



FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES.

LA DISCUSIÓN DE LA JUSTICIA EN LAS CLÁUSULAS SUELO EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.

Autor: Patricia Villa Coduras
Director: Raúl González Fabre

Madrid
Abril 2018

Patricia
Villa
Coduras

**LA DISCUSIÓN DE LA JUSTICIA EN LAS CLÁUSULAS SUELO EN LOS PRÉSTAMOS
HIPOTECARIOS.**



RESUMEN:

Las cláusulas suelo son restricciones establecidas en los préstamos hipotecarios, las cuales establecen un pago mínimo de intereses, aunque el índice de referencia disminuya por debajo de ese suelo establecido. Por lo tanto, establece un porcentaje mínimo de ingreso para el banco.

En 2009, el Euribor comenzó a descender hasta alcanzar niveles que se encontraban por debajo del suelo establecido en la mayoría de contrato, pero esta bajada no se vio reflejada en las cuotas mensuales de las hipotecas. Por tanto, en 2010 comenzaron las primeras demandas en contra de las cláusulas suelo, pidiendo su nulidad y la devolución de lo cobrado indebidamente. Sin embargo, los contratos que contenían dichas cláusulas habían sido firmados por ambas partes y ante notario.

El objetivo de este trabajo es profundizar en el conocimiento de la justicia entorno a las cláusulas suelo de los contratos de préstamos hipotecarios. Para la consecución del objetivo se realiza un análisis de la jurisprudencia que afecta a dichas cláusulas, así como de los fundamentos utilizados para dictaminar las sentencias. Posteriormente, se procede al estudio del término justicia y a la relación que éste guarda con la ley. Finalmente, se aplican los criterios obtenidos para juzgar los motivos y el grado en el que las cláusulas suelo se entienden como justas.

Palabras clave: Préstamo hipotecario, Euribor, Cláusulas suelo, Justicia, Legislación, Moral.

ABSTRACT:

The floor-clause is a restriction stated in Mortgage loans, which establishes a minimum payment of interests, although the reference rate decreases below the “floor” settled. Therefore, it sets a minimum percentage to be charged by the bank.

In 2009, the Euribor began to fall until it reached levels that were below the floor established in the majority of the contracts, but this decrease was not reflected in the monthly installments of mortgages. Therefore, in 2010 the first lawsuits against the floor-clauses were developed, asking for its nullity and the return of the wrongful collection. However, the contracts containing these clauses had been signed by both parties and before a notary.

The aim of this work is to deeply study the knowledge of justice in relation to mortgages loans contracts relative to the floor- clauses.

To achieve this objective, this paperwork includes an analysis of the jurisprudence affecting the clauses mentioned above, as well as one of the grounds used to give judgements. Subsequently, a study of the term justice and its relationship with the concept of law is carried out. Finally, the criteria obtained is applied to judge the reasons and the degree to which the floor clauses are understood as fair.

Key words: Mortgage loan, Euribor, Floor clauses, Justice, Legislation, Moral.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN -----	4
2. PRÉSTAMO HIPOTECARIO -----	5
2.1. Definición de préstamo -----	5
2.2. Definición de préstamo hipotecario -----	6
2.3. Tipos de préstamos hipotecarios según el tipo de interés usado -----	8
2.4. Índices de referencia -----	9
3. CLÁUSULAS SUELO -----	12
4. LA LEGALIDAD DE LAS CLÁUSULAS SUELO -----	13
4.1. Análisis entorno a la licitud -----	24
4.2. Los notarios -----	25
5. LA JUSTICIA -----	27
5.1 La justicia y la ley -----	30
6. DISCUSIÓN SOBRE LA JUSTICIA -----	31
7. CONCLUSIÓN -----	36
8. BIBLIOGRAFÍA-----	37

ÍNDICE DE TABLAS:

Tabla 1. Tipos de interés para los vencimientos de 1 semana a 12 meses -----	10
Tabla 2. Panel de bancos -----	11
Tabla 3. Evolución del Euribor -----	32

1. INTRODUCCIÓN

El objetivo de este trabajo es realizar un estudio acerca de la justicia en lo que se refiere a las cláusulas suelo incorporadas en los contratos de préstamo hipotecario. La pregunta central entorno a la que se desarrolla el trabajo y a la que se intenta dar respuesta es: ¿son justas las cláusulas suelo?

Para poder abordar dicha pregunta se sigue una metodología que está basada en el estudio y análisis, por un lado, de la jurisprudencia y por otro, de las diferentes perspectivas desde las que se entiende el concepto de justicia. Finalmente, se aplican los criterios obtenidos para poder configurar una respuesta.

El desarrollo de este estudio podría dividirse en cuatro grandes bloques. En cada uno de ellos se desarrolla un aspecto, siguiendo un orden determinado para poder ir enlazando las conclusiones obtenidas, ya que cada análisis guarda una relación e influye en el que le precede.

El primer bloque está centrado en entender el concepto de las cláusulas suelo. Empezando primero por una descripción de los contratos de préstamos hipotecarios en los que se encuentran las cláusulas suelo y posteriormente, en un estudio de los índices de tipos de interés usados como referencia para establecer el interés del contrato. Finalmente, se definen las características y aspectos importantes a tener en cuenta sobre las cláusulas suelo.

En el segundo bloque se analiza la jurisprudencia relacionada con las cláusulas suelo. El fin de este análisis es determinar en primer lugar, si son reconocidas por la ley y, posteriormente, cuáles han sido los fundamentos clave en los que se basan las sentencias que han declarado la nulidad de las cláusulas suelo. En base a las conclusiones obtenidas, la licitud de estos limitadores del tipo de interés en los contratos hipotecarios es juzgada.

El tercer bloque es el respectivo a la justicia, en el cuál se muestran las diferentes perspectivas y significados que se le han ido dando a dicho término a lo largo de la historia. A continuación, se aplican los criterios para determinar si son justas las cláusulas suelo, así como los motivos por los cuales lo son. Además, se realiza un análisis para evaluar la relación que existe entre la justicia y la ley.

Finalmente, se realizan unas conclusiones que dan respuesta a la pregunta objeto de estudio.

1. PRÉSTAMO HIPOTECARIO

2.1. Definición de préstamo:

Según la Real Academia Española un préstamo es, en su primera acepción, “la acción y efecto de prestar” a lo que la segunda y tercera acepción continúan estableciendo que es la “cantidad de dinero que se solicita, generalmente a una institución financiera, con la obligación de devolverlo con un interés” o “un contrato mediante el cual un particular se obliga a devolver el dinero que le ha sido prestado”.¹

Un préstamo es, por tanto, una operación financiera en la cual participan dos partes: el prestamista o acreedor, que es la persona física o jurídica que entrega una cuantía de dinero al prestatario o deudor; el cual deberá devolverlo junto a unos intereses en un periodo de tiempo y condiciones pactadas.

El prestamista o acreedor es normalmente una entidad financiera, la cual concede un capital (una cuantía de dinero denominada principal) al prestamista o deudor, quien tendrá la obligación de devolverla según los intereses fijados y en el plazo acordado. Sin embargo, el prestamista está en su derecho de pedir garantías o avales al prestatario para asegurarse de que podrá, en un futuro, devolver el importe del principal y los intereses que se firmaron en el contrato.

La garantía y el aval representan la seguridad aportada para que algo suceda, sin embargo, en el caso de la garantía la seguridad la aporta una cosa mientras que, en el caso del aval la seguridad puede ser aportada por una persona o una cosa.

Las garantías o avales de los préstamos financieros pueden ser de distintos tipos, pero en este trabajo nos centraremos en los préstamos hipotecarios, es decir, aquellos préstamos que tienen por garantía una hipoteca.

¹ Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española.

2.2. Definición de préstamo hipotecario:

El préstamo hipotecario es una figura jurídica en la cual existen dos elementos, un contrato hipotecario y la hipoteca.

