



MEDIANDO

JUNIO 2016

Reclamación de cláusulas suelo en hipotecas canceladas

CONTRATOS DE HIPOTECA CANCELADOS POR:

- **Cancelación anticipada**
- **Cancelación al vencimiento**
- **Ejecución de hipoteca**
- **Dación en pago**

La reclamación de las cláusulas suelo no se limita sólo a los contratos de préstamo hipotecario que se encuentren actualmente en vigor.

Es posible también reclamar la cláusula suelo de los contratos cancelados, bien sea por cancelación anticipada o al vencimiento del contrato, por ejecución judicial de la hipoteca, o por dación en pago.

En estos casos, si el préstamo hipotecario ya no existe, reclamar sólo la nulidad de la cláusula no tendría sentido alguno, pero sí lo tendría el reclamar también las cantidades pagadas con anterioridad, lo que se conoce como el "efecto retroactivo".

El cliente afectado por una cláusula suelo tiene un plazo de cuatro años para demandar, desde el momento en que haya podido tener conocimiento de la existencia de error o dolo, en base a la sentencia del Tribunal Supremo 769/2014 de fecha 12 de enero de 2015.

El artículo 1.301 del Código Civil establece que el plazo de cuatro años para la acción de nulidad empezará a correr, en caso de error o dolo, desde la consumación del contrato. Esta consumación del contrato no debe confundirse con el perfeccionamiento del mismo, es decir, del concurso de las voluntades de ambos contratantes, o dicho de manera más sencilla,

con el momento de la firma del contrato.

El momento de la consumación del contrato tiene lugar cuando se produce « *la realización de todas las obligaciones* », « *cuando están completamente cumplidas las prestaciones de ambas partes* » o cuando « *se hayan consumado en la inte-*



El Tribunal Supremo ha limitado la retroactividad de las cláusulas suelo al 9 de mayo de 2013.

gridad de los vínculos obligacionales que generó », según establecen varias Sentencias del Tribunal Supremo. [Sentencia Sala de lo Civil núm. 569/2003, de 11 de junio (RJ 2003, 5347); 11 de julio de 1984 (RJ 1984, 3939); sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo de 27 de marzo de 1989 (RJ 1989, 2201); sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo de 5 de mayo de 1983 (RJ 1983, 2669)]. Ese momento de la consumación, podemos decir que coincide con el de la cancelación del contrato.

El problema surge para las hipotecas canceladas antes

del 9 de mayo de 2013. Aunque por plazo sí estarían dentro de los cuatro años para poder reclamar, lo cierto es que, a día de hoy, no pueden reclamar cantidad alguna, porque el Tribunal Supremo, en su Sentencia nº 139/2015 de 25 de marzo de 2015, declaró la irretroactividad de la nulidad respecto de los pagos de los intereses realizados con anterioridad a la fecha de publicación de la sentencia de 9 mayo 2013 del mismo Tribunal.

Han sido muy numerosas las cuestiones prejudiciales planteadas por tribunales españoles ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) en relación a la compatibilidad de la doctrina sentada por la sentencia del TS de 9 de mayo de 2013 (matizada por la de 25 de marzo de 2015) respecto a los efectos de la declaración de nulidad de la cláusula suelo, lo que constituye un claro exponente de que la jurisprudencia del Tribunal Supremo respecto de esta materia no resulta convincente.

Esta cuestión de la retroactividad se verá despejada con la sentencia del TJUE, que previsiblemente salga a la luz el próximo otoño, y que se espera que reconozca la retroactividad total de las cláusulas suelo.

