



RESPUESTA DEL GOBIERNO

(184) PREGUNTA ESCRITA CONGRESO

184/79608

29/07/2015

204247

AUTOR/A: HURTADO ZURERA, Antonio (GS)

RESPUESTA:

En relación con la pregunta de referencia, cabe informar a Su Señoría que la sentencia del Tribunal Supremo número 241/2013, de 9 de mayo, establece la licitud de las cláusulas suelo, pero siempre que se observe el cumplimiento de ciertas exigencias de transparencia que son de aplicación a las cláusulas no negociadas individualmente en las que se regulen los elementos principales de los contratos con consumidores, como es el caso del tipo de interés aplicable.

En consecuencia, la sentencia establece que las cláusulas suelo, si reúnen los requisitos de transparencia, son lícitas, al ser facultad de la entidad fijar el tipo de interés al que presta el dinero. Su inclusión en los contratos de préstamo hipotecario a interés variable responde a razones objetivas y su utilización ha sido aceptada largo tiempo, por lo que no puede concluirse que se trate de cláusulas directamente abusivas o ilegales.

Además, sienta que el criterio relevante para determinar si una cláusula suelo es nula en un caso concreto radica en acreditar si la entidad de crédito suministró o no al cliente consumidor la información necesaria para que pudiera conformar correctamente su voluntad negocial. Por todo ello, la nulidad o no de las cláusulas suelo dependerá de si hubo falta de transparencia a la hora de incorporarlas a los contratos.

Por tanto, dicha sentencia no supone la nulidad automática de cláusulas similares contratadas con otras entidades de crédito, ya que establece una serie de criterios de control de transparencia (cumplimiento de la normativa de transparencia y comprensibilidad para el prestatario) que requieren de un análisis específico en cada caso concreto, sin que quepa entender que cualquier cláusula suelo es per se nula.

Posteriormente, mediante Sentencia 464/2014, de 8 de septiembre, el Tribunal Supremo ha reiterado la doctrina ya fijada por la anterior Sentencia de 9 de mayo de 2013.

Por su parte, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, establece que los préstamos hipotecarios que incluyan cláusulas suelo y techo deberán contener, junto a la firma del cliente, una expresión manuscrita, por la que el prestatario manifieste que ha sido adecuadamente advertido de los posibles riesgos derivados del contrato.



Recientemente, cabe destacar que el Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social introduce la inaplicación definitiva de las cláusulas suelo de aquellos deudores situados en el nuevo umbral de exclusión que las tuvieran incluidas en sus contratos. Umbral del Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios que se ha ampliado mediante el incremento del límite anual de renta de las familias beneficiarias, que se calculará con base en el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de 14 mensualidades, y la inclusión como nuevo supuesto de especial vulnerabilidad que el deudor sea mayor de 60 años e introduciendo una nueva forma de cálculo del límite del precio de los bienes inmuebles adquiridos.

No se dispone de la información estadística sistematizada y contrastada requerida. Por un lado, la Estadística de Hipotecas (constituciones) recoge, entre otras variables, información sobre el número y capital de las hipotecas nuevas, desglosando la información según el tipo de finca hipotecada. Para las fincas urbanas, contiene información detallada de las hipotecas constituidas sobre viviendas. Sin embargo, no se dispone de información sobre el número de hipotecas con cláusulas suelo.

Por otro lado, dado que la determinación del posible abuso de las cláusulas suelo pactadas por las partes en los contratos de préstamo hipotecario requieren de un análisis individualizado de cada uno de ellos realizado por la autoridad judicial competente, no es posible facilitar una cifra que indique el número de préstamos que podrían verse afectados por una posible declaración de nulidad de la cláusula suelo por considerarse la misma abusiva, ni el impacto que su aplicación tiene en los prestatarios.

Madrid, 16 de septiembre de 2015

