

### 1.3. Derechos reales

#### *UNA REVISIÓN JURISPRUDENCIAL DE LAS CLÁUSULAS SUELO Y TECHO DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO A LA LUZ DE LA STS DE 9 DE MAYO DE 2013*

por

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

*Profesora Doctora de Derecho Civil*

*Universidad Antonio de Nebrija*

**SUMARIO:** I. CLÁUSULAS SUELO Y TECHO. CONCEPTO.—II. EVOLUCIÓN JURISPRUDENCIAL EN TORNO A LAS CLÁUSULAS SUELO-TECHO: 1. SENTENCIAS QUE HAN DECLARADO LA NULIDAD DE LAS CLÁUSULAS SUELO-TECHO. 2. SENTENCIAS QUE HAN DECLARADO LA VALIDEZ DE LAS CLÁUSULAS SUELO-TECHO.—III. DOCTRINA DE LA SENTENCIA DEL TS DE 9 DE MAYO DE 2013: 1. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN Y NOVEDADES EN LA DOCTRINA SOBRE CLÁUSULAS ABUSIVAS. 2. ANÁLISIS CRÍTICO.—IV. CONCLUSIONES.—V. BIBLIOGRAFÍA.—VI. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.

#### I. CLÁUSULAS SUELO Y TECHO. CONCEPTO

El contrato de préstamo garantizado con hipoteca —préstamo hipotecario—, cuando se destina al pago de la vivienda habitual del deudor, como ya defendimos en esta misma REVISTA, es un contrato de consumo o que puede calificarse como tal por sus especiales características de objeto, sujeto y causa<sup>1</sup>.

Además, el hecho de que una de las partes del mismo sea una entidad financiera o de crédito y la otra normalmente un particular, suele conducir a que aquella tenga un papel más importante en la redacción y establecimiento de cláusulas de estos contratos, dando lugar, muchas veces, incluso a un exceso de estipulaciones o cláusulas innecesarias que constituyen normalmente ciertas garantías, ventajas o beneficios para la entidad financiera, viéndose el deudor hipotecario constreñido a aceptarlas, pues, de otro modo, no obtendrá la tan ansiada financiación.

Por eso, no es aventurado considerar que en los préstamos hipotecarios se establecen condiciones generales de la contratación. La «amplitud» o «variedad» de oferta de muchas de estas condiciones, siempre limitada a los tres, cuatro, o cinco modelos que oferte la entidad crediticia, no es óbice para apreciar la falta de voluntad negociadora en dichos contratos, viéndose el deudor obligado a aceptar uno de aquellos modelos preestablecidos.

---

<sup>1</sup> Véase GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., «El procedimiento de ejecución de bienes hipotecados cuando existen cláusulas abusivas en el préstamo hipotecario que lo originó: Consecuencias de la STJUE de 14 de marzo de 2003 y de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social», en *RCDI*, núm. 738, págs. 2667-2790.

Dentro de estas condiciones generales de la contratación, es posible encontrarnos con algunas que puedan considerarse abusivas, al encontrarse dentro de alguno de los supuestos de cláusulas abusivas que recoge la LDCU en sus artículos 82 y siguientes<sup>2</sup>, en concreto, dentro de los contratos bancarios, y que se pueden considerar abusivas porque establecen garantías desproporcionadas (párrafo art. 88), o existe falta de reciprocidad entre las obligaciones de los contratantes (art. 87), o porque quedan vinculadas únicamente a la voluntad del empresario (art. 85), o por limitar los derechos básicos del consumidor, sobre todo en lo referente a la falta de información o de comprensión del mismo del producto financiero que se le ofrece (art. 86), y por muchas de las contenidas en el artículo 89 sobre la ejecución y perfeccionamiento del contrato<sup>3</sup>.

Pues bien, dentro de esa gran variedad y amplitud de cláusulas que forman el contrato de préstamo hipotecario, nos fijamos en dos de ellas (a veces van unidas) que han generado cierta polémica y complicaciones. Nos referimos a las denominadas cláusulas suelo y techo.

¿En qué consisten dichas cláusulas? ¿Son condiciones generales de la contratación o no?

De todos es sabido que la mayoría de los préstamos hipotecarios concedidos en España, lo son a interés variable, y a muy largo plazo. Es decir, la cantidad que deba devolverse en concepto de intereses se modifica en función de un índice de referencia variable al que se suma un diferencial fijo (por ejemplo, EURIBOR + 0,25). De este modo, es imposible saber cuál será la cantidad exacta que deberá devolverse por intereses cuando haya finalizado el plazo establecido, pues el índice de referencia, normalmente el EURIBOR, fluctúa a lo largo de dicho periodo, tanto al alza como a la baja, lo que origina cambios en la cantidad que debe devolverse por el concepto de intereses remuneratorios.

Estos cambios producidos deben reflejarse en el préstamo hipotecario que se ajusta a los mismos en las revisiones parciales que realiza la entidad financiera cuando aquellos se producen. De este modo, si el EURIBOR subiera mucho, subiría también el tipo de interés del préstamo hipotecario, la entidad financiera repercutiría esa subida en el particular, y este vería cómo su préstamo hipotecario se encarece. Pero, de igual forma, si el EURIBOR desciende, también la entidad financiera debe repercutir esa bajada en el deudor, lo que conduciría a un abaratamiento del préstamo.

Pues bien, como la fluctuación del EURIBOR no es previsible y depende de factores macroeconómicos, que escapan al control de las partes del préstamo hipotecario, un alza desmesurada del mismo conlleva a un encarecimiento excesivo del préstamo con el correspondiente empobrecimiento del deudor y su dificultad para hacerle frente. Pero, inversamente, una bajada extraordinaria del

<sup>2</sup> Véase artículo 82 y siguientes del 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 (LDCU).

<sup>3</sup> El TJUE ha declarado en varias ocasiones que en los contratos con un consumidor este se encuentra en situación de inferioridad respecto al profesional, en lo referido a la capacidad de negociación como al nivel de información, lo que le lleva a adherirse a las condiciones redactadas de antemano por el profesional sin poder influir en el contenido de estas (SSTJUE de 27 de junio de 2000, 4 de junio de 2009, 26 de octubre de 2006, 3 de junio de 2010, 14 de junio de 2012 y 21 de febrero de 2013), todo ello reiterado y recogido por la STS de 9 de mayo de 2013. No cabe duda de que el préstamo hipotecario para la adquisición de la vivienda habitual entra dentro de esta consideración.

