



---

**Universidad de Valladolid**

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES, JURÍDICAS Y DE LA COMUNICACIÓN

Grado en Administración y Dirección de Empresas

TRABAJO DE FIN DE GRADO

**CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LOS CONTRATOS DE PRÉSTAMO  
HIPOTECARIO DESDE EL PUNTO DE VISTA FINANCIERO**

Presentado por Victoria del Barrio González

Tutelado por Pilar Labrador

Segovia, 12 de Junio de 2016



# ÍNDICE:

|                   |   |
|-------------------|---|
| Abreviaturas..... | 5 |
| Introducción..... | 7 |

## **CAPITULO 1** **CLÁUSULAS ABUSIVAS**

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 1.1. Concepto.....           | 9  |
| 1.2. Tipos de cláusulas..... | 9  |
| 1.3. Características.....    | 12 |

## **CAPÍTULO 2** **CONTRATOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS:**

|   |    |
|---|----|
| 2.1. Concepto, características y elementos.....                       | 13 |
| 2.1.1. Concepto.....  | 13 |
| 2.1.2. Características.....   | 13 |
| 2.1.3. Elementos.....   | 14 |
| 2.2. Cláusulas abusivas en los contratos de préstamo hipotecario..... | 17 |
| 2.2.1. Clasificación.....   | 17 |
| 2.2.1.1.Cláusulas financieras.....                                    | 17 |
| 2.2.1.2.Otros tipos de cláusulas abusivas.....                        | 21 |
| 2.2.2. ¿Qué hacer ante una cláusula abusiva?.....                     | 21 |

## **CAPÍTULO 3:** **APLICACIÓN A PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS:**

|   |    |
|---|----|
| 3.1 Características del préstamo hipotecario..... | 23 |
| 3.2 Fórmulas para su cálculo.....                 | 24 |
| 3.3 Resultados .....                              | 26 |

CONCLUSIONES

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS



## **Abreviaturas:**

- **AP:** Audiencia Provincial.
- **CC:** Código Civil Español.
- **CE:** Constitución Española.
- **LCCC:** Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo
- **LCGC:** Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación.
- **LEC:** Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- **LGDCU:** Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.
- **LH:** Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.
- **LMF:** ley 44/2002 de 22 de noviembre de Reforma del Mercado Financiero
- **LPDH:** ley de protección a los deudores hipotecarios, de 16 de mayo de 2013-
- **SAP:** Sentencia Audiencia Provincial.
- **SJM:** Sentencia Juzgado de lo Mercantil.
- **SJPI:** Sentencia Juzgado Primera Instancia.
- **STJUE, STJCEE Y STJCE:** Sentencia Tribunal de Justicia de la Unión europea, anteriormente de la Comunidad Europea y primero de las Comunidades Europeas.
- **STS:** Sentencia del Tribunal Supremo.
- **TAE:** Tasa Anual Equivalente
- **TJUE:** Tribunal de Justicia de la Unión Europea.
- **TRLGDCU:** Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias.



## **Introducción:**

El presente trabajo tiene como objeto de estudio la influencia de las cláusulas abusivas en los contratos de préstamo hipotecario.

En la primera parte se analiza el concepto formal que se establece para estas estipulaciones, así como sus correspondientes características que declaran el carácter abusivo o no, y las diferentes clasificaciones que hace la jurisprudencia española y europea.

En el supuesto de que el contrato contenga alguna cláusula de esta categoría estas serán declaradas nulas y se entenderán por no puesta, salvo que ocasione un incumplimiento del contrato que será declarado nulo en su totalidad. Los requisitos para que se declare la nulidad de las cláusulas dependen de su perfil abusivo y el momento en que se den en un préstamo hipotecario, ya que afectara de diferente manera para ambas partes del contrato – deudor y entidad bancaria-.

Posteriormente, se analiza su influencia en el caso de los contratos de garantía hipotecaria que se diferencia del resto en el sentido en que la entidad bancaria cuenta con una garantía especial para el recobro de la cuantía del préstamo –hipoteca sobre un inmueble- que suele ser propiedad del deudor.

En este tipo de préstamos no existe una lista cerrada, hay una gran variedad, siendo algunas declaradas abusivas o no, dependiendo de la forma en la que sean redactadas o que no sobrepasen unos límites. Algunas de las cláusulas abusivas de carácter financiero que se analizan son las denominadas redondeo al alza del tipo de interés; suelo e intereses moratorios.

En el supuesto de impago de alguna de las cuotas del préstamo hipotecario perjudica gravemente a los particulares y empresas que piden un préstamo para poder adquirir una vivienda para su uso habitual y, se encuentren con importantes dificultades financieras para hacer frente a la devolución del importe prestado. Debido a la evolución del interés legal del dinero –Euribor-, surgen consecuencias de gran importancia como pueden ser: desahucios, ejecuciones hipotecarias, cláusulas abusivas...

El 16 de mayo de 2013 entro en vigor una nueva ley de Protección a los Deudores Hipotecario (LPDH), que fue implantada por el Ministro de Economía, Luis de

Guindos, con el objetivo de equilibrar las situación de las partes involucradas en el proceso de embargo de la vivienda, ya sea como consecuencia del impago de cuotas del préstamo, o por la aplicación de alguna cláusula abusiva. Por estos motivos numerosos prestatarios acuden a revisar las condiciones del contrato emitidas por las entidades bancarias por si alguna de ellas pudiera ser declarada abusiva, ocasionando una considerable modificación de la cuantía total a pagar por el prestatario, y por ende, en el tipo de interés efectivo o real.

En los últimos años ha aumentado considerablemente las demandas en las que se han declarado nulas este tipo de cláusulas. Algunas sentencias que podemos destacar son la del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 4 de noviembre de 2010, de 9 mayo de 2013 y de 14 de marzo de 2013.

## **1. CLÁUSULAS ABUSIVAS:**

### **1.1. CONCEPTO:**

Para establecer que se entiende por cláusula abusiva podemos recurrir a las definiciones que se reflejan tanto en la directiva europea 93/13/CEE como en el R.D.L. 1/2007 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, en adelante LGDCU.

- Según la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, en su artículo 3.1 dice:” *Las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se considerarán abusivas si, pese a las exigencias de la buena fe, causan en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato*”. Así mismo en el artículo 3.2 muestra cuales son las condiciones para que sea declarada abusiva.
- En el **R.D.L. 1/2007, de 16 de noviembre**, por el que se aprueba el texto refundido de la LGDCU, su artículo 82.1 las define como “*aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquéllas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato*”.

Además de este concepto formal, para determinar el perfil abusivo de las cláusulas debemos fijarnos en las circunstancias que se dan en la celebración del contrato, por ejemplo si hay motivos claros de que el deudor ha aceptado dichas estipulaciones a causa de su inexperiencia o por sus facultades mentales y, conforme al concepto que venimos desarrollando determinar si son abusivas o no.

### **1.2. TIPOS DE CLÁUSULAS ABUSIVAS**

Nuestro ordenamiento jurídico con el objetivo de elaborar un listado con los diferentes tipos de cláusulas que considera abusivas, ha establecido en los artículos del 85 al 90 del TRLGDCU, las siguientes:

- a. Cláusulas abusivas por vincular el contrato a la voluntad del empresario,

- b. Cláusulas abusivas por limitar los derechos básicos del consumidor y usuario,
- c. Cláusulas abusivas por falta de reciprocidad,
- d. Cláusulas abusivas sobre garantías,
- e. Cláusulas abusivas que afectan al perfeccionamiento y ejecución del contrato,
- f. Cláusulas abusivas sobre competencia y derecho aplicable,
- g. Contratos relativos a valores, instrumentos financieros y divisas.

