exigencias de la buena fe, causen un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato. En todo caso, son abusivas, a lo que a estos efectos nos importa, las cláusulas que determinen la falta de reciprocidad en el contrato.

Esto implica que se requerirá un estudio de cada caso para determinar, con el mayor grado posible de certeza, si una cláusula suelo de un determinado contrato es o no desproporcionada.

#### **4. ¿Cómo sé si mi contrato de préstamo tiene o no la cláusula suelo, y si me la aplican?**

Todos los contratos de préstamo hipotecario tienen una estructura similar. Deberá leerse la cláusula tercera bis que es la que habitualmente describe el tipo de interés aplicable al préstamo.

Si se trata de préstamos personales o no hipotecarios, se deberá localizar en el contrato la cláusula relativa al tipo de interés y conocer sus términos.

Y para comprobar si se aplica o no tal cláusula suelo, deberá examinarse la comunicación que anualmente recibe el cliente informándole del nuevo tipo de interés que se le aplicará al siguiente periodo; también puede revisarse el recibo mensual, pues en él también se informa del tipo de interés que se ha aplicado.

#### **5. Y si aún no he firmado mi préstamo, ¿cómo puedo evitar que sea incluida?**

La cláusula suelo y/o techo es una condición más del contrato de préstamo. Se puede negociar como si de cualquier otra estipulación se tratara. Dependerá de la situación de fuerza en la que se encuentre el consumidor para poder negociar frente a la entidad financiera su inclusión, exclusión o modificación a su favor.

El consumidor debe recordar que, antes de la firma de la escritura de préstamo, dispone de tres días para examinar en la oficina notarial el proyecto de contrato.

#### **6. Si tengo esa cláusula suelo, ¿qué puedo hacer para evitarla?**

Son dos las opciones existentes. La más cómoda, sencilla y económica, aunque nunca segura, es la renegociación del préstamo hipotecario, ya con la misma entidad ya con una tercera con la que pueda prosperar una subrogación. El nuevo préstamo resultante excluirá la aplicación de dicha cláusula suelo (y, en su caso, la correlativa cláusula techo).

Si no se consiguiera la inaplicación de la cláusula suelo por esta vía, deberá interponerse reclamación extrajudicial en base a las resoluciones judiciales dictadas hasta el momento, teniendo en cuenta que a día de elaboración de este Cuaderno una Audiencia Provincial (la de Sevilla) se ha posicionado a favor de la validez de dicha cláusula, al igual que la del Juzgado Mercantil 7 de Barcelona y 2 de Alicante. A favor de su anulación se ha posicionado el Juzgado de lo Mercantil 9 de Madrid.

Si no se obtuviera una solución favorable, se valorará el inicio de una acción judicial considerando la indefinición legal existente y la diversidad de resoluciones judiciales dictadas al efecto. En todo caso, el asesoramiento de los abogados y profesionales de su Asociación de Consumidores serán sus mejores aliados.

**CECU**

**AREA JURIDICA**

**24 de octubre de 2011**