EURIBOR, favorecería al deudor hipotecario que vería abaratado su préstamo en gran proporción, por este motivo.

Para evitar esos excesos en la fluctuación del índice de referencia, se establecen las famosas cláusulas suelo y techo en los préstamos hipotecarios.

Así, la cláusula techo, en principio, favorece al deudor hipotecario, ya que supone un límite a la subida del EURIBOR pues, como su nombre indica, por mucho que este subiera, se pacta, *a priori*, que el deudor solo responderá de un límite máximo —techo— de esa subida, y que toda subida que supere lo previsto en el contrato, no se repercutirá al deudor, asumiendo la entidad financiera el perjuicio o lucro cesante que esto suponga.

Por el contrario, la cláusula suelo perjudica al deudor, puesto que, si baja excesivamente el EURIBOR, al pactarse un límite inferior de responsabilidad por intereses del deudor, todo descenso que supere lo pactado y previsto en ese «suelo», no se trasladará al deudor, que seguirá pagando el tipo de interés mínimo establecido en esa cláusula contractual, aunque en la realidad el tipo de interés real sea mucho menor.

En la realidad más reciente de los últimos años de los préstamos hipotecarios, podemos observar cómo, en general, la tendencia del EURIBOR ha sido a la baja, y se ha producido un descenso considerable del tipo de interés. Este tipo de interés bajo favorece al deudor que ve cómo tiene que realizar menos esfuerzo económico para su devolución. Pero, sin embargo, la existencia de cláusulas suelo en los préstamos hipotecarios, con una frecuencia importante, ha impedido que el deudor se beneficie de estos descensos.

Ante esta situación se han planteado diversas quejas y reclamaciones por parte de los deudores hipotecarios que consideran que la cláusula suelo es abusiva, pues se ha predispuesto por la entidad financiera, en un pretendido desequilibrio de prestaciones (sobre todo cuando no existía la correspondiente cláusula techo), y que, en consecuencia, les perjudica como consumidores y debe declararse su nulidad y retirarse de estos contratos.

Pero, por otra parte, y para que esa cláusula puede ser considerada, o no, abusiva, antes debe ser calificada como una condición general de contratación, es decir, no haber sido negociadas individualmente<sup>4</sup>, pues si no forma parte de aquellas, no podrán ser propiamente abusivas.

Realmente, el pago de los intereses del préstamo hipotecario se ha considerado tradicionalmente como una obligación accesoria a la devolución del principal, pero con cierto carácter especial, pues estos intereses constituyen el precio del contrato, y si no se pagan los intereses, no hay verdadero pago o cumplimiento, adquiriendo, entonces, la obligación de pago de intereses, la condición de ser parte del pago o precio final que hay que devolver. Si esto es así, las cláusulas que limitan de alguna forma ese precio, son parte integrante del mismo, se convierten en parte de uno de los elementos esenciales del contrato, como es el precio, y en este caso, difícilmente se pueden considerar como condiciones generales de la contratación, y en consecuencia, no pueden calificarse propiamente como abusivas, y habría que ver si podría entrar a analizarse o no tal carácter por los Tribunales.

---

<sup>4</sup> En este sentido, el artículo 82 LDCU define las cláusulas abusivas como: «1. Se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquellas 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».

Y por otra parte, también es discutida la posibilidad de alegar abusividad de estas cláusulas en el préstamo hipotecario basada en la falta de reciprocidad de las prestaciones, cuando el préstamo es un contrato esencialmente unilateral, sin prestaciones recíprocas, donde pueda apreciarse dicha falta de equilibrio.

¿Qué ha dicho la jurisprudencia ante este planteamiento y estas cuestiones?

## II. EVOLUCIÓN JURISPRUDENCIAL EN TORNO A LAS CLÁUSULAS SUELO-TECHO

Como ya hemos comentado, han sido muchas las resoluciones judiciales sobre este asunto, y la verdad, nada pacíficas, pues unas han declarado que se trata de cláusulas abusivas, abogando por su nulidad, otras las han considerado plenamente ajustadas a derecho, declarándolas válidas y por lo tanto plenamente vigentes en los préstamos hipotecarios.

### 1. SENTENCIAS QUE HAN DECLARADO LA NULIDAD DE LAS CLÁUSULAS SUELO-TECHO

Últimamente, son mayoritarias las sentencias que entienden que estas cláusulas son abusivas y por tanto nulas, y que deben retirarse de los contratos correspondientes.

Este grupo de sentencias, para poder considerar que la cláusula suelo es abusiva y nula, primero afirman la naturaleza de la misma como condición general de la contratación, no negociada e impuesta por el acreedor-entidad financiera. Solo si se trata de una cláusula de este tipo podrá llegar a ser abusiva, como ya hemos dicho y afirma el 82 LDCU, recogiendo lo establecido en la Directiva 93/13 (CEE) del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores. De su artículo 3.1, del que se extrae el concepto de cláusula abusiva como aquella estipulación que no habiéndose negociado individualmente o consentido expresamente, causa, en contra de las exigencias de la buena fe y en detrimento del consumidor, un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes derivados del contrato.

No hay que olvidar que, como recoge la STS de 14 de octubre de 1999 y repite entre otras la SAP de Madrid de 2002, la necesidad de probar y acreditar que una cláusula concreta ha sido negociada individualmente, corresponde a quien lo afirme. Por lo tanto, será el empresario o predisponente quien deba probar que una determinada estipulación ha sido negociada, y mientras esto no se haga, habrá que entender que no lo ha sido, y por tanto, no es ni consentida ni negociada de forma individual; es decir, habrá sido impuesta. Basándose en esta doctrina, la SJM de Barcelona, de 12 de septiembre de 2011, entiende que la cláusula suelo que analiza no ha sido negociada individualmente, pues «teniendo en cuenta las afirmaciones realizadas por la parte demandada sobre la posibilidad que tuvo el señor Pedro Jesús de elegir entre diversas opciones, y ofertas contractuales, no solo no hacen referencia directa a la posibilidad real que tuvo de incluir o no la controvertida cláusula suelo como una parte más de la modulación del tipo de interés y del precio del contrato, sino que, además, no han tenido en modo alguno la correspondiente contrapartida probatoria. Así pues, no puede entenderse como acreditado que la rebaja del porcentaje del diferencial sobre el EURIBOR... fuera efectivamente fruto de una negociación...», concluyendo entonces que se trata de una cláusula no negociada, y por tanto condición general.