Sin embargo, la Directiva 93/13/CEE en su artículo 3.3 establece un anexo que contiene una lista indicativa y no tan exhaustiva de cláusulas que pueden ser abusivas:

- a. Excluir o limitar la responsabilidad legal del profesional en caso de muerte o daños físicos del consumidor debidos a una acción u omisión del mencionado profesional.
- b. Excluir o limitar de forma inadecuada los derechos legales del consumidor con respecto al profesional o a otra parte en caso de incumplimiento total o parcial, o de cumplimiento defectuoso de una cualquiera de las obligaciones contractuales por el profesional, incluida la posibilidad de compensar sus deudas respecto del profesional mediante créditos que ostente en contra de este último;
- c. Prever un compromiso en firme del consumidor mientras que la ejecución de las prestaciones del profesional está supeditada a una condición cuya realización depende únicamente de su voluntad;
- d. Permitir que el profesional retenga las cantidades abonadas por el consumidor, si éste renuncia a la celebración o la ejecución del contrato, sin disponer que el consumidor tiene derecho a percibir del profesional una indemnización por una cantidad equivalente cuando sea éste el que renuncie;
- e. Imponer al consumidor que no cumpla sus obligaciones una indemnización desproporcionadamente alta;
- f. Autorizar al profesional a rescindir el contrato discrecionalmente, si al consumidor no se le reconoce la misma facultad, o permitir que el profesional se quede con las cantidades abonadas en concepto de prestaciones aún no efectuadas si es el propio profesional quien rescinde el contrato;

- g. Autorizar al profesional a poner fin a un contrato de duración indefinida, sin notificación previa con antelación razonable, salvo por motivos graves;
- h. Prorrogar automáticamente un contrato de duración determinada si el consumidor no se manifiesta en contra, cuando se ha fijado una fecha límite demasiado lejana para que el consumidor exprese su voluntad de no prorrogarlo;
- i. Hacer constar de forma irrefragable la adhesión del consumidor a cláusulas de las cuales no ha tenido la oportunidad de tomar conocimiento real antes de la celebración del contrato;
- j. Autorizar al profesional a modificar unilateralmente sin motivos válidos especificados en el contrato los términos del mismo;
- k. Autorizar al profesional a modificar unilateralmente sin motivos válidos cualesquiera características del producto que ha de suministrar o del servicio por prestar;
- l. Estipular que el precio de las mercancías se determine en el momento de su entrega, u otorgar al vendedor de mercancías o al proveedor de servicios el derecho a aumentar los precios, sin que en ambos casos el consumidor tenga el correspondiente derecho a rescindir el contrato si el precio final resultare muy superior al precio convenido al celebrar el contrato;
- m. Conceder al profesional el derecho a determinar si la cosa entregada o el servicio prestado se ajusta a lo estipulado en el contrato, o conferirle el derecho exclusivo a interpretar una cualquiera de las cláusulas del contrato;
- n. Restringir la obligación del profesional de respetar los compromisos asumidos por sus mandatarios o supeditar sus compromisos al cumplimiento de formalidades particulares;
- o. Obligar al consumidor a cumplir con todas sus obligaciones aun cuando el profesional no hubiera cumplido con las suyas;
- p. Prever la posibilidad de cesión del contrato por parte del profesional, si puede engendrar merma de las garantías para el consumidor sin el consentimiento de éste;

- q. Suprimir u obstaculizar el ejercicio de acciones judiciales o de recursos por parte del consumidor, en particular obligándole a dirigirse exclusivamente a una jurisdicción de arbitraje no cubierta por las disposiciones jurídicas, limitándole indebidamente los medios de prueba a su disposición o imponiéndole una carga de la prueba que, conforme a la legislación aplicable, debería corresponder a otra parte contratante.

Las cláusulas abusivas se encuentran listadas tanto en la legislación española, como en la legislación europea que da lugar a la anterior, pero estas listas no son cerradas, sino que únicamente tienen como fin definir el carácter de la cláusula.

En el caso de la lista de la Directiva nos encontramos ante una clasificación que la doctrina califica como “lista gris”, es decir, son cláusulas que no tienen por qué tener necesariamente el carácter abusivo que como se ha apuntado anteriormente en su art 3.3 se trata de una mera lista indicativa.

Sin embargo las cláusulas abusivas que declara la Directiva europea 93/13/CEE, trata de adoptar disposiciones más estrictas con el fin de garantizar al consumidor una cierta protección, por lo que la doctrina establece que se trata de una “lista negra” y todas ellas son consideradas de carácter abusivo.

### **1.3. CARACTERÍSTICAS:**

A continuación se muestran las características principales de las cláusulas abusivas:

- ↯ Principalmente están reguladas por la LGDCU, la cual fue aprobada por el R.D.L. 1/2007, de 16 de noviembre.
- ↯ Puede darse en cualquier tipo de contrato, aunque en los últimos años han tenido mucha influencia en los contratos entre particulares y profesionales bancarios.
- ↯ Van en contra de las exigencias de buena fe, puesto que ocasionan a los consumidores un desequilibrio importante en lo referente a las obligaciones que se derivan de un contrato.
- ↯ Si el consumidor alega que la cláusula ha sido negociada individualmente, la entidad bancaria tiene la obligación de probar dicha afirmación y, de ser así será declarada nula.
- ↯ El hecho de que en un contrato exista una cláusula abusiva, no implica que el resto del contrato tenga que ser abusivo – salvo que impida su cumplimiento-, y por tanto se debe aplicar la normativa del TRLGDCU.

## **2. PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS:**

### **2.1. CONCEPTO, CARACTERÍSTICA Y ELEMENTOS:**

#### **2.1.1. Concepto**

La definición que da el Banco de España en su página de internet ([www.bde.es](http://www.bde.es)) es la siguiente:

*“El préstamo hipotecario es un producto bancario que permite al prestatario recibir una cantidad determinada de dinero correspondiente a la cuantía total del préstamo de un prestamista – entidad bancaria-, a cambio del compromiso de devolver dicha cantidad, junto con los intereses correspondientes, mediante pagos periódicos correspondientes a las cuotas”.*

#### **2.1.2. Características:**

En cualquier tipo de préstamo se deben dar las siguientes características:

- Es un contrato real, es decir, se perfecciona con la entrega del dinero por parte de la entidad de crédito,
- Además también se trata de un contrato oneroso, puesto que la entidad financiera va a percibir por parte del prestatario una contraprestación por la entrega del importe del préstamo correspondiente a los intereses que genera.

En el caso particular de los préstamos hipotecarios destacan las siguientes:

- Generalmente este tipo de préstamos se conceden para la adquisición de una vivienda, por lo que el importe de dicho producto bancario suele ser de importe elevado y de larga duración.
- El hecho de ser de importe elevado, la entidad bancaria solicita como garantía de recobro ante el posible impago del deudor, la domiciliación de la nómina o algún otro recibo.
- En este tipo de préstamos, la entidad bancaria cuenta con una garantía especial para el recobro de la cuantía exigida por el prestatario para la adquisición hipotecaria de un inmueble. En el caso de que el deudor no pague alguna de las

cuotas, la entidad bancaria podrá exigirle la venta del inmueble con el fin de recuperar la cuantía pendiente del préstamo.

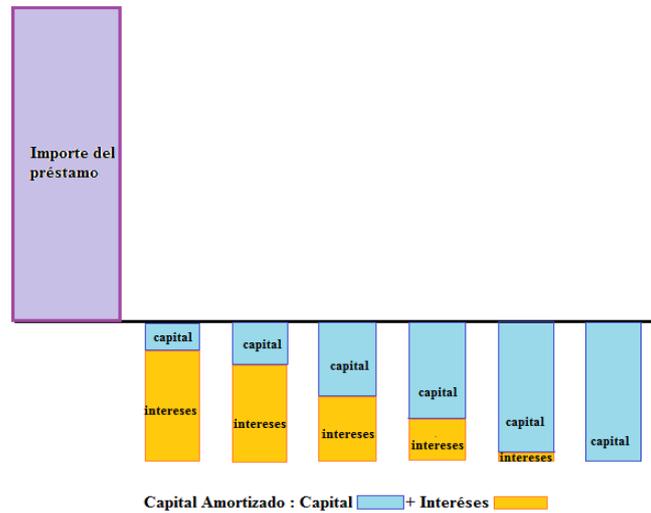


Figura 2.1: composición de un préstamo. Fuente: elaboración propia

### 2.1.3. Elementos:

Un préstamo hipotecario tiene que contener los siguientes elementos:

- **Importe:** cantidad que la entidad financiera concede al prestatario en concepto de capital.

