

## Cláusulas suelo: antecedentes, calendario e impacto potencial

- La sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 consideraba las cláusulas suelo lícitas pero abusivas, declarándolas nulas desde ese momento, es decir, no contemplando la retroactividad. Dicha sentencia se recurrió y el Tribunal Supremo generalizó la doctrina de la sentencia previa. Desde ese momento, se han multiplicado las demandas tanto a nivel individual como colectivas.
- Recientemente, el 24 de octubre de 2015, la Comisión Europea publicó un informe –en respuesta a la solicitud de opinión que le requirió el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE)- donde argumenta el carácter retroactivo desde el origen de las cláusulas suelo declaradas nulas.
- Considerando tales antecedentes, llevamos a cabo un ejercicio de simulación de cuál podría ser el impacto total para el sistema bancario, distinguiendo, por un lado, el lucro cesante y, por otro, las devoluciones de intereses cobrados por dichas cláusulas en función de la doctrina que finalmente determine el TJUE. Para ello realizamos algunos supuestos sobre cuantas cláusulas suelo quedan sin desactivar, así como sobre los suelos medios de las mismas.

En el entorno actual de tipos de interés tan reducidos, la aportación de las cláusulas suelo al margen de intereses supone una importante fuente de ingresos para el sector. El objetivo de esta nota es recordar los principales pronunciamientos, judiciales y extrajudiciales, sobre dichas cláusulas y estimar el impacto potencial para las cuentas del sector bancario español.

En 2010, se inició un proceso en el Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Sevilla con una demanda presentada por Ausbanc contra varias entidades de crédito sobre las cláusulas suelo en los préstamos hipotecarios. Tras una primera apelación a la Audiencia Provincial de Sevilla, se elevó el proceso a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (TS). La sentencia del Tribunal Supremo del 9 de mayo de 2013<sup>1</sup> establecía la legalidad de las cláusulas suelo, aunque se considerarían abusivas, y por lo tanto nulas, si:

- a. Faltó información suficientemente clara de que se trata de un elemento definitorio del objeto principal del contrato.
- b. No se hubiera incluido a su vez una cláusula “techo”.
- c. No se hubieran simulado escenarios diversos sobre la evolución previsible de los tipos de interés.
- d. No se hubiera dado información previa clara y comprensible sobre el coste comparativo con otras modalidades de préstamo de la propia entidad.
- e. Se ubicaron entre una elevada cantidad de datos, lo que diluyó la atención del consumidor.

La sentencia del TS obliga a los demandados a eliminar dichas cláusulas de los contratos y cesar su utilización. Por tanto, **no se obligaba a la devolución de los importes desde el origen.**

La sentencia del 9 de mayo de 2013 fue recurrida y el 25 de marzo de 2015 el TS confirmó la nulidad de las cláusulas suelo consideradas abusivas y la obligación de restituir las cantidades abonadas en virtud de dichas cláusulas a partir de dicha

Antecedentes: cláusulas declaradas lícitas pero abusivas y por lo tanto nulas desde el momento de la sentencia.

Tras el recurso de la sentencia, el Tribunal Supremo ratifica su doctrina

<sup>1</sup> [http://www.aytojaen.es/portal/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/0\\_6974\\_1.pdf](http://www.aytojaen.es/portal/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/0_6974_1.pdf)

sentencia<sup>2</sup>.

El número de demandas individuales se ha multiplicado...

Desde la sentencia del 9 de mayo de 2013, se han producido un gran número de demandas individuales. En el caso de algunas de ellas, el Juzgado de lo Mercantil competente ha seguido la doctrina del Supremo, es decir, obligando a la retroactividad desde la STS del 9 de mayo de 2013. En otros casos se ha instado a la devolución *ab initio*, esto es, desde la activación de las cláusulas suelo.

Una de ellas ha realizado una consulta prejudicial al Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Entre estas demandas individuales destaca una del Juzgado Mercantil nº1 de Granada que ha realizado una consulta prejudicial al Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE). El TJUE solicitó un informe de opinión a la Comisión Europea, publicado el pasado 24 de octubre de 2015. En este informe, la Comisión defiende la retroactividad *ab initio* de las cláusulas suelo declaradas nulas en sentencia judicial si hubo mala *praxis* en su comercialización, lo que supondría devolver a los clientes las cantidades cobradas por la activación de las cláusulas suelo desde el inicio del contrato de préstamo.

Se espera que para el agosto/septiembre de 2016, el TJUE se posicione dando respuesta a la consulta prejudicial.

