

CLÁUSULA SUELO

El TS declara válida la novación de un préstamo hipotecario que contenía cláusula suelo

[STS, Sala de lo Civil, núm. 208/2021, de 19 de abril, recurso: 5121/2017. Ponente: Excmo. Sr. Rafael Saraza Jimena.](#)

Contrato de préstamo hipotecario – Novación del préstamo hipotecario por modificación de la cláusula sobre el tipo de interés. Eliminación del suelo - Nulidad de la cláusula de renuncia de acciones por incumplimiento de la jurisprudencia del TJUE – (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Carlos Zunzunegui).

Contrato de préstamo hipotecario: “[...] D. Carlos Francisco y D.^a Valentina suscribieron una escritura pública el 4 de febrero de 2010, en la que se documentó la compra de una vivienda por parte de estos señores y la subrogación en el préstamo hipotecario que en su día habían suscrito los vendedores con la Caja Rural de Navarra [...], con ampliación del capital pendiente de amortizar, hasta la cantidad de 175.000 euros, y fijación de un plazo de devolución de veinte años a partir de la subrogación. Se fijó un interés anual inicial del 1,75%, que sería revisable semestralmente, revisión en la que se fijaría el tipo de interés para el semestre mediante la adición de 0,80% al Euribor a un año. En la cláusula relativa al tipo de interés del préstamo se incluía una previsión de interés mínimo del 1,75%. [...] [D]espués de que esta Sala hubiera dictado su sentencia 241/2013, de 9 de mayo, D. Carlos Francisco y D.^a Valentina suscribieron con Caja Rural de Navarra un documento privado [...] para el otorgamiento del [...] ACUERDO [...]. El 10 de noviembre de 2016, D. Carlos Francisco interpuso una demanda contra Caja Rural de Navarra en la que solicitó la declaración de nulidad de: (i) la cláusula que fijaba el tipo de interés mínimo del 1,75%, establecida en el contrato de préstamo hipotecario; (ii) el acuerdo privado posterior de modificación del tipo de interés; (iii) la cláusula que establecía el interés de demora. Y que se condenara a Caja Rural de Navarra "a la devolución de las cantidades pagadas de más, incluidos los correspondientes intereses de demora, realizando una nueva liquidación de los recibos del préstamo hipotecario [...] sin la aplicación de la cláusula suelo, así como a la realización del recálculo de las cuotas pendientes de pago hasta la finalización de la amortización de la hipoteca". [...] El Juzgado de Primera Instancia solo estimó la demanda en lo relativo a la anulación de la cláusula que establecía el interés de demora. Desestimó la petición de que se declarara nula la cláusula suelo, dada la renuncia de acciones contenida en el acuerdo posterior, cuya petición de nulidad también desestimó. [...] D. Carlos Francisco apeló la sentencia [...]. La Audiencia Provincial estimó plenamente el recurso [...]. Caja Rural de Navarra ha interpuesto un recurso de casación contra dicha sentencia, basado en tres motivos, en cuya petición final solicita que [...] se dicte otra por la que se confirme la sentencia de Primera Instancia, en cuanto a la declaración de plena validez y eficacia del acuerdo privado de eliminación del tipo de interés ordinario mínimo, por el cual se establece la eliminación de la cláusula suelo y estableciendo a su vez un tipo fijo durante cinco años del 1,50%, con renuncia de acciones". [...]

Novación del préstamo hipotecario por modificación de la cláusula sobre el tipo de interés. Eliminación del suelo: “[...] En el encabezamiento del primer motivo [...] se argumenta [...] que el acuerdo privado firmado entre las partes eliminó la cláusula suelo, y no se limitó a modificar el límite de variabilidad pactado inicialmente. [...] El documento privado