A la hora de solicitar un préstamo hipotecario, estamos recibiendo un servicio por parte de una entidad financiera, el cual está sujeto a unas condiciones y a un precio por lo que es necesario que el prestatario conozca cuales son los compromisos y requisitos necesarios para poder adquirir dicho préstamo.

Las condiciones son:

- Importe del préstamo que queremos solicitar, es el resultado del importe de la inversión que solicita el consumidor junto con las comisión y gastos necesarios que conlleve.
- El límite del importe que se va a conceder del préstamo será:
  - Adquisición de primera vivienda: el 80% de la compraventa o del valor de tasación, que será el menor de ambos valores.
  - Adquisición de segunda vivienda: el 70% de la compraventa o del valor de tasación, el menor de ambos valores.

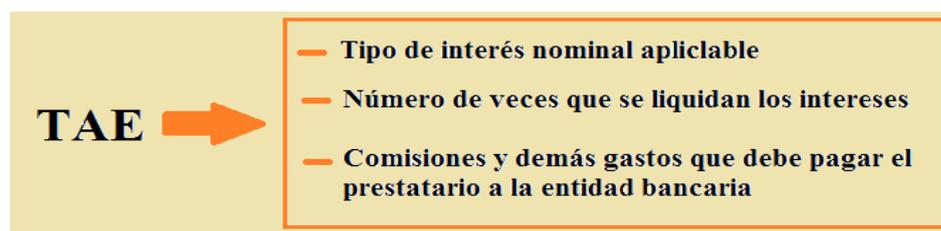
- Determinación del importe máximo a recibir en función de los ingresos del prestatario: se va a utilizar la “regla del tercio”, es decir, dos tercios de los ingresos del deudor son considerados necesarios para las necesidades ordinarias, mientras que el tercio restante podrá ser destinado al pago de la cuota del préstamo.
- **Gastos:** generados por todos los tributos y comisiones y los correspondientes para la formalización, tramitación de escrituras, ejecución de este contrato, correrán a cuenta del prestatario.
- **Periodo de amortización:** periodo de tiempo que tiene el prestatario para devolver el capital prestado junto con los intereses establecidos.
- **Tipo de interés:** hace referencia al porcentaje correspondiente sobre el capital en concepto de retribución o contraprestación para la entidad financiera por haber prestado un capital al prestatario. Puede ser un tipo fijo o variable según se mantenga constante o no a lo largo de la vida del préstamo.
  - Interés variable: el tipo de interés se modifica a lo largo del periodo de amortización en función a las fluctuaciones del índice que se tome como referencia, generalmente el Euribor. El tipo de interés variable se suele expresar como la suma de ese índice de referencia y un porcentaje constante -diferencial- establecido por la entidad bancaria.
  - Interés fijo: el tipo se mantiene constante, por lo que se diferencia del anterior en dos cuestiones, en primer lugar el deudor conoce la cuantía correspondiente al pago de los intereses por lo que no hay incertidumbre sobre las cuotas propias de ese tipo de interés fijo. Y en segundo, el hecho de que el deudor no tenga que asumir el riesgo de la subida o bajada del índice de referencia, las entidades bancarias establecen que el tipo de interés para estas operaciones suele ser superior al de las operaciones de tipo variable.
- **Productos vinculados:** son servicios o productos que debe contratar el prestatario para que la entidad financiera le bonifique con el fin de reducir el tipo de interés de la hipoteca.
- **Vencimiento anticipado del préstamo:** supone el fin del contrato con anterioridad a la fecha de vencimiento. Para ello la entidad bancaria establecerá

que la consumación del contrato se llevara a cabo cuando se den las siguientes circunstancias:

- Impago de una parte del capital del préstamo, sus intereses ordinarios y moratorios,
  - Impago de impuestos y contribuciones referentes a la constitución de la hipoteca,
  - No destinar la cuantía del préstamo para la adquisición de una vivienda,
  - Cuando cualquier documento relativo al préstamo se comprueba que ha sido manipulado,
  - Si el prestatario ha sido declarado legalmente en concurso de acreedores.
- **Tasa Anual Equivalente (TAE):** indicador en tanto por ciento que hace referencia al rendimiento efectivo de un producto financiero –incluidos el interés y los gastos y comisiones bancarias-. Permite conocer cuál será el coste efectivo que el prestatario va afrontar en el préstamo en su relación al prestamista. También suele utilizarse para comparar diferentes ofertas de productos financieros.

La TAE no tiene en cuenta otros costes que solo afectaran al deudor y de los que la entidad financiera no obtendrá ningún beneficio, estos costes serán:

- Gastos a abonar a terceros, como son los gastos notariales e impuestos.
- Gastos por seguros o garantías, excepto primas destinadas a garantizar a la entidad bancaria el reembolso del crédito en el caso de fallecimiento, invalidez o desempleo del deudor, siempre que la entidad establezca como condición necesaria dicho seguro para conceder el préstamo.



**Figura 2.2:** Elementos de la TAE. Fuente: elaboración propia

## **2.2. CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LOS CONTRATOS DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO:**

Cuando nos encontramos ante un contrato de préstamo garantizado con la hipoteca de un bien inmueble, el hecho de que una de las partes sea una entidad bancaria y la otra un particular suele conducir a la estipulación de cláusulas que constituyen ciertas garantías o beneficios para la entidad financiera, viéndose el deudor obligado a aceptarlas, ya que de no hacerlo no podrá obtener la financiación que desea.

Por tanto en los préstamos hipotecarios se establecen estipulaciones entre las que podemos encontrarnos con algunas que puedan ser abusivas si sobrepasan los límites establecidos. A continuación mostramos una clasificación de algunas de las cláusulas que pueden ser consideradas abusivas en este tipo de contratos.

### **2.2.1. Clasificación de las cláusulas abusivas en los contratos de préstamo hipotecario:**

#### **2.2.1.1. Cláusulas financieras**

- **Redondeo al alza del tipo de interés**

En un préstamo hipotecario con unos intereses variables, la variabilidad de ese interés referido al Euríbor, hace que la subida o bajada de este más el diferencial aplicado por la entidad bancaria de como resultado un tanto por ciento con numerosos decimales o un tanto por ciento fraccionado. Se trata de un exceso meramente aleatorio, por lo que las entidades bancarias para simplificar el cálculo de la cantidad que debe ser abonada en concepto de intereses ha hecho uso de la denominada cláusula de redondeo de los tipos de interés a la alza.

Dicha disposición consiste en que automáticamente el interés pasa a ser un cuarto de punto superior, por ejemplo de un 2,12% -Euríbor más diferencial- pasaría a un 2,25%.

Como consecuencia ocasiona un desequilibrio económico para ambas partes. En lo referido a la posición de la entidad bancaria, el hecho de haber un desequilibrio de derechos y obligaciones a su favor, implica que su finalidad es el incremento del tipo de interés durante la vigencia del contrato, ya que refuerza su posición mediante la percepción de unos ingresos debidos a esos intereses sin ninguna contraprestación, quedando el prestatario perjudicado por la obligación de pagar un exceso de intereses.

En la actualidad y la jurisprudencia en la Ley 44/2002, de 22 de noviembre de Reforma del Mercado Financiero, establece que puede pactarse el redondeo el tipo de interés siempre que no supere un octavo de punto (0,125%) ya sea al alza o a la baja. Es decir, el tipo de interés debe redondearse al intervalo más próximo al interés resultante.

Algunas de la sentencias que declaran el carácter abusivo en este tipo de cláusulas son las de del Tribunal Supremo 29 de diciembre de 2010 y 2 de marzo de 2011.

- **Intereses moratorios**

Los préstamos contienen un interés remuneratorio, que es el tipo de interés que se acuerda para la devolución del dinero, y un interés moratorio, medida establecida para sancionar al prestatario por el impago de alguna de las cuotas del préstamo. Estos intereses son proporcionales a los días en los que se ha retrasado el pago.

