

CLÁUSULA SUELO

No necesariamente la transcripción manuscrita de la cláusula equivale a su comprensibilidad real por el consumidor

[STS, Sala de lo Civil, núm 921/2021, de 23 de diciembre de 2021, recurso: 4193/2017. Ponente: Excmo. Sr. Ignacio Sancho Gargallo.](#)

Antecedentes – Novación de la cláusula suelo – Renuncia al ejercicio de acciones – Decisión de la Sala (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Andrea Goncé)

Antecedentes: “[...] El 20 de diciembre de 2005, Mariano y Adriana, para financiar la adquisición de una vivienda, suscribieron dos préstamos con garantía hipotecaria con Caja de Ahorros de la Inmaculada (CAI), más tarde absorbida por Ibercaja Banco, S.A. (Ibercaja). El interés pactado era variable, pero había una cláusula que limitaba la variabilidad a la baja en el 3,25%. El 16 de julio de 2015, después de que esta Sala Primera hubiera dictado su sentencia 241/2013, de 9 de mayo, CAI concertó con los prestatarios dos contratos privados que modificaban los anteriores, en el sentido de reducir el tipo de interés mínimo al 2,25%. Y en la estipulación tercera se dispone lo siguiente: "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. [...]”

Novación de la cláusula suelo: “[...] Los documentos privados de 16 de julio de 2015, en lo que ahora interesa, contienen 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 del 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, "así como por las liquidaciones y pagos realizados hasta la fecha". [...] [C]omo expusimos en las sentencias 580/2020 y 581/2020, de 5 de noviembre, la 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, como se constata que la estipulación primera de los contratos privados de 16 de julio de 2015, que reducen el suelo inicialmente pactado al 2,25%, no fue negociada individualmente, debe ser objeto de un control de transparencia. [...] **[C]omo afirma el TJUE, 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, sí puede contribuir, junto con otros elementos, a apreciar la transparencia. Aunque no necesariamente la transcripción manuscrita de la cláusula equivale a su comprensibilidad real por el consumidor que la transcribe,**

es indudable que contribuye a resaltar su existencia y contenido. Sin obviar que la prestataria conocía cómo había repercutido la originaria cláusula suelo en su préstamo en los meses anteriores, consta también que el demandante disponía de la información sobre la evolución del índice a partir del cual se calcula el tipo de interés. Además, esta información de la evolución de los índices de referencia oficiales era objeto de publicación oficial y periódica por el Banco de España, conforme a la disposición adicional segunda de la Orden del Ministerio de Economía de 5 de mayo de 1994, y a la Circular 5/1994, de 22 de julio, del Banco de España. De este modo, cuando se novó la cláusula, los prestatarios conocían la existencia de la cláusula suelo, que era potencialmente nula por falta de transparencia, la incidencia que había tenido en su préstamo y a que tendría la nueva cláusula suelo, cuyo interés nunca bajaría del 2,25%. Todas estas circunstancias, tomadas en consideración conjuntamente, se consideran adecuadas para que el consumidor pueda valorar qué trascendencia tiene el mantenimiento de un suelo del 2,25% en su préstamo hipotecario, y por ende permiten concluir que la cláusula novatoria cumplía con las exigencias de transparencia. [...]” [Énfasis añadido]

Renuncia al ejercicio 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. 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 de los contratos privados de 16 de julio de 2015, 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". 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, en ese caso, podría ser tenida en consideración para analizar si la información suministrada resultaba suficiente, en atención a las circunstancias del caso, 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.** [...]” [Énfasis añadido]

Decisión de la Sala: “[...] En consecuencia, apreciamos la validez de la estipulación primera de los contratos privados de 16 de julio de 2015, que modificaba la originaria cláusula suelo, en el sentido de situarla a partir del contrato privado en el 2,25%; y la nulidad de la cláusula tercera de ambos contratos privados 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 (con las incertidumbres de entonces sobre la validez de la cláusula suelo y la limitación de efectos retroactivos si se declarara nula), y una vez suprimida la cláusula de renuncia de acciones, gira esencialmente en torno a la cláusula que reduce el suelo al 2,25%: frente al actual o potencial interés de los prestatarios 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 al 2,25% opera únicamente a partir de la fecha de los

contratos privados, de 16 de julio de 2015. Se declara la nulidad de la cláusula suelo establecida en la escritura de 20 de diciembre de 2005, 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. [...]"

[Texto completo de la sentencia](#)