La SAP de Alicante, de 13 de septiembre de 2013, resalta el carácter impuesto de la cláusula suelo-techo del contrato que examina, por lo que puede cuestionarse también su carácter abusivo. Basa su decisión en el hecho de que esta cláusula suelo-techo no constituye un elemento esencial del contrato de préstamo, además tiene carácter accesorio, tal y como lo señala el Informe del Banco de España sobre determinadas cláusulas presentes en los préstamos hipotecarios, ya que solo sirven para acotar la variación de tipos, sin que impliquen cambios significativos en las cuotas del precio. En tercer lugar, trae a colación la doctrina de la STS de 4 de noviembre de 2010, sobre la nulidad de la cláusula de redondeo en los préstamos hipotecarios, aplicando la misma a este supuesto, pues el redondeo también es un pacto accesorio que sirve para cuantificar el tipo de interés exigible, sin ser parte esencial del precio. Asimismo, recoge la doctrina de la STJUE, de 3 de junio de 2010, que interpretó que el artículo 4.2 de la Directiva 93/13 no impide que se haga un control jurisdiccional del carácter abusivo de una cláusula contractual, aunque sea relativa a un elemento esencial del contrato, si no ha sido negociada individualmente. Por último, afirma que no es lo mismo la libertad de contratar (que obviamente existe en estos casos) que la libertad de determinación del contenido del contrato, que queda muy restringida.

Según esta tesis jurisprudencial, ya no queda duda de que la cláusula suelo es una cláusula no negociada, impuesta, pero además, supera también el obstáculo existente para negar el carácter de condición general de la contratación de esta cláusula, que es el considerarla como parte de un elemento esencial del contrato como es el precio. Si esto fuera así, no podría entrar a analizar ningún tribunal su carácter abusivo o no, por ser elemento esencial del contrato y por tanto negociado. Estas sentencias afirman, por el contrario, que no se trata de parte del precio, sino que son pactos accesorios al mismo, de control respecto del tipo de interés aplicable, que es el verdadero precio o retribución del préstamo «por lo que solo se aplicará cuando concurra el suceso previsto; es decir, puede que no se aplique nunca, o puede que se aplique durante determinados periodos de la vigencia del contrato» (SAP de Alicante, de 13 de septiembre de 2012).

Es decir, y como conclusión o resumen de esta línea jurisprudencial: la cláusula suelo, o suelo-techo no se negocia individualmente, no se acredita tal extremo, lo que lleva a calificarla como cláusula impuesta; además, no forma parte del precio —elemento esencial del préstamo—, y por lo tanto, es susceptible de ser abusiva, por lo que debe quedar sometida al control judicial, para poder declarar, en su caso, su nulidad.

A continuación, las sentencias analizadas, una vez demostrado que se trata de una condición no negociada y que no forma parte del elemento esencial del contrato (precio), entran a examinar su posible carácter abusivo y todas ellas coinciden en declarar su correspondiente nulidad por este motivo, si bien, entre ellas, los motivos para declarar su nulidad son diversos:

- a) Un gran grupo de sentencias entiende que son abusivas y por tanto nulas, ya que suponen un desequilibrio de las prestaciones, cuando en el préstamo hipotecario existe una cláusula suelo y, sin embargo, carece de la correspondiente cláusula techo. Entienden que, en estos casos, la desventaja para el deudor hipotecario (parte contractual más débil) es obvia y notoria, pues sólo puede perjudicarse por las variaciones a la baja del tipo de referencia, pero no beneficiarse por el alza del mismo.

En este sentido, la SJM de Barcelona, de 12 de septiembre de 2011, resume esta tesis diciendo que debe considerarse nula la cláusula suelo de ese préstamo hipotecario concreto, puesto que «no se ha acreditado que en su contrato de préstamo exista algún tipo de contrapartida que, consecuentemente, equilibrara el claro desequilibrio que genera la cláusula suelo, en especial, la fijación de una cláusula techo semejante, respetando así el principio de reciprocidad en que se asienta el equilibrio de derechos y obligaciones (arts. 82.1 y 82.4 LDCU). Mediante esta cláusula y sin contrapartida, la entidad prestamista con tipo de interés variable obtiene una posición más ventajosa objetivamente, en relación con el cliente que no goza de la protección en caso de una variación al alza del índice de referencia, o de otras ventajas que compensen esa falta de protección». Otras sentencias que refrendan esta idea son SJM de Sevilla, de 20 de septiembre de 2010; SJM de León, de 11 de marzo de 2011; SJM de Málaga, de 20 de noviembre de 2011 y SJM de Palma de Mallorca, de 2 de febrero de 2012...).

- b) Otro grupo de sentencias consideran la nulidad de la cláusula suelo, basándose también en la desproporción de prestaciones, cuando, aunque existe cláusula techo, la diferencia entre ellas es tan grande, que impide que el deudor y el acreedor hipotecarios actúen desde un plano de igualdad. La SAP de Alicante es un ejemplo claro de esta doctrina, y afirma sobre la existencia de una cláusula suelo de 3 por 100 y una techo del 10 por 100 en un préstamo hipotecario que «la concurrencia del requisito relativo a causar, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones derivados del contrato es evidente en nuestro caso porque si la cláusula techo-suelo se incluye en el contrato como mecanismo de protección de ambas partes ante la aleatoria variación de los tipos de interés aplicables durante la vigencia del contrato, solamente es la entidad financiera quien se beneficia de la misma, resultando imposible el ejercicio de la cobertura del riesgo de tipos de interés por parte del cliente ante la irrealidad de que se supere alguna vez el umbral del techo. Se priva al cliente, en definitiva, de ejercer la facultad de protección frente a incrementos del EURIBOR; mientras, la entidad está en condiciones de ejercerla con frecuencia. Esto es así porque las cláusulas suelo se han mostrado efectivas prácticamente desde el inicio de los contratos hasta la actualidad, liberando a la entidad del perjuicio consistente en la percepción de un menor ingreso como consecuencia de la extraordinaria reducción verificada en el índice referencial, mientras que el prestatario no verá cubierto su riesgo de tener que afrontar una cuota muy superior en caso de producirse una tendencia alcista en la evolución del EURIBOR. Esta acreditada falta de semejanza tiene como consecuencia práctica un importante desequilibrio de los derechos y obligaciones de las partes en perjuicio del consumidor, y en todo caso, de la falta de reciprocidad en el contrato, circunstancia que conlleva la nulidad de pleno derecho de las cláusulas cuestionadas». Esta sentencia reproduce también uno de los fundamentos de la SAP de Cáceres, de 24 de abril de 2012, que afirma que «La entidad financiera sabe, desde que predispone la cláusula suelo que la misma entrará en funcionamiento, sin duda alguna, como aquí ha sucedido y al tiempo, reviste de falso ropaje recíproco dicha cláusula, con el establecimiento de otra, supuestamente beneficiosa para el consumidor y perjudicial para