El contrato hipotecario representa las obligaciones y derechos tanto del prestamista como del prestatario. El prestamista debe entregar una cuantía de dinero al prestatario, y éste ha de devolverla acompañada de la suma de unos intereses. Dichos intereses tienen que haber sido pactados de antemano y deben de estar recogidos en el contrato.²

La hipoteca es la garantía que el prestatario proporciona como seguro de impago, es decir, garantiza que el préstamo se va a devolver bajo las condiciones pactadas.

La hipoteca representa el derecho sobre un inmueble, o varios, que en el caso de impago el prestamista vendería en subasta pública por medio de un procedimiento judicial, quedándose la parte correspondiente a la cuantía que se le debe y dando el sobrante a los demás acreedores o, en su defecto, al prestatario.

Además, para considerarse un préstamo hipotecario, el inmueble o inmuebles objetos de la garantía han de ser la razón por la cual la cuantía de dinero ha sido solicitada. En otras palabras, cuando se pide un préstamo hipotecario a una entidad financiera, ha de ser con la intención de comprar un inmueble, sobre el cuál la entidad financiera tendrá un derecho de garantía del que podrá hacer uso en el caso de que se produjese un impago. Si la cuantía de dinero se solicitase para adquirir un bien diferente del cuál recae el derecho de garantía, no podría considerarse un préstamo hipotecario y estaríamos hablando de otro tipo de préstamo.

Los préstamos hipotecarios son muy seguros dada la garantía proporcionada por el bien hipotecado, por lo tanto, la entidad financiera se enfrenta a un riesgo mucho menor al ceder un préstamo de este tipo, ya que se asegura de su completa devolución además de unos intereses. Las cantidades solicitadas suelen ser cuantías mucho mayores a las del resto de préstamos, por lo que los plazos de pago se extienden más en el tiempo y los intereses, por consiguiente, son menores.

² Finanzas para todos. *El préstamo hipotecario*.

Es importante destacar que los préstamos hipotecarios deben ir asociados a una cuenta corriente a nombre del prestatario o prestatarios. Además, tendrá que ser una cuenta a la vista en la cual se ingresará el importe del préstamo y se irán cobrando las diversas cuotas mensuales.

El importe del préstamo hipotecario va en relación con el valor que tenga el inmueble o inmuebles sobre los que recaerá el derecho de garantía. Normalmente se concede el préstamo en torno al setenta u ochenta por ciento del valor de tasación o de mercado del inmueble garante. Aunque podrían concederse préstamos de cuantía igual al 100% del valor del inmueble dependiendo de las circunstancias³.

La tasación, documento legal que certifica el valor de un inmueble con finalidad hipotecaria construido en base a normativas legales, debe de ser realizada por una Sociedad de Tasación homologada y supervisada por el Banco de España para asegurar la calidad y transparencia de la valoración realizada y poder garantizar que el valor de tasación es válido (Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo). El tasador del inmueble realiza un proceso de análisis de las características, documentación... del inmueble, aparte de un estudio de la oferta y demanda existente en el momento, y las expectativas existentes en el mercado inmobiliario con relación a inmuebles comparables en características y uso. A posteriori, se sondan los valores de otros inmuebles similares en tipología que se encuentren a la venta, o que sean fruto de transacciones recientes, para poder comparar valores y realizar una tasación correcta y homogénea.⁴

Según la legislación oficial española, el valor de mercado del inmueble no tiene una validez legal al ser una estimación aproximada. Consiste en una estimación del precio del inmueble, al cuál sería más probable su venta inmediata entre un vendedor y comprador independientes, con fecha determinada y asumiendo que ninguna de las dos partes tiene interés profesional o personal en la transacción de la compraventa. Además, las condiciones del mercado deben permitir la disposición de dicho inmueble de manera ordenada y en un plazo normal para poder negociar la venta.⁵

Para evitar no poder afrontar los pagos establecidos, es necesario calcular de forma realista los pagos que se pueden afrontar mensualmente y tener en cuenta que los tipos de interés pueden

³ FACUA (2011). *Préstamos hipotecarios: qué debes saber al contratarlo*.

⁴ Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación.

⁵ Orden ECO/805/2003 de la legislación oficial española.

subir o bajar. En la mayoría de los casos se recomienda que la cuota a pagar no supere el 35% de los ingresos netos mensuales, según estudios realizados.⁶

Pero los préstamos hipotecarios no varían simplemente en la cantidad solicitada o en el tipo de inmueble sobre el que se establecerá el derecho de garantía. Sino que pueden diferenciarse en el plazo de inicio hasta la finalización de los pagos, el número de cuotas a pagar... En este trabajo me centro en la división de los préstamos en función del tipo de interés usado, para poder abordar el tema de las cláusulas suelo.

2.3. Tipos de préstamos hipotecarios según el tipo de interés usado⁷:

Préstamos hipotecarios con interés fijo: se caracterizan porque el tipo de interés a pagar mensualmente y, por lo tanto, la cuota mensual, son siempre la misma durante la vida del préstamo. La ventaja que presentan es poder conocer exactamente la cuantía a pagar en cada momento, aunque normalmente el tipo de interés, al no poder ser ajustado, se suele establecer por encima del que se establecería en ese momento para los préstamos con interés variable. Además, se suelen acortar los plazos de amortización, normalmente no se conceden a más de 20 años.

Préstamos hipotecarios con interés variable: la situación económica de un país sufre cambios continuamente, pudiendo cambiar su estado radicalmente en periodos de tiempo muy cortos (un año, dos...) Por este motivo, los préstamos hipotecarios con interés variable permiten que los intereses vayan siendo ajustados a los cambios que se producen en la economía sin perjudicar a ninguna de las dos partes. Los plazos de amortización suelen extenderse más en el tiempo en comparación con los préstamos de interés fijo (pudiendo llegar hasta los 40 años), y el tipo de interés fijado inicialmente suele ser menor al que se fijaría si fuera un préstamo con interés fijo.

En otras palabras, el préstamo se inicia a un tipo de interés concreto y, según lo estipulado en el contrato, se establece una revisión (puede ser anual, trimestral...) del tipo de interés para ver si éste es acorde a la situación económica del momento. Este proceso se realiza comparando el tipo de interés fijado con algún índice seleccionado como referencia. Si el interés empleado en

⁶ FACUA (2011). *Préstamos hipotecarios: qué debes saber al contratarlo*.

⁷ Finanzas para todos. *El préstamo hipotecario*.

el préstamo en el momento de la revisión es muy dispar con respecto al índice de referencia; se subirá el tipo de interés del contrato, beneficiando al prestamista, o se bajará beneficiando al prestatario.

Préstamos hipotecarios con interés mixto: en este tipo de préstamos, el interés inicial es fijo y se mantiene durante un período de tiempo después del cuál pasa a ser variable.

2.4. Índices de referencia⁸:

Pueden usarse diversos índices de referencia para comprobar si el tipo de interés fijado en el préstamo es acorde o no con respecto a la situación económica.

Los índices de referencia oficiales son aquellos presentes en el artículo 21 de la Orden EHA/2899/2011 del 28 de octubre y están definidos en la norma decimocuarta y anexo 8 de la Circular 5/2012 del Banco de España, algunos de los principales definidos según el Banco de España son:

El Míbor (Madrid Interbank Offered Rate), únicamente válido para aquellos préstamos anteriores al 1 de enero del 2000, es el tipo de interés al que en el mercado interbancario de Madrid las entidades financieras se prestan entre sí dinero.

Es un interés basado en una media simple de los tipos de interés diarios de las operaciones realizadas en un mes con plazo de un año.