de 10 de septiembre de 2015, en lo que interesa en este recurso, contiene dos estipulaciones relevantes. [...] [S]e elimina el interés mínimo o "cláusula suelo", que estaba fijado en el 1,75%. Asimismo, se modifica la regulación del interés remuneratorio, de modo que se establece un periodo de cinco años a tipo fijo del 1,50% a partir de la siguiente cuota mensual, y el resto de la duración del préstamo, un interés a tipo variable resultante de añadir al índice de referencia (Euribor a un año) el diferencial (0,80%), fijados ambos en el contrato de préstamo hipotecario originario, pero sin interés mínimo o "suelo". En la estipulación segunda, el prestatario "renuncia a reclamar cualquier concepto relativo a dicha cláusula [suelo], así como a entablar reclamaciones extrajudiciales o acciones judiciales con dicho objeto, tanto en acciones individuales como en las derivadas de cualquier acción de carácter general o difuso". [...] La estipulación primera, [...] constituye una modificación (novación modificativa) que afecta a la cláusula relativa al tipo de interés remuneratorio del préstamo hipotecario. Y la segunda, en cuanto contiene una renuncia al ejercicio de acciones, puede entenderse que tiene su causa en la eliminación de la cláusula suelo y el establecimiento de un interés a tipo fijo durante cinco años y, a partir de ese momento, un interés variable, sin suelo, para el resto de duración del préstamo, de forma que ambas constituyen los dos elementos esenciales de un negocio transaccional: **el banco accede a eliminar el suelo y sustituirlo por un primer periodo a interés fijo y el resto a interés variable sin suelo, y los clientes, que en ese momento podían ejercitar la acción de nulidad de la originaria cláusula suelo, renuncian a su ejercicio.** [...] La entidad financiera recurrente impugna que la Audiencia Provincial haya considerado nula la estipulación en la que se novó la cláusula sobre el interés del préstamo hipotecario en el acuerdo [...] pues tal pronunciamiento infringe los preceptos legales citados en el encabezamiento del motivo. [...] [L]a sentencia del TJUE de 9 de julio de 2020, asunto C-452/18, exige, **para que sea válida la novación de la cláusula de interés remuneratorio que contiene un interés mínimo o "suelo", que el consumidor preste un consentimiento libre e informado, pues el consumidor debe estar en condiciones de comprender las consecuencias jurídicas y económicas determinantes que para él se derivan de la celebración de ese contrato de novación.** [...] En el caso objeto del recurso, la modificación de la cláusula relativa a los intereses ordinarios no supuso la mera rebaja del límite mínimo de variabilidad, sino la completa eliminación de la cláusula suelo en la regulación del interés remuneratorio del préstamo hipotecario. [...] [N]o concurre el supuesto de hecho del art. 6 de la Ley 1/2013 [...] junto a la firma del cliente, de una expresión manuscrita en la que el prestatario manifieste que ha sido adecuadamente advertido de los posibles riesgos derivados del préstamo hipotecario [...]. El convenio aparece redactado de forma clara y comprensible para un consumidor medio [...]. Las consecuencias jurídicas y económicas que supone la aplicación de un interés remuneratorio a tipo fijo son fácilmente comprensibles por cualquier consumidor. Y el sistema de interés variable que regiría pasado el quinquenio durante el que el interés se devengaría a un tipo fijo, era el previsto en el contrato originalmente [...] que es justamente el interés que el demandante está interesado en que se aplique. [...] Consideramos que estas circunstancias son suficientes para que la estipulación en la que se suprime el interés mínimo, se establece un interés fijo durante cinco años y la vuelta al sistema de interés variable fijado en el préstamo originariamente, pero sin la cláusula suelo cuestionada, pueda superar el control de transparencia, pues un consumidor medio, normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz, puede comprender las consecuencias jurídicas y económicas determinantes que para él se derivan de esa novación. [...] Por tanto, hay que estimar este motivo del recurso en lo relativo a la novación de la cláusula de interés del préstamo hipotecario. [...]” **Énfasis añadido**

Nulidad de la cláusula de renuncia de acciones por incumplimiento de la jurisprudencia del TJUE: “[...] [L]a recurrente argumenta que la sentencia de la Audiencia Provincial se opone la jurisprudencia sobre la renuncia de derechos, pues la renuncia incluida en el acuerdo controvertido fue "clara, explícita, inequívoca, terminante y sin dudas sobre su significado", como exige para su validez esa jurisprudencia. [...] *Decisión del tribunal:* [...] Dado que la renuncia de acciones constituye una contraprestación de un acuerdo transaccional, se ve afectada por la previsión del art. 4.2 de la Directiva 93/13 y solo puede ser objeto de un control de abusividad si no cumple las exigencias de transparencia material. Así

resulta del apartado 59 de la citada sentencia del TJUE de 9 de julio de 2020. [...] el hecho de que la cláusula de renuncia de acciones por el consumidor se ciña a las reclamaciones que tengan por objeto la cláusula suelo suprimida [...] no excluye que haya que examinar la transparencia y, en su caso, abusividad de las cláusulas a la luz de los parámetros fijados por la [...] sentencia del TJUE de 9 de julio de 2020. [...] el TJUE, [...] declaró que **un consumidor puede renunciar a hacer valer el carácter abusivo de una cláusula en el marco de un contrato de novación mediante el que este renuncia a los efectos que conllevaría la declaración del carácter abusivo de tal cláusula, siempre y cuando la renuncia proceda de un consentimiento libre e informado, lo que solo sucederá si, en el momento de la renuncia, el consumidor era consciente del carácter no vinculante de esa cláusula y de las consecuencias que la renuncia conllevaba.** [...] En lo relativo a la información necesaria para que el consumidor sea consciente de las consecuencias de la renuncia a las acciones relativas al carácter abusivo de la cláusula suelo, el TJUE, [...] ha declarado que "[p]or lo que se refiere a las cantidades a las que el consumidor renunciaría aceptando una nueva cláusula suelo, coincidentes con la diferencia entre las sumas satisfechas por el consumidor en aplicación de la cláusula suelo inicial y las que hubieran debido abonarse en ausencia de cláusula suelo, debe señalarse que, en principio, esas cantidades pueden calcularse fácilmente por un consumidor medio normalmente informado y razonablemente perspicaz, siempre que el profesional [...] haya puesto a su disposición todos los datos necesarios". En el caso objeto de este recurso, la entidad recurrente no puso esos datos a disposición del consumidor. [...] La consecuencia de lo expuesto es que la cláusula en la que se contiene esa renuncia de acciones es abusiva, porque el predisponente no había facilitado al consumidor la información sobre las consecuencias jurídicas y económicas derivadas de dicha renuncia, y tal información era necesaria para considerar que la renuncia fue fruto de un consentimiento libre e informado, conforme a los criterios sentados por el TJUE en su sentencia de 9 de julio de 2020 y en su auto de 3 de marzo de 2021. [...]" **Énfasis añadido**

[Texto completo de la sentencia](#)
