

CLÁUSULA SUELO

Validez de la novación de cláusula suelo siendo nula la renuncia de acciones

[STS, Sala de lo Civil, núm. 580/2020, de 05 de noviembre, recurso: 4025/2016. Ponente: Excmo. Sr. Ignacio Sancho Gargallo. Presidente: Excmo. Sr. Francisco Marín Castán.](#)

Novación de la cláusula suelo – Análisis de transparencia – Cláusula de renuncia al ejercicio de acciones – Negociación individual (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Carlos Zunzunegui).

Novación de la cláusula suelo: “[...] Jenaro y Herminia concertaron, en escritura pública [...] la compra de una vivienda en Zaragoza [...] y se subrogaron en el préstamo hipotecario suscrito por la promotora [...] con [...] Ibercaja. [...] El 15 de noviembre de 2007 se modificó el préstamo hipotecario pactándose [...] una cláusula que fijaba el tipo de interés máximo en el 9,00% nominal anual y el tipo de interés mínimo en el 3,25% nominal anual. [...] Después de que esta sala hubiera dictado su sentencia 241/2013, de 9 de mayo, Jenaro y Herminia acudieron a la oficina de la CAI para solicitar la eliminación de la cláusula suelo, lo que fue denegado por el director de la sucursal. Pero al día siguiente, se les ofreció la rebaja de la cláusula suelo al 2,25%, en los términos que aparecen en un documento privado que lleva fecha 19 de marzo de 2014, y que fue aceptado por los prestatarios. [...] En la primera estipulación de este documento privado se incluyó la siguiente cláusula: [...] Con efecto desde la próxima cuota de préstamo pactada y para toda la vida del préstamo, el tipo mínimo aplicable de interés será el 2,25%, en sustitución del convenido inicialmente. [...] Y la estipulación tercera es del siguiente tenor: «Las PARTES ratifican la validez y vigor del préstamo, consideran adecuadas sus condiciones y, en consecuencia, renuncian expresa y mutuamente a ejercitar cualquier acción frente a la otra que traiga causa de su formalización y clausulado, así como por las liquidaciones y pagos realizados hasta la fecha, cuya corrección reconocen». Este documento [...] contiene la transcripción a mano por ambos prestatarios, junto con su firma, del siguiente texto: «Soy consciente y entiendo que el tipo de interés de mi préstamo nunca bajará del 2,25% nominal anual» [...]. Jenaro y Herminia presentaron una demanda en la que pidieron la nulidad de la cláusula suelo incluida en la escritura de modificación [...]. Además, pedían la restitución de las cantidades indebidamente cobradas [...]. La sentencia de primera instancia estimó la demanda. [...] declaró la nulidad de la cláusula establecida en el contrato de modificación del préstamo hipotecario [...] y condenó a la demandada a eliminarla, [...] y a devolver las cantidades cobradas indebidamente [...]. La sentencia fue recurrida en apelación por Ibercaja. La Audiencia desestima el recurso [...]. Ibercaja interpone [...] recurso de casación [...].”

Análisis de transparencia: “El motivo denuncia la «infracción del principio de libertad contractual y la regulación de la transacción prevista en los arts. 1809 y 1819 del mismo Código Civil que otorga para las partes a lo transigido la autoridad de cosa juzgada [...] Procede estimar en parte el motivo por las razones que exponemos a continuación. [...] El documento privado de 19 de marzo de 2014, en lo que ahora interesa, contiene dos estipulaciones relevantes: en la estipulación primera se pacta que a partir de entonces y para el resto del contrato de préstamo el tipo de interés mínimo aplicable será el 2,25%; y en la estipulación tercera las partes ratifican la validez del préstamo originario y renuncian a ejercitar cualquier acción que traiga causa en