Aunque dicho índice ya no se utilice como referente para los préstamos hipotecarios de interés variable, el buen funcionamiento del mercado interbancario hace que los valores del Míbor evolucionen de una manera muy similar a la del Euríbor y que su valor siga publicándose en el Boletín Oficial del Estado (BOE)

El Euríbor es el acrónimo de Euro InterBank Offered Rate, y es uno de los índices de referencia que tiene mayor uso en los préstamos hipotecarios para comprobar los intereses variables establecidos en el contrato. El Euríbor existe desde el año 1999, su creación coincide con la introducción del Euro como moneda oficial.

⁸ Banco de España. *Tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.*

En algunos contratos hipotecarios el tipo de interés utilizado se compone del Euribor más un suplemento fijo, es decir, el interés estará compuesto por el Euribor del momento más una cuantía fija.

Según el Banco de España se define como “la media aritmética simple⁹ mensual de los valores diarios del índice de referencia Euribor que figura en el Anexo del Reglamento de ejecución (UE) 2016/1368 de la Comisión de 11 de agosto de 2016, por el que se establece una lista de los índices de referencia cruciales utilizados en los mercados financieros”. El Euribor es calculado por la Federación Bancaria Europea.¹⁰

En otras palabras, es el tipo de interés medio al que se prestan euros la mayoría de los bancos europeos (el panel de bancos). Para hacer esta media se elimina el 15% de los valores más altos y el 15% de los valores más bajos de todos los tipos de interés recogidos, se analizan y se publica el “interés final” a todos los interesados.

El Euribor no es solo un tipo de interés, anteriormente estaba compuesto de 15 intereses con diferentes plazos de vigencia; pero hoy en día existen 8 tipos de interés Euribor para los vencimientos de 1 semana a 12 meses. Los tipos de interés oficiales Euribor se publican una vez al día sobre las 11.00 horas CET.

	05-01-2018	04-01-2018	03-01-2018	02-01-2018	29-12-2017
<u>Euribor - 1 semana</u>	-0,379%	-0,378%	-0,379%	-0,379%	-0,378%
<u>Euribor - 2 semanas</u>	-0,374%	-0,371%	-0,374%	-0,373%	-0,373%
<u>Euribor - 1 mes</u>	-0,369%	-0,368%	-0,368%	-0,368%	-0,368%
<u>Euribor - 2 meses</u>	-0,340%	-0,339%	-0,341%	-0,340%	-0,340%
<u>Euribor - 3 meses</u>	-0,329%	-0,329%	-0,329%	-0,329%	-0,329%
<u>Euribor - 6 meses</u>	-0,271%	-0,271%	-0,271%	-0,271%	-0,271%
<u>Euribor - 9 meses</u>	-0,219%	-0,220%	-0,219%	-0,217%	-0,217%
<u>Euribor - 12 meses</u>	-0,187%	-0,187%	-0,187%	-0,186%	-0,186%

Tabla 1. Tipos de interés para los vencimientos de 1 semana a 12 meses

Fuente: Euribor-rates.eu

⁹ Desde la entrada en vigor de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, los tipos de referencias como el Euribor deben calcularse a coste de mercado y no influenciados por la entidad.

¹⁰ Federación Bancaria Europea: Asociación de todas las entidades bancarias y crediticias de la zona euro.

Existe también el tipo de interés Eonia (Euro Overnight Index Average), un tipo de interés medio al cuál una selección de bancos europeos se prestan euros entre sí con vencimientos a un día. Por ello, es considerado como el Euribor con vencimiento a un día. Este tipo de interés al ser su vencimiento tan corto es normalmente usado en los mercados financieros profesionales.¹¹

Los tipos de interés Euribor se encuentran determinados por la oferta y demanda existente además de circunstancias económicas como puede ser la inflación, el crecimiento económico experimentado por países, la confianza del consumidor, la solvencia existente en los bancos... Finalmente se determina mediante el análisis de aquellos bancos que son tomados como referentes y se analizan los intercambios de euros realizados entre ellos. A este grupo de bancos (veintiuno en total) se le conoce como el panel de bancos y está compuesto por aquellos que cuentan con una excelente valoración crediticia. La elección de los bancos, a los que se les solicita que retransmitan sus datos para poder determinar el Euribor, es tarea de la comisión de supervisión de la Federación de Bancos Europeos.

Belgium:	Belfius
France:	BNP - Paribas Crédit Agricole s.a. HSBC France Natixis / BPCE Société Générale
Germany:	Deutsche Bank DZ Bank
Greece:	National Bank of Greece
Italy:	Intesa Sanpaolo Monte dei Paschi di Siena Unicredit
Luxembourg:	Banque et Caisse d'Épargne de l'État
Netherlands:	ING Bank
Portugal:	Caixa Geral De Depósitos (CGD)
Spain:	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Banco Santander CECABANK CaixaBank S.A.
Other EU Banks:	Barclays Capital
International Banks:	J.P. Morgan Chase & Co.

Tabla 2. Panel de bancos

Fuente: Euribor-rates.

¹¹ Global-rates.com [Web site]

3. LAS CLÁUSULAS SUELO

Las cláusulas suelo, según Ricardo Oliva¹², son estipulaciones contractuales que se insertan en los contratos de préstamos hipotecarios con objeto de limitar la bajada del interés, en el caso de que sean préstamos con tipos de interés variables, hasta un tope fijado en el contrato. Lo que viene a decir que el préstamo deja de ser plenamente variable y se convierte en variable al alza, pero fijo a la baja.

Lo que esta cláusula pretende es evitar que el prestatario se beneficie de una bajada del tipo de interés. En otras palabras, en un contrato hipotecario con tipo de interés variable, éste es sometido a revisiones para ver si se ajusta al tipo de interés marcado como referencia, normalmente el Euribor. Si el Euribor ha bajado, el interés del contrato también deberá ser reducido. La cláusula suelo es el límite impuesto en el contrato, aunque el Euribor tomara valores por debajo del valor de la cláusula suelo, el interés del contrato no podría disminuirse más de este valor.

Se llaman de esta forma, suelo, porque el prestamista se asegura un beneficio mensual mínimo; el “suelo”. Si en el momento de revisión del tipo de interés (el plazo de revisión se encuentra fijado en el contrato pudiendo ser anual, trimestral...) mediante la comparación con el índice de referencia, éste se encontrara por debajo del interés mínimo fijado como suelo en el contrato del préstamo, el interés solo bajará hasta el interés fijado como suelo mientras esté en vigor esta cláusula.

Asimismo, en muchos contratos de préstamos hipotecarios se introduce también una cláusula techo para intentar contrarrestar el efecto de la cláusula suelo y garantizar un interés máximo, es decir, el techo asegura que el cliente no tendría que afrontar el pago de un interés mayor al estipulado como techo. Este “techo” limita el tipo de interés y al igual que el suelo, se revisa mediante su comparación con un índice que suele ser también el Euribor. El problema de la cláusula techo viene dado porque suele ser siempre mucho mayor al valor superior del índice en el mercado.

¹² Oliva León, R. (2015, 24 de agosto). *Cláusulas suelo (Definición y jurisprudencia)*.

A primera vista parece que el contrato se encuentra equilibrado debido a que la cláusula suelo es una garantía para el banco y la cláusula techo para el cliente.

Las cláusulas techo en la mayoría de los contratos eran de un tipo de interés aproximado al 13%, el cuál es muy dispar a la evolución del Euribor en los últimos años.¹³

Los contratos con cláusulas suelo suelen tenerlas situadas entre el 3% y 5% siguiendo en su mayoría este funcionamiento¹⁴:

- Si el Euribor + diferencial = inferior al suelo, se aplica el interés suelo.
- Si el Euribor + diferencial = superior al suelo, se aplica Euribor + diferencial.

Por lo tanto, la probabilidad de que la cláusula techo y la suelo se llevaran a la ejecución era muy dispar.