la entidad, que impide la subida de tipos de interés a partir de un hecho absoluta y totalmente irreal: que los tipos suban del 12 por 100... De este modo disimula la cláusula que se quiere predisponer, con otra que sabe nunca tendrá virtualidad práctica, todo ello en un acto de clara contradicción con la buena fe; en un acto, por ello, claramente abusivo y que, por tanto, debe provocar la nulidad de la cláusula».

## 2. SENTENCIAS QUE HAN DECLARADO LA VALIDEZ DE LAS CLÁUSULAS SUELO-TECHO

Por el contrario, también encontramos resoluciones totalmente contrarias u opuestas a las que se acaban de exponer, pues consideran que las cláusulas suelo son válidas, no son condiciones generales de la contratación, forman parte del elemento esencial del préstamo, el precio, y en consecuencia, no puede abogarse por su carácter abusivo ni por su nulidad; entre otras, pueden citarse las siguientes: SAP de Sevilla, de 7 de octubre de 2011; SAP de Sevilla, de 10 de diciembre de 2011; SJM de Madrid, de 8 de septiembre de 2011; SJM de Alicante, de 23 de julio de 2011 y SJM de Jaén, de 7 de febrero de 2012.

Probablemente, una de las sentencias que mejor recoge estas ideas es la SAP de Sevilla, de 7 de octubre de 2011 que, casualmente, fue recurrida en casación, dando lugar a la STS de 9 de mayo de 2013, que la casa.

En esta resolución se parte de la idea de que las cláusulas suelo-techo están expresamente reguladas en la Ley, en el anexo II de la OM de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios<sup>5</sup>, por lo que su legalidad no puede cuestionarse. Aunque ello no impide que puedan someterse a un control de abusividad por los Tribunales, pero este ha de realizarse de forma individualizada, atendiendo a las circunstancias del caso concreto y a si en su configuración se han garantizado las condiciones de información y transparencia para la libre formación del consentimiento contractual.

---

<sup>5</sup> Véase el ANEXO II. Cláusulas financieras de los contratos de préstamo hipotecario sujetos a la presente Orden:

«3. Intereses ordinarios. En esta cláusula se hará constar:

3. Bis. Tipo de interés variable:

1. Límites a la variación del tipo de interés aplicable. Cuando se establezcan límites máximos y mínimos a la variación del tipo de interés aplicable al préstamo, se expresarán dichos límites:

- a) En términos absolutos, expresándose en forma de tipo de interés porcentual los citados límites máximo y mínimo. Esta forma de expresión se utilizará obligatoriamente cuando puedan expresarse dichos límites en términos absolutos al tiempo del otorgamiento del documento de préstamo.
- b) De cualquier otro modo, siempre que resulte claro, concreto y comprensible por el prestatario, y sea conforme a Derecho.

2. Umbral mínimo de fluctuación y redondeos del tipo de interés aplicable. Si se pactara un umbral mínimo para la variación del tipo de interés (de forma que éste permanezca inalterado cuando la fluctuación del índice de referencia no alcance, en más o en menos, cierto umbral), se expresará dicho umbral en fracciones de punto. Si se pactara el redondeo del tipo de interés, se indicarán, en fracciones de punto, los múltiplos a los que se efectuará (por ejemplo, redondeo al más cercano octavo de punto)».

Pero para ello hay que ver también cuál es la naturaleza de estas cláusulas, si son meros pactos accesorios como sostiene la postura jurisprudencial anterior, o son parte del elemento esencial, precio del préstamo. En este sentido concluyen que «las cláusulas de limitación de intereses son elementos configuradores del precio del producto contratado, estableciendo el mínimo que el cliente habrá de pagar como intereses del préstamo, y el máximo que abonará. Fijan, por tanto, el marco de fluctuación del precio, en un contrato en el que el prestatario ha optado libre y voluntariamente por un interés variable, y por tanto, sujeto a las oscilaciones y riesgos de un mercado libre. Precisamente esos riesgos son los que se tratan de paliar o cubrir con los pactos de limitación de intereses variables. Así pues, consideramos que estas cláusulas no son de carácter accesorio, no constituyen una condición general de la contratación, sino que como uno de los factores de determinación del precio del contrato (junto con el interés referencial y el interés diferencial), precisamente el que determina el mínimo que habrá de pagar el prestatario, forman parte integrante de uno de los elementos esenciales del mismo. Como tal elemento decisivo a la hora de decantar su voluntad para contratar, el que necesariamente conoce, sobre el que reflexiona la conveniencia o no de hacer el contrato, a diferencia de las condiciones generales, las cuales el consumidor puede no tomar en consideración o desconocer, o no comprender su alcance... y adherirse a ellas pese a su disconformidad porque lo que verdaderamente le interesa es el objeto principal del contrato».

No se trata, por tanto, de condiciones generales de la contratación, impuestas y no negociadas individualmente, el prestatario las conoce, da su consentimiento voluntario a las mismas, y son esenciales en ese consentimiento, al formar parte del precio del préstamo.