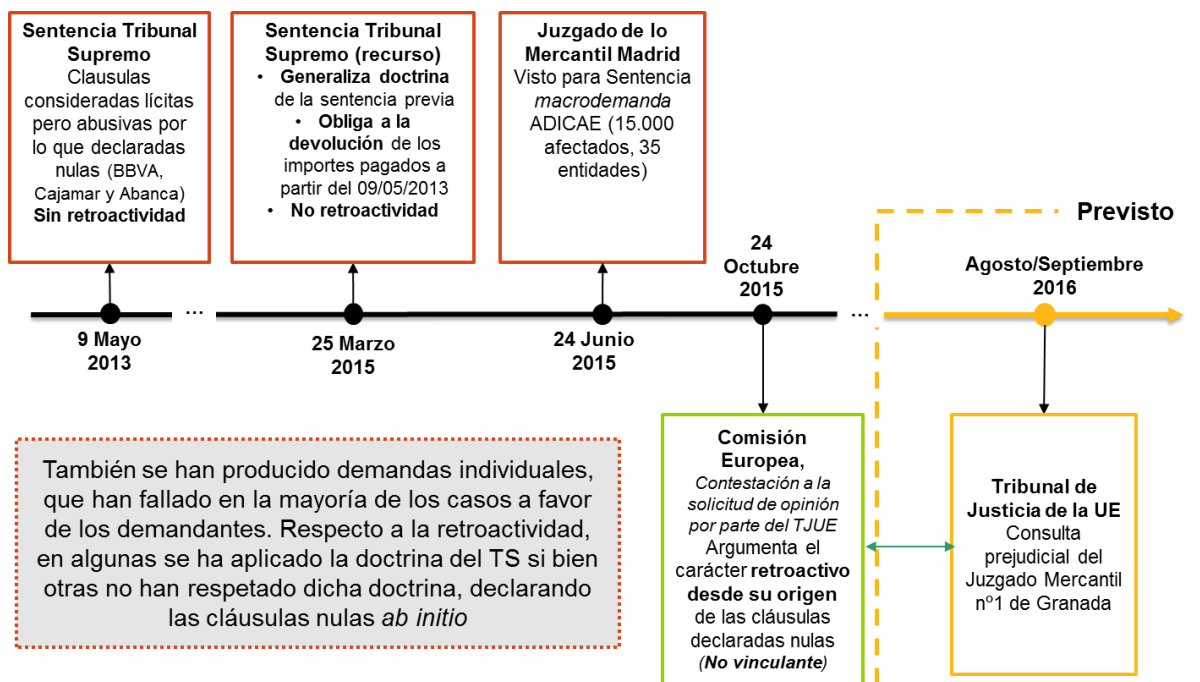
Como hito adicional, es importante mencionar la macrodemanda de ADICAE.

En este sentido, aunque el informe de la Comisión Europea no es vinculante, podría condicionar la sentencia de la macrodemanda impuesta por la asociación de consumidores ADICAE (asociación de usuarios de bancos, cajas y seguros), que demandó en 2010 a 101 entidades financieras y aglutina a 15.000 demandantes. Esta macrocausa está vista para sentencia desde el pasado 24 de junio de 2015.

<sup>2</sup> <http://www.abogacia.es/wp-content/uploads/2015/04/TS-Civil-Pleno-25-03-2015-Clasulas-suelo.-Sentencia-139-2015.pdf>

## Hoja de ruta de los hitos de las cláusulas suelo

Fuente: Afi.



### Eliminación de las cláusulas suelo: impacto potencial

El impacto potencial de la anulación de las cláusulas suelo en las cuentas del sector bancario es altamente sensible a las hipótesis sobre tipo mínimo, diferencial sobre Euribor y evolución de los tipos de interés.

En nuestro escenario central consideramos las siguientes hipótesis, que aplicamos sobre la evolución real y prevista del saldo vivo de crédito vivienda de cada momento:

- Porcentaje del saldo de crédito vivienda con cláusulas suelo al inicio de la crisis: 30%
- Porcentaje del saldo de crédito vivienda con cláusulas suelo eliminado desde el 9 de mayo de 2013: 33%
- Tipo suelo: 3%
- Diferencial sobre Euribor 12 meses: 0,8%

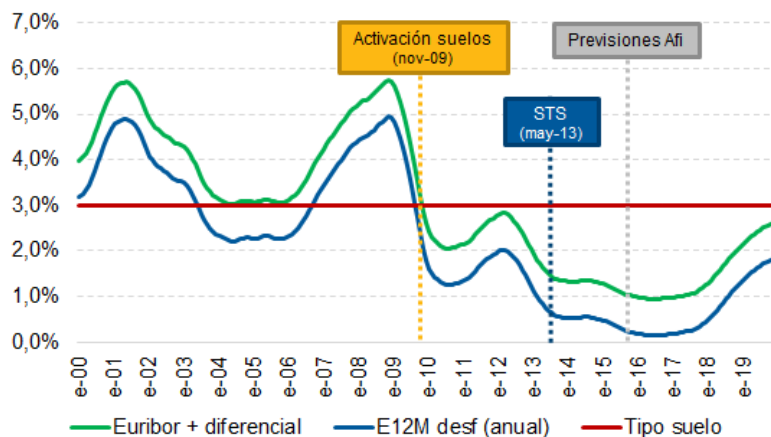
Adicionalmente, la factura total de las cláusulas suelo dependerá de la doctrina judicial que termine aplicándose. Por ello, para calcular el impacto total de la eliminación de las cláusulas suelo en el sistema bancario distinguiremos, por un lado, a) el lucro cesante de la eliminación de la cláusula suelo a partir de una fecha (supondremos por sencillez la fecha de 01-01-2016) y, por otro, b) la devolución de los intereses cobrados por dichas cláusulas en función de la doctrina judicial que finalmente determine el TJUE.