4. LA LEGALIDAD DE LAS CLÁUSULAS SUELO

El gran debate sobre las cláusulas suelo puede estudiarse desde una perspectiva legal; atendiendo únicamente a las sentencias realizadas que atacan al concepto de licitud de las cláusulas suelo, pero entendiendo este término como algo legal, es decir, la pregunta sería ¿Están las cláusulas suelo permitidas y reconocidas por la ley?

Lícito, según la Real Academia de la lengua Española¹⁵, en su primera acepción es definido como “justo, permitido, según justicia y razón.” Continúa explicando en su segunda acepción que algo lícito es algo “que es de la ley o calidad debida”.

El término licitud por lo tanto se refiere a algo que está permitido por la ley o que es conforme a la moral. No obstante, algo legal no tiene por qué ser beneficioso o ir a favor de la moral, es decir, hay una gran controversia cuando algo que es aceptado por la ley y por la sociedad durante mucho tiempo es a su vez abusivo, lo que quiere decir que perjudica a alguna parte de forma inmoral o no ética mediante engaños, manipulaciones... De acuerdo con la Real

¹³ Según la página oficial del Euribor, desde 1999 el Euribor no ha llegado a valores tan elevados.

¹⁴ En el informe jurídico ADICAE, de octubre de 2010, en contestación al informe del Banco de España sobre las cláusulas suelo; consta que se fijaba un tipo medio del suelo del 3,56%, así como un tipo medio del techo del 12,67%.

¹⁵ Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española. (2018).

Academia de la lengua Española, el término abusar se define como “hacer uso excesivo, injusto o indebido de algo o de alguien”.¹⁶

La ley existe para mantener y establecer un orden en la sociedad buscando la justicia, pero que algo sea legal no lleva implícito que tenga que ser justo y, por tanto, que cumpla el doble significado del término licitud, es decir, respetar la ley y la moral.

Según la sentencia del Tribunal Supremo de 2013¹⁷ las cláusulas suelo en sí son lícitas, ya que, por un lado, están reconocidas por la ley y por otro, no son injustas en sí por el hecho de ser simplemente limitaciones incorporadas en un contrato.

Cuando en 2009 el tipo de interés Euribor comenzó a sufrir una bajada hasta alcanzar valores por debajo del 3%¹⁸ y los clientes con préstamos hipotecarios de tipo de interés variable no vieron esta bajada reflejada en sus contratos, empezaron los revuelos y las protestas hacia esta cláusula. En 2010 aparecieron las primeras demandas judiciales hacia las cláusulas suelo, en ellas se solicitaba la nulidad absoluta por su condición de abusivas, pero los tribunales se resistieron a conceder la nulidad alegando que las cláusulas habían sido aceptadas durante muchos años en el mercado financiero y que habían sido 40 entidades las que habían aplicado dichas cláusulas. Unos meses más tarde, la Asociación de Usuarios de Servicios Bancarios (Ausbanc) emitió la primera demanda colectiva en Sevilla dando lugar a la primera sentencia del Tribunal Supremo (conocida como la sentencia del 9 de mayo de 2013) que dictaminó la nulidad de las cláusulas suelo alegando la falta de transparencia existente contra los bancos BBVA, Abanca y Cajamar. Sin embargo, no fue hasta el 26 de octubre del 2016 cuando la Comisión Europea votó a favor de la devolución por parte de los bancos de las cuantías cobradas de forma indebida en las diferentes cuotas desde la firma del contrato¹⁹.

Es decir, lo que se buscaba con las demandas no era intentar que se calificasen como de ilegales dichas cláusulas por su objeto en sí, sino que por las consecuencias que creaban al estar incorporadas en los contratos de préstamo hipotecario fuesen juzgadas como abusivas, ilícitas

¹⁶ Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española. (2018).

¹⁷ La Sentencia núm. 241/2013 de 9 de mayo de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo.

¹⁸ En Enero de 2009, el Euribor a un año se encontraba a 3,025%. <http://es.euribor-rates.eu/euribor-2008.asp?i1=1&i2=12>

¹⁹ El Mundo. (2016). *Cláusulas suelo: la cronología de un caso que ha puesto en jaque a la banca española*

por causar injusticia entre las partes participantes en el contrato y, por consiguiente, la devolución de lo cobrado de forma engañosa.

No pueden considerarse abusivas por su objeto debido a su aceptación y utilización durante varios años en el mercado financiero. Por consiguiente, sólo podrán considerarse abusivas por falta de requisitos cumplidos cuando son incorporadas en el contrato, lo cual crea una situación desfavorable para una de las partes. La sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo dictamina que las cláusulas suelo pueden ser utilizadas de forma legal en los contratos siempre y cuando cumplan una serie de condiciones para que sean consideradas como no abusivas y puedan ser efectivas legalmente; y a su vez serían lícitas moralmente.

Los principales requisitos, expuestos por Oliva León²⁰, que deben cumplir las cláusulas y que a su vez, han sido base de argumentos legales para declarar la invalidez por considerarse abusivas, son dos: la existencia de un desequilibrio contractual contrario a la buena fe por falta de reciprocidad y la falta de transparencia.

La existencia de un desequilibrio contractual contrario a la buena fe por falta de reciprocidad: el contrato del préstamo hipotecario se muestra a favor de una de las dos partes intervinientes debido a la existencia de una cláusula suelo que no se encuentra compensada con otra cláusula al alza. En algunos contratos si se han establecido cláusulas techo, es decir, un interés máximo del cuál no se podrá sobrepasar.

El problema deriva por un lado de la irrealidad de este techo que en la mayoría de contratos aproximadamente es de un 15% de media, lo cual es bastante difícil de alcanzar en la práctica; y si de esta forma fuera, el prestatario en muchas ocasiones sería incapaz de afrontar unas cuotas tan altas mensualmente por lo que resultaría en un impago del préstamo hipotecario.

Por otro lado, la cláusula suelo en la mayoría de los contratos toma valores en torno al 3% de media que crea un gran desajuste entre la “techo” y la “suelo” por ser sus limitaciones tan dispares.²¹

²⁰ Oliva León, R. (2015, 24 de agosto). *Cláusulas suelo (Definición y jurisprudencia)*.

²¹ Informe jurídico ADICAE, de octubre de 2010, en contestación al informe del Banco de España sobre las cláusulas suelo.

Cuando el índice de referencia escogido en el contrato, con respecto al cuál se realizan las diferentes revisiones del tipo de interés variable del préstamo, sufre algún tipo de variación de un período a otro, el riesgo que asume el banco y el prestatario son muy desequilibrados. El desequilibrio está basado en la fijación del interés techo y suelo, por lo tanto, las cláusulas suelo se consideran abusivas y se procederá a su anulación.

El Real Decreto Legislativo 1/2007, del 16 de Noviembre, por medio del que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (TRLGDCU)²², en su artículo 82 expone qué debe entenderse por una cláusula abusiva haciendo mención además de que el desequilibrio en el contrato sentencia a una cláusula como abusiva.

Art. 82. Concepto de cláusulas abusivas.

1. Se considerarán cláusulas abusivas todas 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, el Real Decreto expone en el artículo 80.1 los requisitos de aquellas cláusulas no negociadas individualmente.

Art. 80. Requisitos de las cláusulas no negociadas individualmente.

1. En los contratos con consumidores y usuarios que utilicen cláusulas no negociadas individualmente, incluidos los que promuevan las Administraciones públicas y las entidades y empresas de ellas dependientes, aquéllas deberán cumplir los siguientes requisitos:

²² El 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.

a) Concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa, sin reenvíos a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la conclusión del contrato, y a los que, en todo caso, deberá hacerse referencia expresa en el documento contractual.

b) Accesibilidad y legibilidad, de forma que permita al consumidor y usuario el conocimiento previo a la celebración del contrato sobre su existencia y contenido. En ningún caso se entenderá cumplido este requisito si el tamaño de la letra del contrato fuese inferior al milímetro y medio o el insuficiente contraste con el fondo hiciese dificultosa la lectura.

c) Buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, lo que en todo caso excluye la utilización de cláusulas abusivas.