El Tribunal Supremo establece como abusivas y declarara la nulidad de estas cláusulas cuando los intereses moratorios superan en más de 3 puntos porcentuales el interés legal del dinero –Euribor-, o bien cuando supere en más de dos puntos porcentuales el interés remuneratorio determinado. Por ejemplo, suponiendo que el interés remuneratorio es del 5% anual, los intereses moratorios superiores al 7% serán declarados abusivos.

En la gran mayoría de los casos, este tipo de interés de demora oscila entre el 20 y 30%, por lo que al ser de importe elevado impiden al prestamista que se pueda poner al día con las cuotas del préstamo, quedando su economía gravemente perjudicada.

En el siguiente gráfico vemos que actualmente el tipo de interés legal del dinero está en torno al 0,2%, y por tanto, el límite máximo para que los intereses moratorios no sean considerados como abusivos debe ser 0,6%.

| AÑO      | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013  | 2014  | 2015  |
|----------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|
| MEDIA(%) | 4,42 | 4,89 | 1,70 | 1,34 | 1,99 | 1,17 | 0,536 | 0,486 | 0,178 |

**Tabla 2.1:** Euribor anual 1999 – 2015. Fuente: Elaboración propia

En lo referente a la prescripción de los intereses, hay distintos puntos de vista, ya que la opinión de la jurisprudencia difiere con la de la Doctrina. Una parte de la doctrina considera que la prescripción de los intereses moratorios y remuneratorios es a los 5

años, según el artículo 1966.3 CC., pero por el contrario, una gran parte de resoluciones considera que prescriben a los 15 años, como bien establece el art. 1964CC.

En el caso de que los intereses se hayan devengado y el prestatario haya satisfecho alguna cantidad en concepto de dichos intereses, el cliente tendrá derecho a reclamar a la entidad bancaria la devolución de todas las cantidades abonadas, así como los correspondientes intereses legales desde la fecha en que se abonaron.

Una sentencia que ha declarado nulas las cláusulas que impongan intereses moratorios abusivos a sus clientes es la del Tribunal Supremo de 22 de abril de 2015.

- **Cláusula suelo y techo.**

La gran mayoría de los préstamos hipotecarios en España son concedidos a un tipo de interés variable y a muy largo plazo, por lo que la cantidad que el deudor hipotecario debe devolver en concepto de interés se modifica en función del Euribor más el diferencial.

De este modo va a resultar complicado saber cuál es la cantidad exacta que se debe devolver en concepto de interés al formalizar la operación, -pues sólo se conoce una vez finalizado el plazo establecido de amortización-, ya que si tomamos como índice de referencia el Euribor, las fluctuaciones a lo largo de dicho periodo va a ocasionar grandes cambios en la cantidad que debe devolverse en concepto de interés.

- Si el Euribor aumenta en exceso, se ve repercutido en la subida del tipo de interés del préstamo hipotecario, y por tanto la entidad financiera se beneficia de esa subida; respecto al prestatario este lo vería repercutido en el encarecimiento del préstamo.
- Si el Euribor baja, ocurriría exactamente lo contrario, el tipo de interés bajaría, pero en esta ocasión el beneficiado sería el propio deudor, ya que se traduciría en una disminución del importe del préstamo, y la entidad financiera recibe una cuantía inferior en relación a los intereses.

Por tanto, como las fluctuaciones del Euribor no son previsibles, para poder evitar esos excesos y reducciones en la fluctuación del índice de referencia se van a establecer las denominadas cláusulas suelo y techo.

**Cláusula suelo:** En virtud de esta cláusula puede establecerse un tipo de interés mínimo que debe abonar el prestatario con independencia del valor del índice de referencia más el diferencial pactado. Por lo que si, por ejemplo, dicho valor se sitúa en torno a un 2% puede establecerse en el contrato que el interés que debe abonar el prestatario no puede ser inferior de, por ejemplo, el 3,5%.

Esto se traduce en que la cláusula suelo perjudica al deudor, en el sentido de que si baja excesivamente el Euribor, al pactarse un límite inferior todo descenso que supere lo pactado en la cláusula suelo no será repercutido al deudor, sino que este tendrá que seguir pagando el tipo de interés mínimo que ha establecido la entidad bancaria a pesar de que en la realidad es inferior.

**Cláusula techo:** así mismo, con independencia del tipo de interés que resulte aplicable al prestatario, este no podrá ser superior a un determinado porcentaje, por ejemplo del 6%. Esta cláusula conlleva a que en el caso de que el tipo de interés que establece la entidad bancaria se situase por ejemplo en el 9%, al deudor sólo se le puede aplicar un tipo de interés del 6%.

En este caso el principal beneficiado es el propio prestatario, ya que al establecerse un límite del tipo de interés para paliar las posibles fluctuaciones al alza del Euribor, se evita que esas variaciones repercutan la economía del deudor y se beneficie de la diferenciación del tipo de interés.

El problema de estas cláusulas es que en la mayoría de los contratos hipotecarios los prestatarios no han sido informados por la entidad bancaria sobre este tipo de cláusulas, por lo que cuando el Euribor ha bajado -como ha sido en los últimos años-, los deudores no se han podido beneficiar de estas fuertes bajadas.

Estas cláusulas tienen varios frentes abiertos en los tribunales con sentencias a favor y en contra de los afectados. Algunas de las sentencias que declaran nulas las cláusulas suelo y techo son: Sentencia de 27 de abril de 2015 del juzgado de lo mercantil nº 9 de Barcelona; Sentencia de 12 de marzo de 2015 del juzgado de lo mercantil nº 10 de Barcelona; STJUE de 9 de mayo 2013.

### **2.2.1.2 Otros tipos de cláusulas abusivas:**

#### Cláusulas de vencimiento anticipado

- Por impago de una cuota de la hipoteca,
- Por denegación de la inscripción de la escritura pública de inscripción de la hipoteca.
- Por declaración en concurso,
- Por expropiación forzosa,
- Por arrendamiento de la finca,
- Por embargo de bienes del deudor,
- Por insolvencia del deudor,
- Por fallecimiento del deudor,
- Por incumplimiento de obligaciones accesorias.

#### Otras cláusulas abusivas

- Extensión de la hipoteca a edificaciones futuras sobre la finca cualquiera que sea su titular,
- Cláusula de cancelación de la hipoteca a través de la financiación con otros bienes,
- Cláusula que permite a la entidad financiera a contratar seguros a cuenta del deudor.

### **2.2.2 ¿Qué hacer ante una cláusula abusiva?**

En el supuesto de que un consumidor considere que en el contrato de garantía hipotecaria que ha firmado con una entidad bancaria hay alguna cláusula que considera abusiva, tiene dos opciones:

#### **1. Dirigirse a los tribunales**

Al tratarse de un contrato establecido entre una entidad bancaria y un particular, ambas partes están obligadas a firmar dicho contrato. El problema surge cuando el consumidor

considera abusivas algunas de sus cláusulas, por lo que tendrá que acudir a los tribunales.

Se va a tratar de un procedimiento judicial contra la entidad bancaria, y en la que el Tribunal tiene que investigar si se dan las condiciones necesarias para considerar la cláusula de perfil abusivo. Si se determina que en el contrato hay alguna cláusula con ese carácter, ésta se considerará nula y no producirán efecto alguno. El resto del contrato seguirá siendo obligatorio para las partes contratantes, siempre y cuando se pueda seguir llevando a cabo sin las cláusulas nulas.

En cuanto a la actuación de los diferentes órganos jurídicos en relación con estas cláusulas, sólo podrán ser declaradas nulas por un juez, mientras que la actuación del Notario se limita únicamente a informar sobre el posible carácter abusivo de una cláusula y además podrá denegar la autorización de aquella escritura que contenga cláusulas incluidas dentro de la llamada “lista negra”.

## **2. Formular una denuncia a la administración de consumo**

Otra de las medidas que puede tomar el consumidor cuando considera que hay alguna cláusula abusiva en este tipo de contratos es recurrir a la Administración de Consumo, ya que ésta tiene la competencia para tramitar expedientes sancionadores a aquellas entidades que incorporan cláusulas abusivas en sus contratos.

