

## CLÁUSULA SUELO

*El TS considera válida una novación de cláusula suelo y nula la renuncia de acciones.*

[STS, Sala de lo Civil, núm. 676/2020, de 15 de diciembre de 2020, recurso: 496/2017. Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo.](#)

**Antecedentes – Novación del suelo y renuncia de acciones - Nulidad cláusulas abusivas - Inexistencia de negociación individual (sinopsis de Fernandez Zunzunegui y Fernando Vadillo).**

**Antecedentes:** “El 24 de enero de 2008, Delfina y Cipriano concertaron con Caja Inmaculada (CAI) un préstamo hipotecario [...] para la compra de una vivienda. [...] La cláusula [...] quinta [...] [p]reveía que durante el primer año el interés fuera fijo [...]. En la página 22 [...] se establecían un límite inferior a la variabilidad de interés de 4,00% (suelo) y un límite superior de 9,75% (techo). El 14 de noviembre de 2013, después de que esta Sala Primera hubiera dictado su sentencia 241/2013 [...] (CAI) concertó con Delfina y Cipriano un contrato privado que modificaba el anterior. En la estipulación primera se incluyó la siguiente cláusula: “[...] desde la próxima cuota [...] y para toda la vida del préstamo, el tipo mínimo aplicable de interés será del 2,55% en sustitución del convenido actualmente. [...] si el tipo de interés [...] fuera inferior al tipo mínimo del 2,55% [...] se aplicará de forma preferente este último”. [...]” Las PARTES [...] renuncian expresa y mutuamente a ejercitar cualquier acción frente a la otra que traiga causa de su formalización y clausulado [...]” Este documento, de dos hojas escritas en el anverso, 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 2,55% nominal anual”. Delfina y Cipriano presentaron una demanda en la que pidieron la nulidad de la cláusula suelo incluida en el contrato de préstamo hipotecario de 24 de enero de 2008, así como su posterior rebaja al 2,55% mediante documento privado. La nulidad se fundaba en la falta de transparencia de ambas cláusulas. Además, se pidió la restitución de las cantidades indebidamente cobradas en aplicación de esa cláusula desde el 9 de mayo de 2013. El juzgado de primera instancia desestimó la demanda, al apreciar que cuando se firmó el "documento novatorio", los prestatarios sabían que el préstamo originario tenía cláusula suelo, y decidieron solicitar del banco su rebaja a cambio de renunciar a cualquier reclamación posterior derivada de aquella cláusula que modificaba. [...] Recurrida la sentencia de primera instancia en apelación por los demandantes, la Audiencia estima el recurso. [...] Frente a la sentencia de apelación, Ibercaja interpone [...] recurso de casación [...].”

**Novación del suelo y renuncia de acciones:** “[...] El documento privado de 14 de noviembre de 2013 [...] contiene dos estipulaciones relevantes: en la estipulación primera se pacta [...] para el resto del contrato [...] el tipo de interés mínimo aplicable será el 2,55%; y en la estipulación tercera las partes ratifican la validez del préstamo originario y renuncian a ejercitar cualquier acción [...]. La primera, por si sola, [...] constituiría una modificación o novación de la cláusulas suelo. Y la tercera, en cuanto contiene una renuncia al ejercicio de acciones, podría llegar a entenderse que tiene su causa en la reducción de la cláusula suelo, de forma que [...] el banco accede a reducir el suelo y los clientes, que en ese momento podían ejercitar la acción de nulidad de la originaria cláusula suelo, renuncian a su ejercicio. [...] [L]a sentencia TJUE de 9 de julio de 2020 admite la posibilidad de que en 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 14 de noviembre de 2013 que reduce el suelo inicialmente pactado del 4,00% al 2,55%, advertimos que esa cláusula no está negociada individualmente, y por lo tanto debe ser objeto de un control de transparencia. **Las pautas interpretativas expuestas por la sentencia del TJUE de 9 de julio de 2020, respecto de la introducción de una cláusula suelo en un contrato de préstamos hipotecario, deben aplicarse también a la cláusula de un posterior acuerdo contractual, no negociado individualmente, que modifica la inicial cláusula suelo, en la forma indicada por el propio TJUE.** [...] hemos de partir de las concretas circunstancias concurrentes, entre las que destaca el contexto en el que se lleva a cabo la novación: unos meses después de que la sentencia [...] 241/2013 [...] generó un conocimiento generalizado de la eventual nulidad de estas cláusulas suelo si no cumplían con el control de transparencia, y que el efecto de esta nulidad sería a partir de la fecha de esa sentencia. De este modo, cuando se modificó la cláusula suelo, los prestatarios sabían de la existencia de la cláusula suelo, que era potencialmente nula [...] y de la incidencia que había tenido. [...] [L]a transcripción manuscrita en la que los prestatarios afirman ser conscientes y entender que [...] el [...] interés [...] nunca bajará del 2,55% no es suficiente por sí sola para afirmar que el contrato fue negociado individualmente, pero sí puede contribuir [...] a apreciar la transparencia. Aunque no necesariamente la transcripción [...] de la cláusula equivale a su comprensión real [...] es indudable que contribuye a resaltar su existencia y contenido. [...] [E]l TJUE entiende **que la información que debía suministrarse al prestatario consumidor debía permitirle conocer las consecuencias económicas derivadas del mantenimiento de la cláusula suelo en el 2,55% [...] [e]ste criterio de transparencia se habría cumplido en este caso, pues consta el conocimiento de esta evolución del índice y sus concretas consecuencias económicas [...].** Además, esta información [...] era objeto de publicación oficial y periódica por el Banco de España [...] hemos de concluir que la cláusula de modificación cumplía con estas exigencias de transparencia. **En cuanto a la 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.** En caso de no haber sido individualmente negociada, la cláusula de renuncia debería cumplir con las exigencias de transparencia, representadas porque el consumidor dispusiera de la información pertinente que le permitiera comprender las consecuencias jurídicas que se derivaban para él de tal cláusula. [...] Al examinar el tenor la estipulación tercera del contrato privado de 14 de noviembre de 2013, 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, ya que 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". [...] 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 [...] que modifica la originaria cláusula suelo [...] 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, [...] gira esencialmente en torno a la cláusula [...] que reduce el suelo [...] cumplidas las exigencias de transparencia. Esta modificación de la cláusula suelo opera únicamente a partir de la fecha del contrato privado [...]. Se declara la nulidad de la cláusula suelo establecida en la escritura de préstamo hipotecario de 24 de enero de 2008 [...].”

**Nulidad de cláusulas abusivas:** “[...] *Motivo cuarto de casación* [...] denuncia la infracción del art. 1309 y 1313 del Código Civil, pues la acción de nulidad se extinguió "desde el momento en que el contrato ha sido ratificado válidamente por la parte". [...] El motivo se desestima porque las normas que se denuncian infringidas, que regulan la confirmación de los contratos anulables, no resultan de aplicación a los casos de nulidad absoluta, en general, y en particular a la nulidad las cláusulas abusivas.”

**Inexistencia de negociación individual:** “[...] *Motivo quinto de casación* [...] 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. [...] El banco ofreció a los clientes lo que con carácter general venía ofreciendo a los clientes prestatarios de otros préstamos hipotecarios con cláusula suelo, y los clientes lo aceptaron, sin que propiamente hubieran negociado los términos del acuerdo. [...] [L]os prestatarios [...] no influyeron en el contenido de la nueva cláusula suelo”. **Énfasis añadido**

[Texto completo de la sentencia](#)

\*\*\*