El segundo requisito es la falta de transparencia en la incorporación de las cláusulas suelo en los contratos hipotecarios.

Los demandantes alegan el carácter abusivo de las cláusulas suelo debido al incumplimiento de ser redactadas de forma clara y transparente en los contratos de préstamos hipotecarios. Dichas cláusulas han sido implantadas, en la mayoría de contratos reclamados, de forma desapercibida para que el prestatario no diera cuenta de ellas, o están redactadas de tal forma que no pueden comprenderse con facilidad debido a la forma de redacción del contrato.

También se alega en contra de los bancos, que cuando éstos empezaron a implantar las cláusulas en los contratos de préstamo hipotecario, tenían a su disposición información sobre la continuada caída del Euribor por debajo del 3% a partir del año 2009. Por esta razón, se considera que las entidades bancarias no fueron transparentes al no compartir dicha información con los prestatarios y dejarles en su mano la decisión de aceptar o no dichas condiciones en el contrato, por ello se les ha calificado de comportamiento deshonesto.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 5 y 6 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación aprobada por la Ley 7/1998, de 13 de abril²³, y por los artículos 60 y 82 del

²³ La Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de contratación.

TRLGDCU²⁴; se declaran a las cláusulas suelo instauradas en los contratos de dicha forma expuesta anteriormente abusivas y por tanto nulas.

Además, según lo establecido por la ley, como consecuencia de su nulidad serán consideradas como nunca existidas; “no puestas”.

Artículo 5. Requisitos de incorporación.

1. Las condiciones generales pasarán a formar parte del contrato cuando se acepte por el adherente su incorporación al mismo y sea firmado por todos los contratantes... La redacción de las cláusulas generales deberá ajustarse a los criterios de transparencia, claridad, concreción y sencillez.

Artículo 6. Reglas de interpretación.

1. Cuando exista contradicción entre las condiciones generales y las condiciones particulares específicamente previstas para ese contrato, prevalecerán éstas sobre aquéllas, salvo que las condiciones generales resulten más beneficiosas para el adherente que las condiciones particulares...

Artículo 60. Información previa al contrato.

1. Antes de que el consumidor y usuario quede vinculado por un contrato u oferta correspondiente, el empresario deberá facilitarle de forma clara y comprensible, salvo que resulte manifiesta por el contexto, la información relevante, veraz y suficiente sobre las características principales del contrato, en particular sobre sus condiciones jurídicas y económicas.

2. Serán relevantes las obligaciones de información sobre los bienes o servicios establecidas en esta norma y cualesquiera otras que resulten de aplicación y, además...

²⁴ El 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.

La propia sentencia del Tribunal Supremo del 9 de mayo de 2013 (STS 1916/2013)²⁵ impone la necesidad de seguir un control doble sobre la transparencia en la instauración de las cláusulas suelo en los préstamos hipotecarios. Por lo tanto, lo que el Tribunal Supremo establece es un control en la incorporación y otro en la transparencia, para que de esta forma la cláusula suelo no sea considerada abusiva y cumplan con lo establecido en las diferentes legislaciones anteriores. A los requisitos de transparencia a los que se aluden en la propia sentencia del Tribunal Supremo de 2013, y en la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de contratación, entre otras leyes; se le añaden los requisitos de incorporación que deben cumplir las cláusulas suelo. En el Capítulo II de esta ley²⁶ se entiende la idea de que la cláusula suelo es una condición general: “*No incorporación y nulidad de determinadas condiciones generales*”.

En los artículos 3, 4 y 5 de la Directiva de la Comunidad Económica Europea de 1993²⁷; se muestran varios requisitos que deben cumplir las cláusulas para que los consumidores estén protegidos contra posibles abusos en los contratos y no haya situaciones de desequilibrio

Artículo 3

1. 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.

2. Se considerará que una cláusula no se ha negociado individualmente cuando haya sido redactada previamente y el consumidor no haya podido influir sobre su contenido, en particular en el caso de los contratos de adhesión.

El hecho de que ciertos elementos de una cláusula o que una cláusula aislada se hayan negociado individualmente no excluirá la aplicación del presente artículo al resto del

²⁵ Sentencia del Tribunal Supremo 1916/2013, de 9 de mayo de 2013.

²⁶ La Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de contratación.

²⁷ La Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.

contrato si la apreciación global lleva a la conclusión de que se trata, no obstante, de un contrato de adhesión. [...]

Artículo 4

1. [...] el carácter abusivo de una cláusula contractual se apreciará teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios que sean objeto del contrato y considerando, en el momento de la celebración del mismo, todas las circunstancias que concurran en su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato, o de otro contrato del que dependa.

2. La apreciación del carácter abusivo de las cláusulas no se referirá a la definición del objeto principal del contrato ni a la adecuación entre precio y retribución, por una parte, ni a los servicios o bienes que hayan de proporcionarse como contrapartida, por otra, siempre que dichas cláusulas se redacten de manera clara y comprensible.

Artículo 5

En los casos de contratos en que todas las cláusulas propuestas al consumidor o algunas de ellas consten por escrito, estas cláusulas deberán estar redactadas siempre de forma clara y comprensible. En caso de duda sobre el sentido de una cláusula, prevalecerá la interpretación más favorable para el consumidor. Esta norma de interpretación no será aplicable en el marco de los procedimientos que establece el apartado 2 del artículo 7 de la presente Directiva.

A pesar de este análisis realizado sobre si las cláusulas suelen ser abusivas o no, las conclusiones no son generalizables, es decir, habría que estudiar cada caso en concreto para poder analizar si cumple con todos los requisitos establecidos. Además, la falta de requisitos no es algo evidente y fácil de reconocer.

A continuación, expongo una lista de los requisitos más determinantes para que una cláusula suelo sea considerada abusiva²⁸:

1. Siguiendo el artículo 82.1 de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios se dictamina que “*se considerará cláusula abusiva aquella estipulación que no sea negociada individualmente [...]*”. Y además el artículo 3.2 de la Directiva 93/13/CEE: “*Se considerará que una cláusula no se ha negociado individualmente cuando haya sido redactada previamente y el consumidor no haya podido influir sobre su contenido, en particular en el caso de los contratos de adhesión [...]*. Entendemos que una cláusula no negociada individualmente, es decir, aquella en la que el prestatario no ha podido influir ni haya sido negociada de forma independiente, se considerará abusiva. Mencionada esta característica anteriormente cuando se argumentaba sobre la falta de transparencia en las declaradas cláusulas suelo abusivas.
2. A pesar de que una cláusula en el contrato pueda mostrarse como abusiva, para poder declarar nulo el contrato deben de estudiarse todas las cláusulas en conjunto recogidas en dicho contrato, es decir, no se analizan por separado las distintas cláusulas dentro del mismo contrato. Además, se analizará en cada caso el objeto del contrato para la declaración de la cláusula como abusiva. Este requisito está recogido en el artículo 4 de la Directiva 93/13/CEE.
3. Un contrato se realiza con el fin de que ambas partes, prestatario y prestamista en el caso de los préstamos hipotecarios, obtengan algún tipo de beneficio. Además, debe existir un equilibrio en el beneficio obtenido, en el caso de las cláusulas suelo cuando éstas se han hecho efectivas, el beneficio producido va solo en una dirección. La parte prestataria, las entidades financieras, son las únicas que reciben una fuente de ingresos proveniente del contrato mientras que el prestatario no obtiene ningún tipo de beneficio por lo que el contrato con cláusulas suelo genera un desequilibrio en los derechos y

²⁸ En el auto de aclaración 485/2012 del Tribunal Supremo, se determina en el apartado séptimo una serie de características que han sido el fundamento de sentencias y que a su vez están basadas en otras leyes. Esta lista de características no es cerrada para las cláusulas abusivas.