A diferencia de la opción anterior, la Administración de Consumo no tiene la potestad de declarar esas cláusulas nulas, puesto que sólo la tiene un juez.

### 3. APLICACIÓN A PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

#### 3.1. CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO:

A continuación se plantea el caso práctico de un préstamo de garantía hipotecaria en el que se podrá observar la incidencia de que contenga algún tipo de cláusula abusiva y la repercusión en el mismo en función del momento en que se den.

El señor Santos García se está planteando la adquisición de una vivienda, para ello acude a su entidad bancaria para ver cuáles son los requisitos y condiciones necesarias para la adquisición de dicho préstamo.

Su entidad bancaria, Banco Santander, le facilita la siguiente información relativa a las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios:

| PRODUCTO  | CONDICIONES FINANCIERAS  |            |  |                                      |                      |                   |
|---|--|------------|--|--------------------------------------|----------------------|-------------------|
|   | Tipo de salida y revisión  | Comisiones |  |                                      |                      |                   |
|   |  | Apertura   | Compensación por desistimiento parcial | Compensación por desestimación total | Amortización parcial | Cancelación total |
| Adquisición primera vivienda  | 2% fijo.<br>Revisión E + 1,69% (vinculación base)<br>E+1,49% (vinculación total) | 0%         | 0%                                     | 0%                                   | Exento               | Exento            |
| <p>* Vinculación:</p> <p><b>Paquete obligatorio:</b> 1% de bonificación contratando los cuatro productos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Domiciliación de nómina:</li> <li>▪ Domiciliación en cuenta de tres recibos</li> <li>▪ Tres usos tarjeta crédito o debito</li> <li>▪ Seguro multirriesgo hogar</li> </ul> <p><b>Modulo opcional:</b> 0,20% de bonificación contratando un seguro de vida</p> |  |            |  |                                      |                      |                   |

**TABLA 3.1:** Condiciones Financieras para la adquisición de primera vivienda. *Fuente:* Banco Santander.

| PLAZO  | PORCENTAJE DE FINANCIACION  | FINANILIDAD             |
|--|---|-------------------------|
| 30 años*<br>*(la edad del prestatario sumada a la duración del préstamo no podrá exceder de 80 años) | 80% de la compraventa o del valor de tasación (el menor de los dos) | Adquisición de vivienda |

**TABLA 3.2:** plazo y financiación de la primera vivienda. *Fuente:* Banco Santander

El prestatario queda satisfecho con estas condiciones y procede a la solicitud de un préstamo hipotecario con el Banco Santander por un importe de 100.000 euros. La duración del préstamo se ha pactado por un periodo máximo de 300 meses, contados a partir del 30 de abril de 2015.

- **Posibles cláusulas abusivas:**

- a. **Cláusula suelo:** el Banco Santander establece, que cuando el tipo de interés variable sea inferior al 2,65% será este último el valor que se aplique.
- b. **Intereses al alza:** el tipo de interés se redondea al siguiente cuartil, es decir, el tipo de interés fijo es del 2,12% y pasaría a ser un 2,25%
- c. **Intereses de demora:** cuotas establecidas en este contrato, cuando sean vencidas y no satisfechas, supondrán al prestatario un interés de demora del 18% nominal anual.

### 3.2. FORMULACIÓN PARA REALIZAR LOS CÁLCULOS:

Una vez definidas cuales son las características del préstamo hipotecario, procedemos a aplicarlas en el caso práctico propuesto.

En primer lugar se calculan las cuotas de amortización, las cuales están compuestas por los intereses y la amortización del préstamo. Para determinar estas cantidades, se plantean las fórmulas utilizadas:

- **Cuota a pagar en cada vencimiento:** 
$$\frac{Capital * Interes_{mensual}}{1 - (1 + Interes_{mensual})^{-n}}$$

$$\frac{100.000 * \frac{0,0329}{12}}{1 - (1 + \frac{0,0329}{12})^{-300}} = 489,32$$

Siendo:

- Capital = 100.000€
- Interés mensual =  $\frac{0,0329}{12}$  (primer año)
- N: número de meses que se liquidan los intereses

- **Intereses:**  $\text{Capital}_{n-1} * \text{Interés}_{\text{mensual}}$   
**Siendo:**  $\text{Capital}_{n-1}$ : capital anterior
- **Capital amortizado:** Cuota a pagar en cada vencimiento –  $\text{Interés}_{\text{mensual}}$
- **Capital pendiente:**  $\text{Capital}_{n-1} - \text{Capital amortizado}$

*Para el primer mes:*

- **Intereses**  
 $100.000 * \frac{0,0329}{12} = 274,167$
- **Capital amortizado:**  
 $489,432 - 274,167 = 215,265$
- **Capital pendiente:**  
 $100.000 - 215,265 = 99784,735$

*Para el segundo mes:*

- **Intereses:**  
 $99784,735 * \frac{0,0329}{12} = 273,575$
- **Capital amortizado:**  
 $489,432 - 273,575 = 215,857$
- **Capital pendiente:**  
 $99784,735 - 215,857 = 99568,879$

La fórmula genérica de la tasa anual equivalente sería la siguiente expresión:

$$C_0 = \sum_{r=1}^n \text{Cuota} * (1 + i_{\text{mensual efectivo}})^{-r} + \sum_{r=1}^n \text{comisiones y gastos} * (1 + i_{\text{mensual efectivo}})^{-r}$$

**Siendo**  $C_0$ : capital inicial

**r:** número de meses que se liquidan los intereses

**n:** duración mensual del préstamo

**Cuota:** la correspondiente a cada periodo

**Interés mensual efectivo:** será una incógnita correspondiente al valor de la TAE

Esta fórmula aplicada al caso práctico, partiendo de que no hay gastos ni comisión es:

$$TAE = i_e = (1 + i_{\text{mensual}})^{12} - 1$$

$$C_0 = \sum_{r=1}^n \text{Cuota} * (1 + i_{\text{mensual efectivo}})^{-r}$$

| Mes | Cuota   | interés | amortizado | capital pendiente |
|-----|---------|---------|------------|-------------------|
| 0   |         |         |            | 100.000,00        |
| 1   | 489,432 | 274,167 | 215,265    | 99784,735         |
| 2   |         | 273,576 | 215,855    | 99568,879         |
| 3   |         | 272,985 | 216,447    | 99352,432         |
| 4   |         | 272,391 | 217,041    | 99135,392         |
| 5   |         | 271,796 | 217,636    | 98917,756         |
| 6   |         | 271,2   | 218,232    | 98699,524         |
| 7   |         | 270,601 | 218,831    | 98480,693         |
| 8   |         | 270,001 | 219,431    | 98261,262         |
| 9   |         | 269,4   | 220,032    | 98041,23          |
| 10  |         | 268,796 | 220,635    | 97820,595         |
| 11  |         | 268,191 | 221,24     | 97599,354         |
| 12  |         | 267,585 | 221,847    | 97377,507         |

**Tabla 3.3:** cuota de vencimiento, intereses, capital amortizado y capital pendiente correspondiente al primer año. *Fuente:* Elaboración propia.

### 3.3. RESULTADOS:

En este apartado veremos cómo afectan las cláusulas abusivas en dos situaciones diferentes, en primer lugar las cláusulas abusivas se aplicaran en los primeros años del préstamo y en el otro caso será en el año anterior a la fecha de vencimiento de dicho producto financiero. De esta forma se puede observar la repercusión económica que soporta el prestatario en las diferentes situaciones.

