

CLÁUSULA SUELO

El TS confirma que una cláusula nula puede ser modificada si se negocia individualmente.

[STS. Sala de lo Civil, núm. 240/2021, de 4 de mayo de 2021, recurso: 197/2017. Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo.](#)

Antecedentes - Transparencia en la modificación de la cláusula suelo - Abusividad en la renuncia de acciones (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Fernando Vadillo).

Antecedentes: “[...] El 30 de abril de 2009, Bernabe adquirió una vivienda, que financió mediante préstamo con garantía hipotecaria concedido por [...] (Ibercaja). El interés pactado era variable, pero había una cláusula que limitaba la variabilidad a la baja en el 4,25%. El 25 de abril de 2014 [...] CAI concertó con Bernabe un contrato privado que modificaba el anterior, en el sentido de reducir el tipo de interés mínimo al 3%. Y en la estipulación tercera se dispone lo siguiente: "Las PARTES [...] 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 el prestatario, junto con su firma, del siguiente texto: "Soy consciente y entiendo que el tipo de interés de mi préstamo nunca bajará del 3%". Bernabe presentó una demanda en la que pedía la nulidad de la cláusula suelo incluida en la escritura de préstamo hipotecario de 30 de abril de 2009. La nulidad se fundaba en la falta de transparencia. Además se pidió la restitución de las cantidades indebidamente cobradas en aplicación de esa cláusula desde el 9 de mayo de 2013. La sentencia de primera instancia estimó la demanda. [...] Recurrída la sentencia de primera instancia en apelación por el banco demandado, la Audiencia desestima el recurso. [...] Frente a la sentencia de apelación, Ibercaja interpone [...] recurso de casación, que se articula en cinco motivos, de los cuales ha sido inadmitido el primero. [...]”

Transparencia en la modificación de la cláusula suelo: “[...] *Estimación del motivo segundo.* [...] El documento privado de 25 de abril de 2014, [...] contiene dos estipulaciones relevantes: en la [...] primera se pacta que [...] el tipo de interés mínimo aplicable será el 3%; 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, "así como por las liquidaciones y pagos realizados hasta la fecha". 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 el cliente, que en ese momento podía ejercitar la acción de nulidad de la originaria cláusula suelo, renuncia a su ejercicio. [...] **[L]a sentencia TJUE de 9 de julio de 2020 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.** En nuestro caso, [...] la estipulación primera del contrato [...] no fue negociada individualmente, 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 préstamo hipotecario, deben aplicarse también a la cláusula de un posterior acuerdo contractual, no negociado individualmente, que modifica la inicial cláusula suelo [...]: la información que debía suministrarse al prestatario consumidor debía permitirle conocer las consecuencias económicas derivadas de la reducción de la cláusula suelo, que en este caso se fija en el 3%. [...] [H]emos 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 del pleno de esta sala 241/2013, de 9 de mayo, que 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 por falta de transparencia y de la incidencia que había tenido. [...] Si bien [...] la transcripción manuscrita en la que el prestatario afirma ser consciente y entender que el tipo de interés de su préstamo nunca bajará del 3% no es suficiente por sí sola para afirmar que el contrato fue negociado individualmente, sí puede contribuir, junto con otros elementos, a apreciar la transparencia. [...] [C]onsta también la puesta a disposición de la información sobre el valor del índice a partir del cual se calcula el tipo de interés (Euribor a un año), que expresamente se afirma que en ese momento era del 0,602%, y la previsión de que "no se prevé su alza generalizada a corto plazo". [...] De este modo, **cuando se novó la cláusula, el prestatario conocía la existencia de la cláusula suelo, que era potencialmente nula por falta de transparencia, la incidencia que había tenido en su préstamo y la que tendría la nueva cláusula suelo**, cuyo interés nunca bajaría del 3%. Todas estas circunstancias, [...] se aprecian adecuadas para que el consumidor pueda valorar qué trascendencia tiene el mantenimiento de un suelo del 3% en su préstamo hipotecario, y por ende permiten concluir que la cláusula novatoria cumplía con las exigencias de transparencia. [...]"

Abusividad en la renuncia de acciones: "[...] 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. [...] [L]a sentencia concluye: primero, que **"la cláusula estipulada en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor para la solución de una controversia existente, mediante la que el consumidor renuncia a hacer valer ante el juez nacional las pretensiones que hubiera podido hacer valer en ausencia de esta cláusula, puede ser calificada como "abusiva" cuando, en particular, el consumidor no haya podido disponer de la información pertinente que le hubiera permitido comprender las consecuencias jurídicas que se derivaban para él de tal cláusula"**; y segundo, que la "renuncia, en lo referente a controversias futuras, a las acciones judiciales basadas en los derechos que le reconoce la Directiva 93/13 no vincula al consumidor". Al examinar el tenor la estipulación tercera del contrato privado de 25 de abril de 2014, se advierte que la renuncia de acciones, [...] va más allá de la controversia suscitada en torno a la cláusula suelo, ya que se refiere [...] a "cualquier acción que traiga causa de su formalización y clausulado [...], 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 25 de abril de 2014 que modifica la originaria cláusula suelo (4,25%), en el sentido de situarla a partir de entonces en el 3%; y la nulidad de la cláusula tercera de renuncia de acciones. Esta última cláusula [...] 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 que reduce el suelo al 3%: 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.

Esta modificación de la cláusula suelo opera únicamente a partir de la fecha del contrato privado, de 25 de abril de 2014. Se declara la nulidad de la cláusula suelo establecida en la escritura de 30 de abril de 2009, 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.**

[Texto completo de la sentencia](#)