- a) **Lucro cesante:** la eliminación a futuro de las cláusulas suelo a partir del 1 de enero de 2016, supondría menores ingresos financieros derivados de la no aplicación de los tipos mínimos. El impacto estimado en base anual sólo para año 2016 ascendería a 2.180 millones de euros para el conjunto del sector en nuestro escenario base, **elevándose hasta 6.202 millones de euros si se considera el periodo 2016-2019.**
- b) **Doctrina judicial:**
- **Doctrina del TS:** retroactividad desde el 9 de mayo de 2013. En este caso, las entidades con cláusulas suelo **tendrían que devolver unos 5.269 millones de euros por los intereses cobrados desde el 9 de mayo de 2013 hasta el 31 de diciembre de 2015.**

**Retroactividad *ab initio*:** implicaría **adicionalmente** la devolución de todos los importes cobrados en virtud de las cláusulas suelo desde el origen del préstamo. Considerando la evolución histórica del Euribor 12 meses y bajo las hipótesis de nuestro escenario central, estimamos que la activación de las cláusulas suelo se habría producido en noviembre de 2009. Desde entonces y hasta el 9 de mayo de 2013, **el sector bancario en su conjunto habría percibido unos 4.474 millones de euros por la aplicación del tipo mínimo, que igualmente estaría obligado a devolver.**

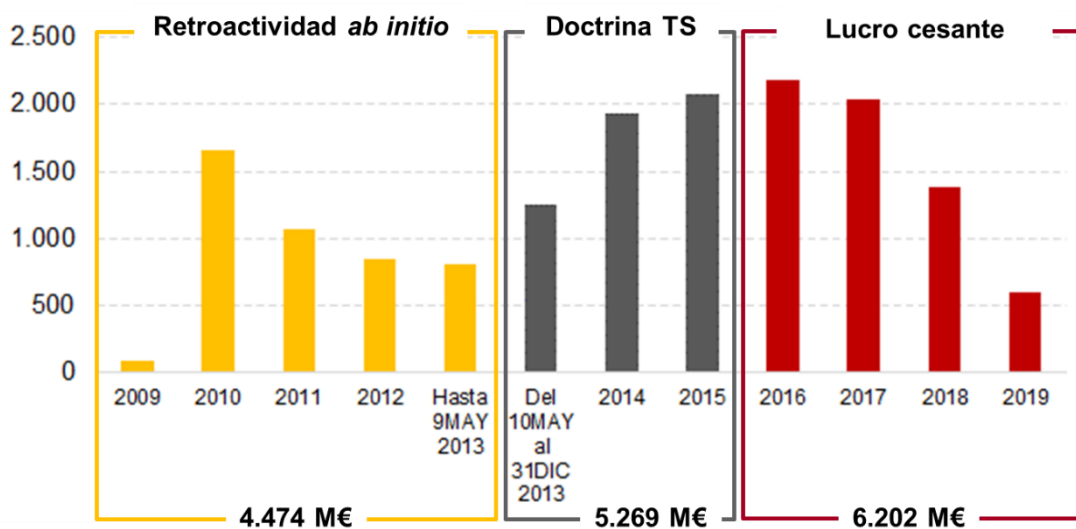
## Tipos de interés de la cartera hipotecaria: Euribor y tipos suelo

Fuente: Afi, Banco de España.



## Impacto estimado (millones de euros)

Fuente: Afi, Banco de España, CNMV.



No obstante, caben varias matizaciones. En primer lugar, aplicando el principio legal de “cosa juzgada” no sería posible reabrir el procedimiento judicial para aplicar la retroactividad. En segundo lugar, hay que tener en cuenta que la mayoría de las entidades han llevado a cabo renegociaciones con los clientes para eliminar las cláusulas suelo, con lo cual se reduciría el impacto estimado. Por otra parte, la posible eliminación de las cláusulas suelo por imperativo judicial afectaría fundamentalmente a las entidades con mayor peso de cartera hipotecaria con tipos mínimos en su balance, con un rango a nivel sectorial entre el 0% y el 50%.

Por último, todo ello podría venir condicionado por una nueva normativa que se pudiera introducir fruto de las negociaciones entre las patronales y el Ministerio de Economía para eliminar las cláusulas suelo en los contratos vivos desde 2016.