En el artículo 3.3 de la Directiva 93/13/CEE se dictamina: “*El anexo de la presente Directiva contiene una lista indicativa y no exhaustiva de cláusulas que pueden ser declaradas abusivas*”.

obligaciones de las dos partes y siguiendo el artículo 3 de la Directiva 93/13/CEE, las cláusulas que provoquen este efecto de desigualdad son consideradas cláusulas abusivas.

4. La entidad financiera participante en el contrato deberá informar al prestatario de la evolución del Euribor antes de la firma del contrato en el caso de contratos de préstamos hipotecarios a interés variable siendo el índice de referencia el Euribor. De este modo el cliente podrá estudiar su situación económica y hacer cálculos sobre los desembolsos que deberá realizar para cumplir con su obligación. Si no le informa debidamente la cláusula suelo inscrita en el contrato será considerada como abusiva.
5. El Tribunal Supremo también expone que el hecho de que exista una cláusula techo que contrarreste el efecto del suelo, no será motivo para no declarar a la cláusula suelo como abusiva. Para que no haya una situación de desequilibrio, la cláusula techo expuesta en el contrato debe de tener las mismas posibilidades de hacerse efectiva siguiendo las condiciones del índice de referencia (en la mayoría de los casos el Euribor) como la posibilidad de hacerse cierta la cláusula suelo. En consecuencia, una cláusula suelo puede considerarse nula aunque exista una techo si esta última tiene una probabilidad de suceso muy próxima a cero, ya que no contrapesa la fijación de una cláusula suelo.
6. En la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, las cláusulas deben ser expuestas como condición general *“las cláusulas predispuestas cuya incorporación al contrato sea impuesta por una de las partes, con independencia de la autoría material de las mismas, de su apariencia externa, de su extensión y de cualesquiera otras circunstancias, habiendo sido redactadas con la finalidad de ser incorporadas a una pluralidad de contratos”*. Por lo tanto, aquellas cláusulas expuestas por una de las partes sin el consentimiento u aprobación premeditada de la otra serían declaradas abusivas por lo cumplir el requisito de cláusula de condición general.
7. El artículo 5 de la Directiva 93/13/CEE dictamina que para que una cláusula sea considerada transparente y por lo tanto no abusiva, debe de ser expuesta en el contrato de forma clara y no encuadrada entre otras cifras o cláusulas que puedan diluir la atención del consumidor, además como hemos explicado anteriormente el Tribunal Supremo también reconoce el requisito de transparencia en las cláusulas suelo de los

préstamos hipotecarios.

8. El contrato debe contener suficiente información sobre la cláusula por ser elemento definitorio del mismo. Si faltase dicha información en el contrato, según la jurisprudencia del Tribunal Supremo, se consideraría como no transparente y por tanto la cláusula se calificará como abusiva y nula.
9. Para cumplir con los requisitos de transparencia debe existir en el contrato información sobre la carga económica que implica para el prestatario la realización del mismo. Además, debe incluir un coste comparativo de la cláusula suelo con respecto a cualquier otro producto ofrecido por la entidad. De esta forma se asegura que el cliente valora diferentes opciones y es consciente de los costes de los mismos.
10. Para asegurar el correcto entendimiento por parte del consumidor, debe darse información sobre el Euribor y su evolución. De esta forma podrá valorar antes de firmar los diferentes escenarios a los que podría enfrentarse a causa del tipo de interés variable si firma dicho contrato.
11. Los requisitos expuestos por la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de contratación en el Capítulo II²⁹, el artículo 7³⁰ y el artículo 80 de la TRLGDCU³¹ recogen que los contratos deben constar de una redacción transparente, sencilla y concreta sin recoger características que lleven al cliente a confusión. Además, dicha redacción según el artículo 7 debe ser conocida por el consumidor en el momento de firmar.

Artículo 7. No incorporación.

No quedarán incorporadas al contrato las siguientes condiciones generales:

a) Las que el adherente no haya tenido oportunidad real de conocer de manera completa al tiempo de la celebración del contrato o cuando no hayan sido firmadas, cuando sea

²⁹ Capítulo II de La Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de contratación.

³⁰ Artículo 7 de La Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de contratación.

³¹ El 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.

necesario, en los términos resultantes del artículo 5.

b) Las que sean ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles, salvo, en cuanto a estas últimas, que hubieren sido expresamente aceptadas por escrito por el adherente y se ajusten a la normativa específica que discipline en su ámbito la necesaria transparencia de las cláusulas contenidas en el contrato.

Estos once requisitos recogen de forma global que el contrato debe contener toda información necesaria para comprenderlo y su redacción ha de ser legible, clara y precisa.

Para sentenciar la falta de transparencia en una cláusula no tienen que cumplirse todos los requisitos ya que, como el Tribunal Supremo expone, se trata de un listado abierto.

4.1. Análisis entorno a la licitud

El estudio de las sentencias legales que atañen a las cláusulas suelo revela que muchos de los argumentos dados para considerar una cláusula suelo como abusiva o no, están basados en la moral. Se basan en ella para buscar una justicia moral entendida como un comportamiento bueno que permita la existencia de una igualdad entre prestamista y prestatario.

El Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, sentencia como abusivos los contratos que no contengan una cláusula que contrarreste el efecto de las cláusulas suelo basándose en el fundamento de que el hecho de ese desequilibrio es por una falta de buena fe por parte de la entidad financiera. Por consiguiente, están alegando que la falta de moral hace que se produzca una desigualdad para una de las partes y, por tanto, esa cláusula en el contrato se considere abusiva.

El aspecto al que más importancia le han dado todas las sentencias mencionadas y el requisito principal del que parten los demás es la transparencia. La falta de transparencia puede entenderse como un comportamiento injusto del prestamista, al no ser honesto e intentar engañar al cliente ocultándole información y por lo tanto limitando su libertad. La limitación de la libertad se da debido a la negociación del contrato de forma individual por parte del prestamista (artículo 3.2. de la Directiva 93/13/CEE, de 5 de abril de 1993) y por la imposición de una parte sobre la otra, como menciona la ley 7/1998, de 13 de abril. Por lo tanto, éstas

sentencias que declaran la falta de transparencia o no de las cláusulas, fundamentan sus argumentos en la moral.

Este análisis de la jurisprudencia sobre las cláusulas suelo muestra “un acercamiento” entre los términos ley y moral (los dos significados del término lícito)

La declaración de una cláusula suelo (siendo como objeto en sí legal) como abusiva por la forma de su incorporación al contrato se basa en la moralidad mostrada por la entidad financiera a la hora de su incorporación. Si se ha incorporado con buena fe, el contrato será equitativo para las partes ya que no causará desigualdades; y al ser las cláusulas legales, serán lícitas en el sentido pleno de la palabra.

4.2. Los notarios

Los contratos de préstamos hipotecarios, aparte de ser firmados por ambas partes (prestamista y prestatario), deben ser firmados por un notario. El notario tiene el deber de dar fe de la licitud de dicho contrato, es decir, que respete la ley y que no abuse del consumidor ya que tiene la función de velar por el bien del consumidor. Por tanto, su función debería consistir en revisar toda la documentación y verificar que es correcta jurídicamente, pero además, asesorar e informar al consumidor sobre sus ventajas e inconvenientes que el contrato le reporta y sobretodo los riesgos que puede conllevar la firma del contrato tanto a corto como a largo plazo. Podría entenderse que son ellos los que deben verificar que el contrato es justo para ambas partes.

Por lo tanto, en este momento en el cuál se reclaman tantos contratos por clasificarse de abusivas las cláusulas limitadoras del tipo de interés que se encuentran adscritas en ellos, ¿qué culpa tienen los notarios?

Existe una controversia entre la opinión de los bancos y los notarios. Por un lado, los bancos alegan que ellos hicieron correctamente su papel, emitían contratos con cláusulas suelo avalados por los notarios. Supuestamente el ser avalado por notario es sinónimo de que se verifica su transparencia, respeto y credibilidad.

