

¿Qué puedo hacer si mi hipoteca contiene una cláusula suelo?

En primer lugar debemos determinar si efectivamente su hipoteca contiene una cláusula suelo. Para ello, debemos revisar el contenido de su escritura de préstamo hipotecario, donde aparecerá una cláusula con un título similar a “*límites a la variación del tipo de interés variable*”, donde se establece que el interés nunca podrá ser inferior a un determinado porcentaje, aunque el valor del índice de referencia aplicable resultase inferior.

Una vez que hemos determinado que efectivamente su hipoteca contiene una cláusula suelo, debe usted saber que esta cláusula, cumpliendo determinadas circunstancias, ha sido declarada abusiva por diversos tribunales y recientemente por el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 9 de mayo de 2013, donde condena a BBVA, Cajamar y Nova Caixa Galicia a eliminar dichas cláusulas de los contratos en los que se insertan y a cesar en su utilización.

Por tanto, en tales circunstancias, usted podría demandar judicialmente (de manera colectiva o individual) a su entidad bancaria solicitando la eliminación de dicha cláusula, puesto que tras la citada Sentencia del Supremo las posibilidades de éxito en este procedimiento judicial son altísimas, al exigir unas normas de transparencia que las entidades bancarias no han cumplido en la mayoría de los supuestos.

La eliminación de esta cláusula suelo supondría para usted la reducción de su cuota mensual, cuando el tipo de interés baje, no manteniéndose al tipo límite establecido en su hipoteca.

En cuanto a la posibilidad de recuperar el dinero indebidamente cobrado por la aplicación de la cláusula suelo, si bien el Supremo en su Sentencia de 9 de mayo no ha considerado el efecto retroactivo de la misma, con posterioridad, diversos Juzgados han conferido efectos retroactivos a la declaración de nulidad de la cláusula suelo, permitiendo por tanto la devolución de lo indebidamente cobrado por las entidades bancarias a sus clientes (Sentencia de 13 de mayo de 2013, dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Orense y Sentencia de 23 de mayo de 2013, dictada por el Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Málaga, entre otras).



Por tanto, si su hipoteca contiene una cláusula suelo, podríamos estudiar las posibilidades de presentar una demanda de nulidad de la citada cláusula, con reclamación en su caso de las cantidades indebidamente cobradas.

Mercedes Cuevas Martínez.
Junio 2013.