Pero, dicho esto, entra a analizar si, a pesar de todo, pueden ser abusivas. Considera, igual que la Directiva 93/13, que una cláusula es abusiva cuando: *a)* no se ha negociado; *b)* es contraria a la buena fe, y *c)* cuando causa un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones derivados del contrato:

- a)* No se ha negociado: queda claro que al ser parte del elemento esencial del contrato, estas cláusulas son conocidas y consentidas voluntariamente por el prestatario, y la normativa administrativa sobre transparencia de las condiciones financieras del préstamo hipotecario, la regulación del contenido de las ofertas vinculante y la gran competencia existente en el mercado con pluralidad de ofertas sin cláusulas suelo, hace que el deudor hipotecario preste su consentimiento bien informado y libremente.
- b)* Es contraria a la buena fe. Estas cláusulas no son contrarias a la buena fe porque, como se acaba de exponer, el *iter* comercial establecido en la regulación sobre la transparencia de las condiciones financieras de los préstamos, hace que el solicitante haya recibido toda la información necesaria, y no exista ignorancia o desconocimiento sobre las mismas que implicara mala fe.
- c)* Existe un desequilibrio de los derechos y obligaciones del contrato. También desvirtúa este argumento. Señala que versando el desequilibrio sobre la falta de reciprocidad de las cláusulas limitativas de la variabilidad de los tipos de interés por falta de equivalencia o semejanza entre la limitación a la baja y la limitación al alza, no es posible confrontar ambos límites como si de dos contraprestaciones contractuales recíprocas se tratase, pues los pactos sobre límites a la variabilidad del interés no constituyen derechos u obligaciones recíprocas de las partes, sino que se incorporan

al contrato como mecanismos para reducir el riesgo de pérdidas o de impago que pudiera frustrar el contrato.

En definitiva, no son cláusulas abusivas, ni pueden considerarse como tales, ni en consecuencia procede declarar su nulidad, más bien al contrario son no solo legales, sino plenamente válidas, al no encajar en el concepto y características que tienen las cláusulas abusivas.

Así las cosas, y ante este panorama contradictorio, la STS de 9 de mayo de 2013 viene a clarificar este asunto estableciendo la doctrina que analizamos a continuación.

### III. DOCTRINA DE LA SENTENCIA DEL TS DE 9 DE MAYO DE 2013

#### 1. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN Y NOVEDADES EN LA DOCTRINA SOBRE CLÁUSULAS ABUSIVAS

La STS de 9 de mayo de 2013 viene a poner fin a esta incertidumbre jurisprudencial, y aclara, por fin, si las cláusulas suelo en los préstamos hipotecarios son válidas o no. En esta sentencia se hacen afirmaciones importantes, dignas de ser tenidas en cuenta, y sobre todo, se esté o no de acuerdo con ellas, establece por fin un criterio uniforme y único a la hora de enjuiciar su validez.

Esta sentencia, como hemos dicho, resuelve el recurso interpuesto contra la SAP de Sevilla, de 7 de octubre de 2011, por la parte demandante (AUSBANC) contra varias entidades financieras que integraban en sus contratos de préstamos hipotecarios dichas cláusulas suelo (BBVA, Cajamar, Caja Rural Sociedad Cooperativa de Crédito —Cajas Rurales Unidas (S.C.C.)— y Caja de Ahorros de Galicia, Vigo, Orense y Pontevedra —NCG banco S.A.U.—).

Destacamos, a continuación, las conclusiones más importantes que recoge esta sentencia:

#### 1. *Condiciones generales de la contratación*

En primer lugar, y a lo largo de varios fundamentos de Derecho, la sentencia desgana la naturaleza de las cláusulas suelo, es decir, si se pueden considerar condiciones generales de la contratación o no. Concluye que sí pueden considerarse como Condiciones Generales de la Contratación (CGC).

Para ello, va contestando a varias de las afirmaciones que sostenía la AP Sevilla en la sentencia recurrida, que servían de fundamento para mantener que no se trataban de condiciones generales de la contratación:

- a) De este modo, en el Fundamento séptimo, el TS, ante la afirmación de la AP de que no pueden ser condiciones generales porque versan sobre elementos esenciales del contrato, y en consecuencia, el consumidor (deudor), las conoce y presta su consentimiento a ellas, rechaza dicha afirmación, manifestando que nada impide que una condición general se refiera a un elemento esencial del contrato.  
En concreto afirma lo siguiente: «En nuestro sistema una condición general de la contratación puede referirse al objeto principal y de hecho, para el empresario probablemente la mayor utilidad de las condiciones generales se halla precisamente en la definición de este. Cuestión distin-

ta es determinar cuál es el grado de control que la ley articula cuando las condiciones generales se refieren a él y singularmente, cuando los intereses en juego a cohonestar son los de un profesional o empresario y un consumidor o usuario, ante la necesidad de coordinar, por un lado, la libertad de empresa en el marco de la economía de mercado, que proclama el artículo 38 CE (*RCL* 1978/2836) y por otro, la defensa de los consumidores y usuarios que el artículo 51 CE impone a los poderes públicos, al exigir que garantice mediante procedimientos eficaces “los legítimos intereses económicos de los mismos”.

De igual forma, en el Fundamento décimo, el Tribunal sigue sosteniendo que las cláusulas suelo sí forman parte del precio del préstamo (elemento esencial del contrato), y da sus argumentos para ello, al afirmar que lo importante, a la hora de entender si son cláusulas sometidas a la protección de los consumidores en contratación en masa, tal y como se deduce de la Directiva 93/13/CEE, es que las cláusulas describan el objeto principal del contrato, sin distinguir si se trata de un elemento esencial del contrato en abstracto o no. Lo relevante es «si son “descriptivas” o “definidoras” del objeto principal del contrato concreto en que se incluyen o, por el contrario, afectan al método de cálculo o modalidades de modificación del precio», y en este caso, no cabe duda de que las cláusulas suelo «forman parte inescindible del precio que debe pagar el prestatario. Definen el objeto principal del contrato». En consecuencia, cumplen con una función definitoria o descriptiva esencial.

Pero, a pesar de esto, sigue afirmando el Tribunal en este fundamento, que no pueden dejar de considerarse CGC, ni eliminan la posibilidad de control de su abusividad por los Tribunales.