Josep Oliu, presidente del Banco Sabadell, el 13 de enero de 2017 recriminó que es la banca la que se lleva todos los problemas, alegaciones... mientras que los notarios salen ilesos de esta gran controversia existente.

En el lado opuesto encontramos la opinión de los notarios que según el artículo publicado por El Confidencial “Los notarios, testigos ciegos de abusos de la banca, se lavan las manos”, los notarios alegan que ellos no son jueces y que su papel era muy limitado. Con ello se refieren a que no podían vetar las cláusulas debido a que éstas no habían sido declaradas como nulas.

José Ángel Martínez Sanchiz, presidente del Colegio General Del Notariado, apuntó en voz alta que "La sentencia del Supremo sobre las cláusulas suelo incorpora una interpretación de la directiva de consumidores y usuarios de 1993 y exige un plus de transparencia, pero en una fase anterior al contrato, en una fase preliminar, en la que no interviene el notario. Es en la fase en la que se desarrollaba la comercialización por parte de las entidades". Por lo cual, se dejaría a los notarios de lado en el conflicto de la reclamación de los contratos hipotecarios.

La mayoría de notarios declaran que cuando se firmaron la mayoría de los contratos que están siendo reclamados en la actualidad y desde el 2010, se siguieron los procedimientos habituales. Más explícitamente, establecen que en el momento de la firma se encontraban prestatario y prestamista dispuestos a firmar y con el contrato “entendido” por ambas partes. Cuando se procedía a la lectura del contrato, el cliente afirmaba que lo entendía en su total. Además, alegan que su trabajo queda limitado pues simplemente tienen el deber de verificar que el contrato cumple la ley, y en ese momento lo hacía.³²

Fuentes notariales, según el ABC, sentencian que “los notarios han cumplido con sus obligaciones de controlar que se cumpla la ley y de informar de la existencia en los préstamos de esas cláusulas y de su significado”.

La falta de transparencia, motivo por el cuál la mayoría de cláusulas han sido sentenciadas como nulas, no ha sido por lo tanto un problema de los notarios sino de los clientes al asentir que entendían al completo los contratos ante los notarios.³³

Las diferentes opiniones muestran que, aunque los notarios avalasen los contratos hipotecarios no significa que no existiera injusticia, su firma simplemente verifica que cumplen la ley y que ambas partes participantes asumen haber entendido y estar de acuerdo con el contenido del contrato. Los notarios no pueden proteger de abusos a los clientes si éstos alegan estar de

³² Méndez, R. (2017). *Los notarios, testigos ciegos de abusos de la banca, se lavan las manos*. El confidencial.

³³ Veloso, M. (2017). *La nulidad de las cláusulas suelo cuestiona el papel de los notarios en las hipotecas*. ABC.

acuerdo y asumir las condiciones del contrato a pesar de que en realidad los consumidores ignoraban las consecuencias que reportarían dichos contratos.

Por consiguiente, si ambas partes estaban de acuerdo con que el contrato fuese firmado por el notario era porque cada una creía que obtendría un beneficio del contrato y lo veían justo, equitativo. El notario simplemente confirmaba la legalidad y la “justicia” entendida por cada parte contribuyente.

5. LA JUSTICIA

El concepto de justicia ha sido definido y entendido de muy diversas formas desde el principio de los tiempos. Además, se le ha considerado ser un concepto tanto subjetivo como objetivo.

Platón³⁴ consideraba que la filosofía debía extrapolarse al ámbito de la política, es decir, al gobierno de la ciudad, considerando la justicia como el fundamento del orden sociopolítico.

Defendía que la justicia era la virtud más importante y la encargada de que existiera armonía en el hombre al controlar la medida en que cada una de las demás virtudes debían desarrollarse.

Las otras virtudes que reconocía son la sabiduría, la fortaleza y la templanza.

El verdadero bien del hombre es la felicidad y ésta solo puede alcanzarse a través de la virtud de la justicia. Además, señalaba que solo quien conoce la idea del bien puede actuar correctamente; si desconoce dicha idea, podrá tomar lo erróneo como bueno y en consecuencia actuar mal. La falta de virtud es considerada entonces como ignorancia ya que nadie opta por el mal a sabiendas³⁵.

El filósofo clásico Aristóteles³⁶ dividió a la justicia en dos: la distributiva y la conmutativa. La justicia conmutativa es aquella que juzga la relación con otra persona; dicha relación debe basarse en una igualdad entre lo recibido y lo aportado. Por otro lado, la justicia distributiva es la representante de la relación de uno para con toda la sociedad, en este caso la igualdad se balancea entre lo que se aporta a la sociedad y lo que se recibe de ella.

Según la distinción tomasiana, la justicia es una virtud nacida en la voluntad que intenta conseguir que las relaciones entre los seres humanos se basen en “lo justo”. Por lo tanto, se

³⁴ Platón. (1998) La república o el Estado. España. Edaf

³⁵ Dianoia.[Web site] Recuperado de https://www.webdianoia.com/platon/platon_fil_etica.htm

³⁶ Aristóteles (2006) La política. México, Gernika.

entiende que debe de existir una igualdad entre las personas participantes en una relación. Esta igualdad no se basa en una satisfacción de los intereses de todos los involucrados sino en una igualdad entre lo aportado y recibido, ya que por su racionalidad todos los seres humanos son considerados como iguales. Lo justo en este sentido sería un sinónimo de equidad entre las partes.³⁷

La idea general de la justicia, *iustitia* para los romanos, se basaba en dar a cada uno lo suyo; lo que le correspondiera de acuerdo con la ley. Esta idea está asociada con el equilibrio racional y se ha representado desde el siglo XV a través de una mujer que lleva los ojos vendados y que sostiene una balanza en una mano y una espada en la otra.³⁸

Los ojos vendados hacen alusión a que la justicia no mira a las personas, sino a los hechos, por lo que considera a todos como iguales. La justicia es objetiva e independiente de cualquier influencia de dinero, miedo, favoritismo...

La balanza representa el juicio; la justicia sería el punto de equilibrio y si la balanza se desequilibra por uno de los lados, estaríamos en una situación de injusticia porque en cada lado de la balanza se encuentran los hechos de cada parte (argumentos, pruebas...).

En el punto de equilibrio cada parte estaría entregando a la otra estrictamente lo justo, que se corresponde con el importe de la deuda, es decir, la medida de la justicia.

Al entregar *lo justo* se consigue que la balanza no se desequilibre por ninguno de los lados, por lo que *lo justo*, es sinónimo de *lo igual* al permitir mantener una igualdad en la relación de las partes contribuyentes. La igualdad tiene que darse entre lo pactado y lo entregado, y entre la prestación y la contraprestación.

La espada, sostenida por la mujer que representa la justicia, hace alusión al castigo duro que será impuesto a los culpables. Esta caracterización está vinculada con Némesis, diosa griega, la cual castigaba con una espada a toda persona que desobedecía a otra que tenía derecho a mandarle como, por ejemplo, los hijos que desobedecían las órdenes de sus padres.

³⁷ González Fabre, R. (1998) *Justicia en el Mercado. La fundamentación de la ética del mercado según Francisco de Vitoria*. Caracas: Conicit-UCab.