su formalización y clausulado, [...]. La primera, por sí sola [...] constituiría una modificación o novación de la cláusula suelo. Y la tercera, [...] podría llegar a entenderse que tiene su causa en la reducción de la cláusula suelo, de forma que ambas constituyeran los dos elementos esenciales de un negocio transaccional: el banco accede a reducir el suelo y los clientes, [...] renuncian a su ejercicio. La sentencia recurrida parte de la consideración de que una cláusula suelo que podía ser declarada nula por abusiva, si no pasaba el control de transparencia, no podía ser objeto de novación ni de una transacción. [...] Por lo que se refiere a la modificación o novación de la cláusula suelo, [...] es posible modificar la cláusula suelo del contrato originario, siempre que esta modificación haya sido negociada o, en su defecto, cuando se hubiera empleado una cláusula contractual predispuesta por el empresario en la contratación con un consumidor, esta última cláusula cumpla con las exigencias de transparencia. [...] En cuanto a la transacción, [...] una cláusula suelo podía ser objeto de una transacción: las partes, partiendo de una situación de incertidumbre, controvertida y para evitar un litigio, podían convenir realizar concesiones recíprocas y alcanzar un acuerdo que convirtiera la incertidumbre en seguridad. Y, como era el caso, si los términos de la transacción aceptada por el consumidor venían predispuestos por el empresario, entonces era preciso comprobar, también de oficio, que se habían cumplido las exigencias de transparencia en la transacción. [...] La STJUE de 9 de julio de 2020 [...] declara que [...] una cláusula de un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor, cuyo carácter abusivo puede ser declarado judicialmente, pueda ser objeto de un contrato de novación entre ese profesional y ese consumidor, mediante el cual este último renuncia a los efectos que pudieran derivarse de la declaración del carácter abusivo de esa cláusula, siempre que la renuncia proceda de un consentimiento libre e informado por parte del consumidor [...]. [E]l Tribunal de Justicia [...] admite la posibilidad de que **una cláusula potencialmente nula, como la cláusula suelo, pueda ser modificada por las partes con posterioridad, pero si esta modificación no ha sido negociada individualmente, sino que la cláusula ha sido predispuesta por el empresario, en ese caso debería cumplir, entre otras exigencias, con las de transparencia** [...]. Al proyectar esta doctrina sobre la estipulación primera del contrato privado de 19 de marzo de 2014 que reduce el suelo inicialmente pactado [...] hemos de advertir [...] que esa cláusula no está negociada individualmente, y [...] debe ser objeto de un control de transparencia. [...] [L]a sentencia del pleno de esta sala 241/2013, de 9 de mayo [...] generó un conocimiento generalizado de la eventual nulidad de estas cláusulas suelo si no cumplían con el control de transparencia [...]. Los prestatarios [...] acudieron a la oficina de la entidad bancaria a pedir que se les suprimiera la cláusula suelo, lo que inicialmente fue denegado por el director de la oficina, sin perjuicio de que al día siguiente les ofrecieran rebajarla al 2,25% en los términos del documento de privado de 19 de marzo de 2014, que aceptaron. De este modo, [...] los prestatarios sabían de la existencia de la cláusula suelo, que era potencialmente nula por falta de transparencia y de la incidencia que había tenido. Por otra parte, [...] **la transcripción manuscrita en la que los prestatarios afirman ser conscientes y entender que el tipo de interés de su préstamo nunca bajará del 2,25% no es suficiente por sí sola para afirmar que el contrato fue negociado individualmente, pero sí puede contribuir, junto con otros elementos, a apreciar la transparencia.** [...] Este criterio de transparencia se habría cumplido en este caso, pues consta el conocimiento de esta evolución del índice y sus concretas consecuencias económicas [...].” **Énfasis añadido**

Cláusula de renuncia al ejercicio de acciones: “[...] [L]a cláusula de renuncia al ejercicio de acciones, dentro de un acuerdo transaccional, la STJUE de 9 de julio de 2020 admite su validez siempre que no se refiera a controversias futuras y haya sido individualmente negociada y libremente aceptada. [...]. Al examinar el tenor la estipulación tercera del contrato privado [...] se advierte que la renuncia de acciones, por los términos en que está escrita, va más allá de la controversia suscitada en torno a la cláusula suelo, [...] se refiere genéricamente a «cualquier acción que traiga causa de su formalización y clausulado -del contrato de préstamo-, así como por las liquidaciones y pago realizados hasta la fecha». **Si la cláusula de renuncia se hubiera limitado a las acciones relativas a la validez de la cláusula suelo y a las liquidaciones y pagos realizados hasta la fecha, [...] podría ser tenida en consideración para analizar si la información suministrada resultaba**

suficiente, [...] para comprender las consecuencias jurídicas de la renuncia. En la medida en que la cláusula de renuncia abarca a cuestiones ajenas a la controversia que subyace al pretendido acuerdo transaccional, no puede reconocerse su validez. En consecuencia, apreciamos la validez de la estipulación primera del contrato privado 19 de marzo de 2014 que modifica la originaria cláusula suelo (3,25%), en el sentido de situarla a partir de entonces en el 2,25%; y la nulidad de la cláusula tercera de renuncia de acciones. Esta última cláusula, que ha sido incluida por el banco en su propio interés, se debe tener por no puesta y por ello ha de ser removida del contrato transaccional. Subsiste el resto del acuerdo que, situados en el momento en que fue alcanzado [...] y una vez suprimida la cláusula de renuncia de acciones, gira esencialmente en torno a la cláusula primera que reduce el suelo al 2,25%: frente al actual o potencial interés del prestatario de que se suprima la cláusula suelo, el banco accede a reducir el límite, asegurándose que cuando menos a partir de entonces la cláusula suelo es aceptada de forma inequívoca, cumplidas las exigencias de transparencia. [...] Se declara la nulidad de la cláusula suelo establecida en la escritura de préstamo hipotecario de 15 de noviembre de 2007, que se tiene por no puesta y en su consecuencia procede la restitución de las cantidades indebidamente cobradas en aplicación de esa inicial cláusula suelo. [...]” **Énfasis añadido**

Negociación individual: “[...] El motivo [...] cuestiona que se cumpla el requisito de que las cláusulas del contrato se hubieran impuesto por el banco, pues entiende que fueron objeto de una negociación individual. Procede desestimar el motivo [...]. Al resolver el motivo segundo, hemos partido de la consideración de que tanto la cláusula que modifica el suelo como la de la renuncia al ejercicio de acciones fueron predispuestas por el banco, sin que hubieran sido fruto de una negociación individual [...]. Sobre esta cuestión también se pronunció la STJUE de 9 de julio de 2020. [...] recuerda que conforme al art. 3.2 Directiva 93/13, debe entenderse que **«una cláusula no se ha negociado individualmente cuando haya sido redactada previamente por el profesional y el consumidor no haya podido influir sobre su contenido** tal como sucede, en particular en el caso de los contratos de adhesión [...]. Estas consideraciones ratifican la conclusión anterior de que los prestatarios demandantes no influyeron en el contenido de la nueva cláusula suelo, pues el banco les ofreció lo que con carácter general estaba ofreciendo a todos los clientes que acudían a la entidad para pedir la supresión o reducción de la inicial cláusula suelo.” **Énfasis añadido**

[Texto completo de la sentencia](#)