- b) En segundo lugar, y en el Fundamento octavo, ante el argumento de la SAP de Sevilla de que se trata de una cláusula no impuesta, sino negociada y libremente aceptada, el TS entiende que no se aprecia ni prueba el carácter negociado de la misma, sino que más bien, al contrario, el prestatario solo ha aceptado uno de los modelos predispuestos por el prestamista, y que el hecho de que exista cierta variedad de oferta contractual al respecto, no impide su imposición final al deudor.

Sus manifestaciones al respecto son las siguientes: «a) La prestación del consentimiento a una cláusula predispuesta debe calificarse como impuesta por el empresario cuando el consumidor no puede influir en su supresión o en su contenido, de tal forma que o se adhiere y consiente contratar con dicha cláusula o debe renunciar a contratar. b) No puede equipararse la negociación con la posibilidad real de escoger entre pluralidad de ofertas de contrato sometidas todas ellas a condiciones generales de contratación aunque varias de ellas procedan del mismo empresario. c) Tampoco equivale a negociación individual susceptible de eliminar la condición de cláusula no negociada individualmente, la posibilidad, cuando menos teórica, de escoger entre diferentes ofertas de distintos empresarios. d) La carga de la prueba de que una cláusula prerredactada no está destinada a ser incluida en pluralidad de ofertas de contrato dirigidos por un empresario o profesional a los consumidores, recae sobre el empresario».

Si bien es cierto que, a continuación, el Alto Tribunal afirma que el hecho de que sean impuestas, no quiere decir que no sean lícitas, pues es típico de la contratación en masa, como sugiere la STS de 18 de junio.

- c) El hecho de que estas cláusulas estén expresamente contempladas por la Ley, no impide que sean CGC, tal y como afirmaba también, coincidente en este punto, la Audiencia Provincial, y eso es así porque, como afirma el Fundamento noveno: «la existencia de una regulación normativa bancaria tanto en cuanto a la organización de las entidades de crédito como en cuanto a los contratos de préstamo hipotecario y las normas de transparencia y protección de los consumidores, no es óbice para que la LCGC sea aplicable a los contratos de préstamo hipotecario objeto de esta litis».

## 2. Control de abusividad

Si nada impide considerarlas como condiciones generales, aunque sean muy especiales (legales, definitorias del objeto del contrato...), el TS pasa a continuación a analizar, si cabe también sobre ellas un control judicial sobre su contenido, con el fin de ver si es abusivo o no:

- a) Para ello dedica el Fundamento décimo, en el que concluye que si bien por regla general, al tratarse de condiciones definitorias del objeto principal del contrato, no cabe un control judicial de abusividad, basado en el posible desequilibrio de prestaciones, sí que pueden quedar sometidas a un doble control: el de su inclusión en el contrato, y el control de su transparencia, a tenor de lo establecido en los artículos 5.5. y 7 LCGC. Transcribimos literalmente sus afirmaciones: «a) Que las cláusulas suelo examinadas constituyen cláusulas que describen y definen el objeto principal del contrato. b) Que, sin perjuicio de lo que se dirá, como regla no cabe el control de su equilibrio.

Sin embargo, que una condición general defina el objeto principal de un contrato y que, como regla, no pueda examinarse la abusividad de su contenido, no supone que el sistema no las someta al doble control de transparencia que seguidamente se expone».

- b) Puede, por tanto, controlarse por los Tribunales tanto su propia inclusión en los contratos como la transparencia de dichas cláusulas:
- En cuanto a la primera cuestión, el Tribunal Supremo entiende que sí pueden incluirse dichas cláusulas, siempre que cumplan los requisitos legales previstos, y que la prolija y detallada regulación de la concesión de los préstamos hipotecarios (OM de 5 de mayo de 1994), «garantiza razonablemente la observancia de los requisitos exigidos por la LCGC para la incorporación de las cláusulas de determinación de los intereses y sus oscilaciones en función de las variaciones del EURIBOR». Luego, concluye, estas cláusulas cumplen las exigencias legales para su incorporación a los contratos.
  - Respecto del control de transparencia, el Alto Tribunal, sin embargo no es tan benévolo y entiende que no superan este filtro o control ya que «como afirma el IC 2000, “[e]l principio de transparencia debe garantizar, asimismo, que el consumidor está en condiciones de obtener, antes de la conclusión del contrato, la información necesaria para poder tomar su decisión con pleno conocimiento de causa”.

En este sentido, la STJUE, de 21 de marzo de 2013 (*RJ* 2013/93), *RWE Vertrieb AG*, ya citada, apartado 49, con referencia a una cláusula

que permitía al profesional modificar unilateralmente el coste del servicio contratado, destacaba que el contrato debía exponerse de manera transparente “[...] de forma que el consumidor pueda prever, sobre la base de criterios claros y comprensibles, las eventuales modificaciones del coste [...]”.

Sentado lo anterior cabe concluir:

- a) Que el cumplimiento de los requisitos de transparencia de la cláusula aisladamente considerada, exigidos por la LCGC para la incorporación a los contratos de condiciones generales, es insuficiente para eludir el control de abusividad de una cláusula no negociada individualmente, aunque describa o se refiera a la definición del objeto principal del contrato, si no es transparente.
  - b) Que la transparencia de las cláusulas no negociadas, en contratos suscritos con consumidores, incluye el control de comprensibilidad real de su importancia en el desarrollo razonable del contrato».
- c) Es precisamente este último aspecto, la necesidad de comprensión por parte del prestatario de todas las cláusulas del contrato de préstamo, lo que lleva a la STS a entender que, en el caso de las cláusulas suelo, dicha comprensión real no se da, pues considera que existe una insuficiencia de información al consumidor, lo que conduce a que dichas cláusulas no sean transparentes, pues no están redactadas con suficiente claridad, o al menos la exigible para cualquier cláusula contractual, ya que, como afirma en el Fundamento décimotercero, no son transparentes porque:
- «a) Falta información suficientemente clara de que se trata de un elemento definitorio del objeto principal del contrato.
  - b) Se insertan de forma conjunta con las cláusulas techo y como aparente contraprestación de las mismas.
  - c) No existen simulaciones de escenarios diversos relacionados con el comportamiento razonablemente previsible del tipo de interés en el momento de contratar.
  - d) No hay información previa clara y comprensible sobre el coste comparativo con otras modalidades de préstamo de la propia entidad —caso de existir— o advertencia de que al concreto perfil de cliente no se le ofertan las mismas.
  - e) En el caso de las utilizadas por el BBVA, se ubican entre una abrumadora cantidad de datos entre las que quedan enmascaradas y que diluyen la atención del consumidor».
- d) Por último, después de entender que se incumple el deber de transparencia, el TS, admitiendo entonces el control de carácter abusivo de las cláusulas suelo, entra a analizar si pueden considerarse abusivas por ser contrarias a la buena fe y suponer un desequilibrio de las prestaciones, porque la falta de transparencia no implica ninguno de estos dos aspectos.