Las siguientes cláusulas abusivas afectaran al cuarto año del préstamo hipotecario:

- **Préstamo normal:**

El interés correspondiente a los tres primeros años es de tipo fijo: 3,29%

El cuatro año se aplica el Euribor (1,12%) + diferencial (1%): 2,12%

El resto de años: Euribor (1,95%) + diferencial (1%): 2,95%

| periodo (años) | interés (anual) | cuota (mensual) |
|----------------|-----------------|-----------------|
| año 1-3        | 3,29%           | 489,432         |
| año 4          | 2,12%           | 435,716         |
| año 5 -25      | 2,95%           | 471,836         |

Estas son las cuotas correspondientes a cada año, en función del tipo de interés que se aplique, en este tipo de préstamo no hay asociada ninguna cláusula abusiva por lo que le

tomaremos como referencia para poder contrastar con el resto que si contienen alguna cláusula abusiva

También se muestra cual es la Tasa Anual Equivalente de este préstamo, ya que nos indicara el rendimiento efectivo que obtiene.

$$\text{TAE}_{\text{mensual}}: 0,00247823$$

$$\text{TAE}_{\text{anual}}: 0,0297 \rightarrow 2,97\%$$

Para ver de dónde proceden estos valores en el caso práctico, a continuación se muestra la formulación utilizada para su cálculo:

✓ **TAE mensual:**

$$100000 = \sum_{r1}^{36} 489,432 * (1 + \text{TAE}_{\text{mensual}})^{-36} + \sum_{37}^{48} 435,716 * (1 + \text{TAE}_{\text{mensual}})^{-12} + \sum_{49}^{300} 471,836 * (1 + \text{TAE}_{\text{mensual}})^{-252}$$

✓ **TAE anual:**  $i_e = (1 + 0,00247823)^{12} - 1$

- **Préstamo con cláusula suelo → 2,65%**

El interés referente a los tres primeros años se sigue manteniendo constante por valor de 3,29%.

En el cuarto año aparece la cláusula suelo, que establece que el tipo de interés mínimo que debe abonar el prestatario es del 2,65% independientemente de cual sea el valor del interés legal del dinero más el diferencial. En el caso anterior el interés era del 2,12% que es inferior al 2,65% que aplica el Banco Santander, por lo que surge la denominada cláusula suelo quedando el tipo de interés incrementado en un 0,53%.

A partir del quinto año y hasta el final del préstamo el tipo de interés se corresponde con el Euribor (1,955) más el diferencial (1%), quedando un total del 2,95%.

La siguiente tabla contiene las cuotas que tendrá que pagar el prestatario anualmente en función de cual sea el tipo de interés a aplicar.

| periodo (años) | interés (anual) | cuota (mensual) |
|----------------|-----------------|-----------------|
| año 1-3        | 3,29%           | 489,432         |
| año 4          | 2,65%           | 459,591         |
| año 5 -25      | 2,95%           | 472,874         |

Como podemos observar, en los tres primeros años la cuota no cambia ya que en todos los préstamos se establece que el tipo de interés en este periodo es del 3,29%, siendo un interés fijo que establece el Banco Santander.

En el cuarto año al haber un aumento del tipo de interés como consecuencia de la aplicación de la cláusula suelo, este se incrementa en un 0,53% y por tanto la cuota de este año también lo hará por un importe de 23,875 euros mensuales. Esto se traduce en que el deudor deberá pagar una cantidad de 286,5€ de más en relación al préstamo anterior, debido a la aplicación de esta cláusula.

Desde el quinto año y hasta el final del préstamo el tipo de interés vuelve a ser como en el caso inicial del Euribor (1,95%) más el diferencial (1%), siendo un total del 2,95%.

La cuota también se verá modificada, debido a que estas se calculan en función del capital pendiente, y este se ha visto modificado debido al cambio del tipo de interés por la cláusula abusiva, por lo que el prestatario también tendrá un aumento de la cuota de 0,259 € mensuales y de 3,108 € anuales, lo que implicaría un incremento total en el periodo comprendido de 65,268€.

En el caso de este préstamo el rendimiento efectivo de este préstamo será:

**TAE mensual:** 0,00251098

**TAE anual:** 0,0301 → 3,01%

- **Préstamo con interés al alza → 2,12% pasa a ser un 2,25%**

Los tres primeros años siguen teniendo un interés fijo del 3,29%

El cuarto año, se aplica la cláusula de redondeo al alza del tipo de interés pasando de tener un valor inicial de 2,12% al 2,25% -por el carácter abusivo-, generando un incremento para la entidad bancaria de 0,13 puntos porcentuales. Al igual que anteriormente la cuota se ve incrementada en 5,786€ mensuales, siendo el resultado anual de 69,432€.

Los siguientes años pasaran a tener un tipo de interés de 2,95% Las cuotas de estos periodos también se ven afectadas, que como bien se ha dicho en el caso anterior, es debido a que están calculadas en función del capital anterior y este se ha visto modificado por la aplicación de la cláusula de redondeo al alza del tipo de interés.

| periodo (años) | interés (anual) | cuota (mensual) |
|----------------|-----------------|-----------------|
| año 1-3        | 3,29%           | 489,432         |
| año 4          | 2,25%           | 441,502         |
| año 5 -25      | 2,95%           | 472,095         |

**TAE mensual:** 0,00248626

**TAE anual:** 0,0298 → 2,98%

Las siguientes cláusulas abusivas afectaras al vigésimo quinto año del préstamo hipotecario

- **Préstamo normal:**

| periodo (años) | interés (anual) | cuota (mensual) |
|----------------|-----------------|-----------------|
| año 1 - 3      | 3,29%           | 489,432         |
| año 4 - 24     | 2,95%           | 473,44          |
| año 25         | 2,12%           | 471,33          |

El interés correspondiente al primer año, es un interés fijo del 3,29%

Del cuatro al vigésimo cuarto año se aplica el Euribor (1,12%) + diferencial (1%)

El vigésimo quinto año se aplicara, Euribor (1,95%) + diferencial (1%)

**TAE mensual:** 0,00247823

**TAE anual:** 0,0297 → 2,97%

A continuación veremos cómo se modifica la fórmula de la TAE cuando cambian los periodos en los que se aplica los diferentes tipos de interés:

- ✓ **TAE mensual:**

$$100000 = \sum_{r1}^{36} 489,43 * (1 + TAE_{mensual})^{-36} +$$

$$\sum_{37}^{288} 435,716 * (1 + TAE_{mensual})^{-252} + \sum_{289}^{300} 471,836 * (1 + TAE_{mensual})^{-12}$$

- ✓ **TAE anual:**  $i_e = (1 + 0,00247823)^{12} - 1$

- **Préstamo con cláusula suelo → 2,65%**

El interés los primeros tres años se sigue manteniendo en 3,29%, a partir de este año y hasta el vigésimo cuarto se convierte en un 2,95%, y finalmente en el último año se aplicara la cláusula suelo por un valor de 2,65%.

| periodo (años) | interés (anual) | cuota (mensual) |
|----------------|-----------------|-----------------|
| año 1-3        | 3,29%           | 489,432         |
| año 4 - 24     | 2,95%           | 473,44          |
| año 25         | 2,65%           | 472,68          |

Como se puede apreciar todas las cuotas excepto la del último año se mantienen constantes en todos los casos, esto es debido a que no se ha aplicado de momento ninguna cláusula abusiva. En este caso solo se puede apreciar la variación de la cuantía del préstamo únicamente en la última cuota del préstamo, que asciende a una cuantía de 1,35€/mes y hace un total anual por importe de 16,2€.

**TAE mensual:** 0,00251098

**TAE anual:** 0,0301 → 3,01%

- **Préstamo con interés al alza → 2,12% pasa a ser un 2,25%**

El tipo de interés de los tres años iniciales vuelve a mantenerse fijo por importe de 3,29%, después se mantiene a un 2,95% hasta el vigésimo cuarto año, y el año restante se aplica la cláusula de redondeo al alza del tipo de interés por un valor de 2,25%, sufriendo un incremento de 0,13%.

| periodo (años) | interés (anual) | cuota (mensual) |
|----------------|-----------------|-----------------|
| año 1-3        | 3,29%           | 489,432         |
| año 4 - 24     | 2,95%           | 473,44          |
| año 25         | 2,25%           | 471,66          |

Como se muestra en la siguiente tabla el rendimiento efectivo real de la entidad bancaria pasa a ser del 2,98%.

