

El Supremo anula la cláusula suelo de una hipoteca incluso con acuerdo entre banco y cliente

Consumidor y entidad firmaron un acuerdo para eliminar la cláusula en 2014 a cambio de que el cliente renunciara a tomar acciones, pero el TS determina que el pacto no fue fruto de un consentimiento “libre e informado”.

Getty images

Redacción

14 Febrero 2024, 13:05

El Tribunal Supremo vuelve a inclinar la balanza a favor de los consumidores en un caso de cláusulas abusivas de las hipotecas. En concreto, ha determinado la nulidad de una cláusula suelo y una cláusula techo de un préstamo firmado en 2008, a pesar de que años más tarde banco y cliente llegaron a un acuerdo para eliminar dichas cláusulas a cambio de que el consumidor no reclamara. Pero el Alto Tribunal considera que tal pacto no fue fruto de un consentimiento “libre e informado”, por lo que condena a la entidad a devolver casi 1.800 euros al afectado, más los correspondientes intereses legales.

Según explican desde el portal reclamador.es, que se ha encargado del caso, el consumidor es un vecino de Mérida (Toledo) que compró su vivienda con un préstamo hipotecario que contrató en 2008 con **Caja Castilla-La Mancha (CCM), absorbida por Liberbank**, en el que la entidad **impuso una cláusula suelo del 3% y una cláusula techo del 11%**. La hipoteca era de un importe de 112.000 euros.

"Ya en 2014, y con el fin de blindar su responsabilidad ante una posible demanda, la mercantil ofreció al cliente un cambio de condiciones en su préstamo: suprimieron la aplicación de la cláusula suelo e impusieron una cláusula de renuncia de acciones, con el objetivo de impedir al cliente reclamar las cantidades abonadas de más por aplicación del citado límite hasta ese momento", detallan desde reclamador.

El caso llegó a los tribunales en primavera 2016, impulsada por el consumidor, quien quería reclamar la nulidad entre 2008 (fecha de la firma del préstamo) y 2014 (cuando Liberbank eliminó la cláusula).

Como relata el portal, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 3 de Torrijos (Toledo) declaró la nulidad de la cláusula suelo y condenó a Liberbank a restituir al demandante las cantidades cobradas de más por su aplicación, al considerar que, en el momento de la contratación, el cliente no fue informado debidamente del funcionamiento y efectos de la cláusula suelo, lo que permite considerar de **irrelevante la firma del acuerdo en un momento posterior**.

La entidad recurrió la sentencia, que fue de nuevo desestimada por la Audiencia Provincial de Toledo, y Liberbank decidió presentar un recurso extraordinario por infracción procesal y de casación ante el Tribunal Supremo.

Y la resolución del Alto Tribunal ha sido declarar la nulidad de la cláusula suelo que contenía el préstamo hipotecario, así como la devolución de la cantidad abonada de más por el cliente desde el 2008 hasta el 2014. Según el Supremo, la cláusula de renuncia de acciones adolece de falta de transparencia y el acuerdo suscrito entre banco y cliente no fue fruto de un consentimiento “libre e informado” por parte del consumidor. Es decir, el hipotecado "en ningún momento fue consciente de los efectos de la firma de ese acuerdo, por lo que su firma no convalida la aplicación de la cláusula suelo inicial", aclaran desde reclamador.es.

La justicia, la mejor garantía para recuperar el dinero

Tras el pronunciamiento del Supremo, el banco debe devolver al hipotecado 1.760,70 euros, aproximadamente, más los intereses legales. No obstante, reclamador estima que el dinero pagado de más a los bancos a lo largo de los años por esta cláusula **supone unos 7.700 euros de media en España**, aunque la cantidad que varía en función de los factores como el importe del préstamo, la fecha de firma, el tipo de interés aplicado...

Conviene recordar que la cláusula suelo es una cláusula contractual que establecía el interés mínimo que se debía pagar en las cuotas mensuales de la hipoteca contratada y de ahí partirían los intereses. Poseer una cláusula suelo en un préstamo hipotecario suponía que, a pesar de tener contratado un préstamo a interés variable, el cliente no se beneficiaría de las bajadas que podía experimentar el euríbor.

Leticia Grande, abogada de reclamador.es, señala que “los consumidores deben tener muy claro que la predisposición de los bancos nunca ha sido buena para devolver lo cobrado de más. Pero, a pesar de que los bancos no están por la labor de reconocer la abusividad de las cláusulas suelo y sus efectos e intentan desincentivar las reclamaciones, **la justicia es la mejor garantía para conseguir todo lo que se les debe**, resultando vital caminar de la mano de un abogado especialista en la materia, que pueda acompañarte en el camino, por muy largo que sea”.