En este sentido, el TS parte de afirmar la licitud de las cláusulas suelo: no son abusivas, ni desproporcionadas por sí mismas, y no «es preciso que exista un desequilibrio económico o equidistancia entre el tipo inicial fijado y los topes señalados como suelo o techo». Es más, sigue afirmando que también son lícitas

las cláusulas suelo cuando no exista cláusula techo, ya que a veces su coexistencia supone un mayor factor de distorsión de la información que se ofrece al consumidor —desmiente lo establecido por el Tribunal menor—, y que corresponde al empresario fijar el interés al que presta el dinero y fijar su oferta siempre que esté dentro de los límites fijados por el legislador.

Por eso, no puede afirmarse su abusividad en abstracto, ni la existencia de dicho desequilibrio en general.

### 3. Efectos de la abusividad por falta de transparencia

Ante estos planteamientos, el Tribunal Supremo concluye que dichas cláusulas son abusivas, o pueden ser atacadas, por su falta de transparencia; es decir, la falta de información al consumidor sobre las mismas, falta de claridad en su redacción, lo que conduce a una falta de comprensión total por el deudor hipotecario.

¿Cuáles son los efectos que dicha declaración de abusividad produce?:

- a) El Tribunal Supremo considera que ante una cláusula suelo abusiva por falta de transparencia, el juez no puede ni debe ni integrar ni moderar el contrato, pues esta posibilidad prevista en nuestro ordenamiento ha sido declarada contraria al Derecho de la Unión, por la STJUE de 14 de junio de 2012 y repetida en la reciente de 14 de marzo de 2013.
- b) Por lo tanto, declara nula la cláusula abusiva, pero no la del contrato en la que se inserta, sin posibilidad de integración del mismo.
- c) De este modo, se ordena la retirada de la cláusula, la obligación de abstenerse en utilizarla en lo sucesivo.
- d) Y los contratos de préstamo en los que se insertaban dichas cláusulas suelo siguen siendo obligatorios y produciendo sus efectos entre las partes sin esas cláusulas.
- e) Por último, se declara que esta sentencia no tiene efectos retroactivos, sin que pueda aplicarse, por tanto, a otros contratos anteriores a la misma, ni a los pagos ya efectuados en la fecha de publicación de la sentencia, por el perjuicio que la retroactividad podría suponer al orden público. Además, los efectos de la nulidad no pueden hacerse extensivos a otras entidades financieras distintas de las demandadas, y solo en cuanto a cláusulas idénticas.

### 2. ANÁLISIS CRÍTICO

Vistos y examinados con detalle los Fundamentos de Derecho de esta sentencia, sólo cabe hacer ahora ciertas observaciones a los mismos:

1. En primer lugar, es de agradecer que se ponga fin a un vaivén jurisprudencial que nada bueno aportaba en este asunto de tanta actualidad y en el que están afectados tantos particulares.
2. Si bien, nos parece un tanto alambicada la argumentación del Tribunal para poder concluir que se trata de una cláusula abusiva. Desde mi punto de vista, a pesar de proclamar la licitud de la cláusula suelo, a pesar de considerar que forman parte del objeto definitorio del contrato —préstamo—, de que su inclusión en los contratos es asimismo lícita, de que queda al arbitrio del empresario el establecer el precio que quiera dar a su

servicio, y de que en abstracto y en general no sean cláusulas contrarias a la buena fe, ni supongan una desproporción en las obligaciones de las partes contratantes, el Tribunal parece que olvida estas consideraciones, y que, obsesionado con llegar a la conclusión de abusividad, elabora toda una argumentación *ad hoc*, prolija, para concluir que el carácter abusivo solo se encuentra en la falta de transparencia e información. No digo que esta no sea necesaria e importante, al contrario, la transparencia y la información precontractual al consumidor es vital en los contratos de consumo, precisamente por la inferioridad normal del consumidor, pero, por una parte se me hace escasa la causa de abusividad, y por otra, un tanto incoherente con todas las apreciaciones hechas anteriormente, que parece deberían concluir con la validez de la cláusula suelo.

3. Además, y si estamos de acuerdo, en que en el caso analizado la falta de transparencia ha sido determinante, y no otra la razón de la abusividad, comparto con Encarna CORDERO LOBATO<sup>6</sup>, su idea de que entonces habría bastado a lo mejor con determinar su no inclusión en el contrato, o que se interpretara favorablemente al consumidor, pues son las consecuencias normales de la falta de transparencia. Siendo, tal vez, excesivo considerar que la falta de transparencia es causa de la abusividad de la cláusula, y por tanto, determinante de su nulidad.
4. En cualquier caso, esta sentencia, que ya ha tenido efectos jurisprudenciales, al no tener efectos retroactivos, y al no poder hacerse extensivos los efectos de la declaración de nulidad de forma indiscriminada y solo para las entidades demandadas y cuando se oferten «cláusulas idénticas», hace que la eficacia real de esta sentencia y la declaración de nulidad de la cláusula sea escasa para las expectativas levantadas. Las entidades demandadas, ya han retirado de sus contratos de préstamo las cláusulas suelo, y por osmosis, probablemente otras entidades también lo hagan, pero más por la presión social y de los medios, que por el alcance efectivo de la sentencia.
5. En conclusión, la sentencia tanto por sus planteamientos como por sus efectos, debería haber sido más concluyente, y es difícil que cumpla con las expectativas que ha generado de poner fin a las cláusulas suelo; pues aunque se esté en los casos iguales a los afectados por la sentencia, bastará una buena y previa información al consumidor, para poder seguir incluyendo dicha cláusula, que ya no será abusiva.

#### IV. CONCLUSIONES

De todo lo examinado hasta ahora, y gracias a la STS de 9 de mayo de 2013, podemos extraer las siguientes conclusiones:

1. La STS de 9 de mayo de 2013 pone fin a la discusión jurisprudencial existente en torno a la validez o no de las cláusulas suelo, abogando por su nulidad.