**TAE mensual:** 0,00248626

**TAE anual:** 0,0298 → 2,98%

En este caso las cuotas correspondiente al último año sufren una variación muy escasa de 0,33€, que se ve reducida respecto a la cláusula suelo debido a que el tipo de interés en este periodo es menor.

| Periodo  | Interés |       |       | Aplicación de cláusula abusiva en el 4º año |                |                  |
|--|---------|-------|-------|---|----------------|------------------|
|  |         |       |       | Normal                                      | Cláusula suelo | Redondeo al alza |
| año 1-3  | 3,29%   |       |       | 489,432                                     |                |                  |
| año 4  | 2,12%   | 2,65% | 2,25% | 435,71                                      | 458,59         | 441,5            |
| año 5-25   | 2,95%   |       |       | 471,83                                      | 472,87         | 472,09           |
| <b>Importe total del préstamo (cuotas + intereses)</b> |         |       |       | 141759,928                                  | 142298,951     | 141883,533       |
| <b>TAE</b>   |         |       |       | <b>2,97%</b>                                | <b>3,01%</b>   | <b>2,98%</b>     |

| Periodo  | Interés |       |       | Aplicación de cláusula abusiva en el 25º año. |                |                  |
|--|---------|-------|-------|---|----------------|------------------|
|  |         |       |       | Normal  | Cláusula suelo | Redondeo al alza |
| Año 1-3  | 3,29    |       |       | 489,432                                       |                |                  |
| Año 4 – 24   | 2,95    |       |       | 473,44  |                |                  |
| Año 25   | 2,12%   | 2,65% | 2,25% | 471,33  | 472,68         | 471,66           |
| <b>Importe total del préstamo (cuotas + intereses)</b> |         |       |       | 142582,933                                    | 142599,102     | 142586,896       |
| <b>TAE</b>   |         |       |       | <b>3,25%</b>                                  | <b>3,25%</b>   | <b>3,25%</b>     |

En este caso práctico se puede apreciar una clara repercusión en los préstamos a la hora de aplicar las cláusulas abusivas y además influyen también dependiendo del momento en el que se dan.

El caso más impactante es la denominada cláusula suelo, está caracterizada por tener el rendimiento efectivo más alto de las tres estudiadas, y además en relación con sus cuotas, se ve que la cláusula abusiva tiene un mayor efecto en el primer caso, es decir, cuando aparece en los primeros años del préstamo, pasando de tener una diferencia mensual de 22,88€, a la escaso importe de 1,35 euros mensuales que se dan en el otro caso.

También cabe destacar que en los casos restantes la TAE que les corresponde es muy similar en ambos casos (2,97%-2,98%; 3,2519% - 3,2523%), esto se debe a que en muchas ocasiones al comparar la TAE de varios préstamos suele producirse este tipo de situación.

En gran parte se debe a que las entidades bancarias no calculan de igual forma esta tasa, ya que puede que no escojan como referencia el Euribor del mismo mes, pero también puede deberse por la incorporación en el cálculo de algunos seguros vinculados, además de intereses y comisiones, lo que da lugar a un incremento de las cuotas.

Comparando ambos casos, se observa una variación en la TAE con un valor de diferencia máximo de 0,2823%, esto es provocado por la aplicación de la cláusula abusiva, que en el primero de los casos la diferencia es mucho mayor que en el caso restante.

Para poder realizar un análisis más preciso a continuación se muestran unas tablas con el resumen de los datos obtenidos cuando cambiamos alguna de las características del préstamo, por ejemplo, duplicando la cuantía del préstamo o, incrementando los tipos de interés.

- **Capital: 200.000€ y mismos tipos de interés:**

| Periodo  | Interés |       |       | Aplicación de cláusula abusiva en el 4º año |                |                  |
|--|---------|-------|-------|---|----------------|------------------|
|  |         |       |       | Normal                                      | Cláusula suelo | Redondeo al alza |
| año 1-3  | 3,29%   |       |       | 978,86                                      |                |                  |
| año 4  | 2,12%   | 2,65% | 2,25% | 871,433                                     | 919,182        | 853,003          |
| año 5.25   | 2,95%   |       |       | 943,673                                     | 945,749        | 944,19           |
| Importe total del préstamo<br>(cuotas + intereses) |         |       |       | 283501,85                                   | 284597,9       | 283771,06        |
| TAE  |         |       |       | 2,97%                                       | 3,01%          | 2,98%            |

| Periodo  | Interés |       |       | Aplicación de cláusula abusiva en el 25º año. |                |                  |
|--|---------|-------|-------|---|----------------|------------------|
|  |         |       |       | Normal  | Cláusula suelo | Redondeo al alza |
| año 1-3  | 3,29    |       |       | 978,86  |                |                  |
| año 4-24   | 2,95    |       |       | 946,88  |                |                  |
| año 25   | 2,12%   | 2,65% | 2,25% | 942,66  | 945,36         | 943,32           |
| Importe total del préstamo<br>(cuotas + intereses) |         |       |       | 285165,86                                     | 285198,2       | 285173,73        |
| TAE  |         |       |       | 3,25%   | 3,25%          | 3,25%            |

- Incremento del tipo de interés en un 4%; y capital 100.000€

| Periodo  | Interés |       |       | Aplicación de cláusula abusiva en el 25º año. |                |                  |
|--|---------|-------|-------|---|----------------|------------------|
|  |         |       |       | Normal  | Cláusula suelo | Redondeo al alza |
| año 1-3  | 7,29%   |       |       | 725,386                                       |                |                  |
| año 4  | 6,12%   | 6,65% | 6,25% | 657,554                                       | 687,885        | 664,932          |
| año 5-25   | 6,95%   |       |       | 703,713                                       | 704,772        | 703,978          |
| Importe total del préstamo<br>(cuotas + intereses) |         |       |       | 111340,281                                    | 111971,084     | 111495,599       |
| TAE  |         |       |       | <b>6,981%</b>                                 | <b>7,025%</b>  | <b>6,999%</b>    |

| Periodo  | Interés |       |       | Aplicación de cláusula abusiva en el 25º año. |                |                  |
|--|---------|-------|-------|---|----------------|------------------|
|  |         |       |       | Normal  | Cláusula suelo | Redondeo al alza |
| año 1-3  | 7,29%   |       |       | 725,39  |                |                  |
| año 4-24   | 6,95%   |       |       | 705,35  |                |                  |
| año 25   | 6,12%   | 6,65% | 6,25% | 702,23  | 704,22         | 702,72           |
| Importe total del préstamo<br>(cuotas + intereses) |         |       |       | 112287,945                                    | 112311,809     | 112293,795       |
| TAE  |         |       |       | <b>7,58935%</b>                               | <b>7,591%</b>  | <b>7,58986%</b>  |

En el primer caso lo único que cabe destacar, es que al aumentar el capital en una determinada cuantía, las cuotas, tipos de interés e importe del préstamo serán la misma cuantía que en el caso inicial, pero quedando los valores incrementados en la misma proporción que el aumento de la cuantía del capital – en este caso se duplican-.

Debido también a esta causa, la tasa anual equivalente no sufrirá ninguna modificación, y por tanto seguirá siendo la misma que en el anterior caso.

En cambio en el segundo caso, un aumento del tipo de interés en cualquier proporción ocasiona un incremento importante en la cuantía de todos los componentes del préstamo hipotecario, destacando el valor de la TAE, ya que comparando con el valor del caso inicial, el rendimiento efectivo del préstamo se incrementa en mayor proporción que el aumento del valor del diferencial pactado.



## CONCLUSIONES:

- El hecho de que el contrato contenga algún tipo de cláusula abusiva, esta será declarada nula y no producirá ningún efecto en el contrato, ya que seguirá teniendo carácter obligatorio para las partes salvo que impida el cumplimiento del mismo.
- En cuanto a los contratos de préstamo hipotecario, la nulidad de dichas condiciones depende de la forma en que se expresen o no superen unos límites.