<sup>6</sup> CORDERO LOBATO, E., «Cláusula suelo en préstamos hipotecarios: condiciones de validez y efectos de la nulidad (STS, Sala de lo Civil, de 9 de mayo de 2013)», en *Diario La Ley*, núm. 8088, de 22 de mayo de 2013.

2. Las cláusulas suelo, a pesar de que versan sobre elementos esenciales del contrato de préstamo —el precio—, pueden ser consideradas como condiciones generales de la contratación.
3. Son cláusulas muchas veces impuestas y no negociadas, pues el hecho de que exista cierta oferta o varios modelos por parte de la entidad acreedora que elige o acepta el consumidor, no supone negociación de las mismas.
4. Son cláusulas contempladas por la Ley, lícitas, pero eso no impide tampoco que se trate de condiciones generales.
5. Por ello, y aunque por versar sobre elementos esenciales del préstamo, no cabría por regla general un control judicial sobre su carácter abusivo, sí cabe un doble control de su inclusión en el contrato y su transparencia.
6. En el supuesto concreto de la STS de 9 de mayo, existe una falta de transparencia, una insuficiencia de información, lo que conduce a declarar la cláusula abusiva y por tanto nula.
7. El carácter abusivo de la cláusula suelo deriva solo de su falta de transparencia.
8. Al ser abusiva, es nula, y se ordena su exclusión del contrato, la abstención de volverla a utilizar y los efectos de la nulidad no pueden extenderse indiscriminadamente, afectando solo a los demandados y por cláusulas idénticas.
9. Siendo plausible el esfuerzo del Alto Tribunal y su contribución al fin de la polémica, consideramos que, a lo mejor, tal vez, es excesivo considerar que la falta de transparencia es causa de la abusividad de la cláusula, y por tanto, determinante de su nulidad. Puede que hubiera bastado con determinar su no inclusión en el contrato, o que se interpretara favorablemente al consumidor, como son las consecuencias normales de la falta de transparencia.
10. Por otra parte, consideramos que esta sentencia, en la práctica, por la limitación de sus efectos (ni retroactiva ni extensiva a otros supuestos), se va a quedar «corta», y no va a cumplir con las expectativas que en ella se han puesto, de acabar con las cláusulas suelo.

## V. BIBLIOGRAFÍA

- BALLUGERA GÓMEZ, C.: «La inscripción en el Registro de Condiciones Generales de la STS de 16 de diciembre de 2009, sobre cláusulas abusivas en las hipotecas», en *Diario La Ley*, núm. 7469, de 16 de septiembre de 2010.
- «Un futuro lleno de cambios en la lucha contra las cláusulas abusivas de la hipoteca I y II», en *Diario La Ley*, núm. 8081, de 13 de mayo de 2013.
- CORDERO LOBATO, E.: «Cláusula suelo en préstamos hipotecarios: condiciones de validez y efectos de la nulidad (STS, Sala de lo Civil, de 9 de mayo de 2013)», en *Diario La Ley*, núm. 8088, de 22 de mayo de 2013.
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.: «El procedimiento de ejecución de bienes hipotecados cuando existen cláusulas abusivas en el préstamo hipotecario que lo originó: Consecuencias de la STJUE», en *RCDI*, núm. 738, 2013, págs. 2667-2690.

## VI. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

### AUDIENCIAS PROVINCIALES

- SAP de Madrid de 2002; SAP de Sevilla, de 7 de octubre de 2011; SAP de Sevilla, de 10 de diciembre de 2011; SAP de Cáceres, de 24 de abril de 2012, y SAP de Alicante, de 13 de septiembre de 2013.

### JUZGADOS DE LO MERCANTIL

- SJM de Barcelona, de 12 de septiembre de 2011; SJM de Sevilla, de 20 de septiembre de 2010; SJM de León, de 11 de marzo de 2011; SJM de Málaga, de 20 de noviembre de 2011; SJM de Palma de Mallorca, de 2 de febrero de 2012; SJM de Madrid, de 8 de septiembre de 2011; SJM de Alicante, de 23 de julio de 2011, y SJM de Jaén, de 7 de febrero de 2012.

### TRIBUNAL SUPREMO

- STS de 14 de octubre de 1999, STS de 4 de noviembre de 2010 y STS de 9 de mayo de 2013.

### TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA

- STJUE de 3 de junio de 2010, STJUE de 21 de marzo de 2013, STJUE de 14 de junio de 2012 y STJUE de 14 de marzo de 2013.

### RESUMEN

#### PRÉSTAMO HIPOTECARIO CLÁUSULAS ABUSIVAS CLÁUSULAS SUELO Y TECHO

*La inserción de una pluralidad de cláusulas diversas en los préstamos hipotecarios es una constante en la práctica bancaria española. Muchas de ellas han sido consideradas como abusivas, y los registradores de la propiedad han denegado continuamente su inscripción en el Registro. Examinamos dos cláusulas concretas: la cláusula suelo y techo, cuyo carácter abusivo ha sido objeto de vaivenes y contradicciones jurisprudenciales en los últimos tiempos, hasta que la STS de 9 de mayo de 2013 ha puesto fin a esa incertidumbre. Se*

### ABSTRACT

#### MORTGAGE LOAN ABUSIVE CLAUSES CEILING CLAUSES AND FLOOR CLAUSES

*If there is one constant in Spanish banking practice, it is the insertion of a great number and variety of clauses in mortgage loans. Many widespread clauses have been regarded as abusive, and land registrars have refused again and again to register them. This paper examines two particular clauses, the ceiling clause and the floor clause. Case law on the abusive nature of such clauses was once rife with ups and downs and self-contradictions, until the Spanish Supreme Court issued its decision of 9*

*desarrolla en este trabajo la evolución jurisprudencial sobre la consideración de estas cláusulas como abusivas, y se analiza la nueva doctrina jurisprudencial establecida en esta importante sentencia.*

*May 2013, putting an end to the uncertainty. This paper traces the evolution of case law on the abusiveness or otherwise of ceiling and floor clauses, and it looks at the new jurisprudential doctrine established in the important decision of 9 May 2013.*