En el caso de redondeo al alza de los interés se trata de un valor con numerosos decimales, la entidad bancaria simplifica su cálculo redondeando automáticamente a un cuarto de punto superior; cuando se trata de intereses moratorios, estos no podrán sobrepasar en más de tres puntos porcentuales el índice que se tome como referencia, o bien que rebase en más de dos puntos el interés remuneratorio; por último, en lo referente a las cláusulas suelo y techo el carácter abusivo depende de las fluctuación del Euribor, ya que en caso de que aumente la entidad financiera se beneficia de dicho incremento como consecuencia de la imposición de la cláusula suelo –generalmente superior al Euribor más el diferencial-, en el caso contrario una reducción del Euribor perjudica gravemente a la entidad financiera quedando el consumidor beneficiado por la disminución de la cuantía total del préstamo.

- La repercusión que tiene las cláusulas abusivas se ha visto favorecida por el auge económico que estaba viviendo el país, ya que las tasas que se han registrado en los últimos años han sufrido una abrupta disminución en su valor, por ejemplo en el año 2008 tenía un importe de 4,89% frente al reducido 0,178% en 2015. El tiempo ha demostrado que en la mayoría de los contratos de garantía hipotecaria se incluían algunas estipulaciones de carácter abusivo. Los perjudicados son los propios consumidores ya que se han visto obligados a aceptar cláusulas que podían tener la consideración abusiva con el fin de poder obtener la financiación que desean. Las entidades bancarias se han beneficiado de esta situación, ya que establecen un tipo de interés fijo que es independiente de las fluctuaciones del índice de referencia, obteniendo un mayor rendimiento económico por la concesión del préstamo.

- Consecuencia de la anterior, la cláusula suelo es la que mayor repercusión obtiene, debido a que la variación en el tipo de interés es muy superior al valor del resto de los casos propuestos. El resultado ha sido una bonificación para la entidad financiera viéndose favorecida de ese aumento del Euribor, y el deudor ha visto obligado a pagar el exceso ocasionado.
- Antes de formalizar el contrato previamente se debe determinar cuál es el tipo de interés que se aplicara en cada momento del préstamo, aunque es este trabajo se analizan datos orientativos, en realidad los préstamos están asociados a un tipo de interés variable –Euribor- más un diferencial establecido por la propia entidad bancaria. El hecho de que se aumente el importe del capital dejando el tipo de interés que se establece, la incidencia en el contrato afectara a todos los elementos en la misma proporción en la que lo hace el capital. En el caso contrario, el capital es el inicial y los tipos de interés aumentan, las cuantías correspondientes a la cuota, capital amortizado y capital vencido se verán modificadas, así como el rendimiento efectivo se incrementa en mayor proporción de lo que lo hacen los tipos de interés

A pesar de que el Gobierno ha contribuido en la lucha con la protección de los consumidores mediante diferentes medidas de protección, como pueden ser: la Ley de Protección de Deudores Hipotecarios que entro en vigor el 16 de mayo de 2013, en el estudio hemos podido comprobar que por el mero hecho de que se vea modificado el Euribor, va a afectar directamente al prestatario, provocando un quebrantamiento en su economía.

Como resultado, se van a dar situaciones de desahucio, ejecuciones hipotecarias... convirtiéndose en los principales problemas para numerosos ciudadanos españoles, así como las diferentes cláusulas abusivas que han incluido las entidades financieras en los contratos hipotecarios y el daño que han producido a los consumidores.

Al gobierno le queda un largo camino por recorrer, pero lo que está claro es que esta problemática con las hipotecas es un elemento importante a la hora de tratar de explicar la desconfianza que siente la sociedad española frente al sector bancario.

Concluido este trabajo, queda una puerta abierta para el fin de las cláusulas abusivas como consecuencia de la sentencia de 22 de diciembre de 2015 sobre la nulidad de la cláusula suelo. Se inició en Luxemburgo el proceso europeo que decidirá si se debe

aplicar la retroactividad en las cláusulas suelo desde el origen del contrato, en vez de la fecha que dictó el Tribunal Supremo español – 9 de mayo de 2013-. La nueva sentencia salió el 26 de abril de 2016, la oposición ha reclamado un rechazo hacia dicha retroactividad, ya que conllevaría al desembolso de elevados millones de euros por parte de las entidades bancarias. El Tribunal de Justicia de la Unión Europea mostrará la nueva sentencia en el mes de julio de 2016.



## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

- ACHON BRUÑÉN, M.ª José; “Adecuación del procedimiento judicial hipotecario a la normativa europea: sentencia del TJUE de 14 de marzo de 2013”. En Diario La Ley, Nº 8065, Abr. 2013, disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4194526>
- CALVO GONZÁLEZ-VALLINAS, Rafael. (2006). “Las cláusulas de la hipoteca”; Madrid: Cuadernos de Derecho Registral, 2006.
- CARRASCO PERERA, Ángel; “Cláusulas bancarias válidas y nulas”. En Actualidad Jurídica Aranzadi núm. 800/2010 pág. 3-4; Pamplona: Editorial Aranzadi, SA, 2010. Disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/autor?codigo=270713>
- DE MIGUEL, Bernardo: “Como afecta a mi hipoteca la sentencia del tribunal europeo sobre cláusulas abusivas”. Periódico Cinco días, publicado el 22/01/2015. Disponible [http://cincodias.com/cincodias/2015/01/21/mercados/1421848938\\_445253.html](http://cincodias.com/cincodias/2015/01/21/mercados/1421848938_445253.html)
- GÓMEZ GÁLLIGO, Javier; “La doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre la calificación de las cláusulas abusivas en los préstamos hipotecarios” en Revista Crítica de Derecho Inmobiliario; Núm. 741, Enero 2014. Disponible en: [http://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/cla-usulas-abusivas-prastamos-hipotecarios-506746810?\\_ga=1.103780224.1666658561.1448878300](http://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/cla-usulas-abusivas-prastamos-hipotecarios-506746810?_ga=1.103780224.1666658561.1448878300)
- MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS, Jesús Alberto en “El control de transparencia de las cláusulas suelo en los contratos de préstamo hipotecario”. Actualidad Civil, núm. 6, 2014. Disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4737222>
- NASARRE AZNAR, Sergio; “Malas prácticas bancarias en la actividad hipotecaria”. En Revista Crítica de Derecho Inmobiliario; Núm. 727, Septiembre 2011. Disponible en: [http://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/malas-practicas-bancarias-hipotecaria330004183?\\_ga=1.99405726.1666658561.1448878300](http://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/malas-practicas-bancarias-hipotecaria330004183?_ga=1.99405726.1666658561.1448878300)
- SOSPEDRA, Ignacio: “Evolución histórica anual del Euribor”. Fecha de publicación 22/01/2015 disponible en <http://www.rankia.com/blog/mejores-hipotecas/2634112-evolucion-historica-anual-euribor>.

- Fecha de publicación 10 mayo 2016. <http://www.consumoteca.com/economia-familiar/vinculaciones-y-clausulas-abusivas-en-las-hipotecas/>.
- <http://www.ic-abogados.com/m/redondeo-de-intereses/148>
- “El Gobierno prorroga hasta 2017 la suspensión de los desahucios”. En el País; Madrid, 27 febrero 2015. Disponible en [http://economia.elpais.com/economia/2015/02/27/actualidad/1425055649\\_570909.html](http://economia.elpais.com/economia/2015/02/27/actualidad/1425055649_570909.html)
- [www.bde.es](http://www.bde.es)

### **JURISPRUDENCIA:**

- Versiones actualizadas de la Ley Hipotecaria (L.H.), Reglamento Hipotecario (R.H.), Ley de Enjuiciamiento Civil (L.E.C.), Código Civil (C.c.), Ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios (LGDCU), Directiva 93/13/CEE, Ley sobre condiciones generales de la contratación (LCGC).
- STJUE de 3 de febrero de 1996
- STJUE de 4 noviembre de 2010
- STJUE de 29 de diciembre de 2010
- STJUE de 2 marzo de 2011
- STJUE 26 de abril de 2012
- STJUE 14 de junio de 2012
- STJUE de 14 de marzo de 2013
- STJUE de 9 mayo de 2013
- STJUE 13 de octubre de 2014
- STJUE 11 de febrero de 2015
- STJUE 7 septiembre de 2015
- STJE 22 de diciembre de 2015