³⁸ Cervera, César (2014). *¿Por qué se dice que la justicia es ciega?* ABC

La idea de justicia también ha sido entendida como razón perfecta de débito señalando que el bien debido es realmente del otro, y el deudor lo tiene todavía bajo su poder por lo que debe exigirlo para que se haga justicia (cada uno tiene el derecho de reclamar lo que le pertenece). Los motivos por los que se puede deber algo a alguien son tres: el primero es por naturaleza, como sería el caso de la deuda de los padres a dar de comer a sus hijos. El segundo es por lesión o apoderamiento de los bienes de otro, por lo que surge la obligación de justicia para reparar el daño o devolver lo quitado. El tercer motivo es por contrato entre deudor y acreedor.³⁹

Según la perspectiva de Francisco de Vitoria, el concepto de justicia se compone de 3 ideas fundamentales. Estas ideas demuestran que la ejecución de la justicia tiene un lado puramente subjetivo, es decir, que el acto juzgado se considerará justo o injusto dependiendo de las circunstancias y voluntad de las partes involucradas.⁴⁰

La primera idea fundamental se basa en que puede hacerse lo injusto sin hacerlo injustamente, comoquiera que se haga con ignorancia. Por lo tanto, si se hace lo injusto sin conocer lo que es no hay apropiación moral del hecho injusto.

La segunda defiende que nadie puede padecer lo injusto sino contra de su voluntad. Esta idea puede entenderse desde dos puntos de vista, uno objetivo y otro subjetivo.

Según el concepto objetivo de justicia, cuando ambas partes firman libre y voluntariamente un contrato en el cuál una parte recibe menos de lo que sería justo; esa persona estaría sufriendo lo injusto.

Pero siguiendo el concepto subjetivo de la voluntariedad, cuando se firma libremente el contrato, sean cuales sean las condiciones, éste sería justo. El problema viene del grado de voluntariedad con la que se entra en el contrato, si éste se firma voluntario y no enteramente voluntario.

La disminución de la voluntariedad de una acción hace que se disminuya la justicia del contrato. La ignorancia, miedo, necesidad, amenazas, coacción ... son elementos que hacen que la firma del contrato no sea voluntaria.

³⁹ Poole Derqui, D. *La justicia*

⁴⁰ González Fabre, R. (1998). *Justicia en el mercado. La fundamentación de la ética del mercado según Francisco de Vitoria*. Caracas: Conicit-UCab.

Otro aspecto importante para que la entrada en el contrato sea calificada como justa, es que ambas partes tengan a su disposición toda información necesaria correspondiente con el contrato y que esta información sea clara y precisa.

La tercera y última idea sentencia que hacer injusticia a otro es considerado falta grave moral; lo que viene a transmitir esta idea es reflejar la importancia de no hacer a otros lo que no gustaría que te hicieran a ti.

La justicia, según la primera acepción de la RAE⁴¹, es un “principio moral que lleva a dar a cada uno lo que le corresponde o pertenece”.

5.1. La justicia y la ley:

Los conceptos de “justicia” y de “ley”, son con frecuencia confundidos en la actualidad debido a la gran interrelación que existe entre ellos. Pero lo cierto es que hay un gran abismo entre el significado puro de cada concepto.

La ley son un conjunto de normas establecidas por instituciones para mantener un orden. Mientras que la justicia se basa en conceptos de igualdad, ética, moral... y se basa en un trato por igual a todos los humanos, es decir, de dar a cada uno lo que le corresponde. Por lo tanto, la justicia hace referencia al fin que quiere alcanzarse mientras que las leyes son la herramienta que utilizamos para poder llegar a alcanzar ese fin⁴².

Además, la justicia puede existir sin ley. En la antigüedad, las sociedades comercializaban unas con otras mediante el trueque. No había ninguna ley que lo regulase simplemente cada uno estaba dispuesto a aceptar una determinada cantidad de monedas a cambio de ofrecer un bien o un servicio. Cada individuo aceptaba lo que para su punto de vista era lo justo.

Sin embargo, en la sociedad actual se llega a la justicia a través de la ley, y es por esto por lo que se confunden mucho estos términos. De hecho, es la ley la que va cobrando cada vez más importancia dejando a un lado y en el olvido el significado puro de la justicia.

⁴¹ Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española.

⁴² Valín, J. (2011) *Para qué sirve la justicia y la ley*. IJM Actualidad.

Las leyes, aunque se creen para conseguir un mundo más justo, en muchas ocasiones llevan a situaciones o juicios de injusticia. El motivo principal es la rigidez de las leyes, aunque traten a todas las personas como iguales (siendo éste el último fin de la justicia); no contemplan las circunstancias de cada hecho ocurrido, ni la voluntad de las partes involucradas. Por lo tanto, una misma sentencia puede llevar a la resolución de un caso de forma justa o injusta.

La justicia es una virtud que nace de la naturaleza de las cosas, algo abstracto que solamente pretende regular aquellas situaciones en las que se produce un caso de desigualdad, tratando a todos por igual y bajo las mismas reglas de juego.

6. DISCUSIÓN SOBRE LA JUSTICIA

Las cláusulas suelo en si no pueden considerarse justas o injustas, ya que son simplemente limitaciones insertadas en los contratos. Lo que puede tacharse de injusto es el contrato en el que están recogidas, o la forma de actuar de los participantes al incorporarlas.

El caso de las cláusulas suelo incorporadas en los préstamos hipotecarios, estaría regido por la justicia conmutativa por que viene a ser una relación entre dos personas justificada mediante un contrato firmado por ambas partes. El contrato es el medio que certifica la contribución que cada parte realiza y lo que reciben a cambio. En los préstamos de hipoteca en concreto, el banco aporta dinero para la adquisición de una casa y recibe en el futuro esa cuantía de dinero más unos intereses.

La cláusula suelo limita la bajada del interés en el contrato, por lo tanto, beneficia a la entidad que emite el contrato ofreciéndole un mínimo asegurado de interés. Desde el concepto objetivo de la justicia, la no existencia de una cláusula techo que contrarreste el efecto al alza, es decir, que beneficie al consumidor asegurándole que el interés de su contrato no va a subir más de un límite; sería considerado como un contrato injusto.

La justicia se basa en la igualdad, por consiguiente, debe haber una cláusula que beneficie a cada parte contribuyente en el contrato.

Además, la igualdad también tiene que darse entre lo aportado y lo recibido. Ambas partes deben salir beneficiadas con la firma del contrato, es decir, que haya un equilibrio entre los

beneficios y las cargas soportadas. La entidad que emite el contrato con la cláusula suelo, entrega una cuantía de dinero en forma de préstamo al prestatario, el cual deberá devolverla junto con la suma de unos intereses pactados. A primera vista, sí que hay una equidad entre lo que se aporta y lo que se recibe, es decir, existe una justicia conmutativa.

La existencia en el contrato de una cláusula suelo y una cláusula techo no le hace que sea un contrato justo. Las dos cláusulas deberían ser equitativas, que ambas beneficien igual a prestatario y prestamista.

La mayoría de las cláusulas suelo instauradas en los contratos se encontraban alrededor del 3% y las techo alrededor del 13%. Para que existiera justicia, la probabilidad de que el Euribor se acercara a ambos intereses debería ser parecida.

En enero de 2007 el Euribor se encontraba en valores por encima del 4% y a partir de 2008 se observa una bajada clara y continuada. En 2016 llega incluso a valores negativos, lo cual es desconcertante puesto que el Euribor nunca había llegado a valores tan próximos a cero y menos a valores negativos.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Enero	4,064	4,498	2,622	1,232	1,550	1,837	0,575	0,562	0,298	0,042	-0,095	-0,189
Febrero	4,094	4,349	2,135	1,225	1,714	1,678	0,594	0,549	0,255	-0,008	-0,106	-0,191
Marzo	4,106	4,590	1,909	1,215	1,924	1,499	0,545	0,577	0,212	-0,012	-0,110	-0,191
Abril	4,253	4,820	1,771	1,225	2,086	1,368	0,528	0,604	0,180	-0,010	-0,119	
Mayo	4,373	4,994	1,644	1,249	2,147	1,266	0,484	0,592	0,165	-0,013	-0,127	
Junio	4,505	5,361	1,610	1,281	2,144	1,219	0,507	0,513	0,163	-0,028	-0,149	
Julio	4,564	5,393	1,412	1,373	2,183	1,061	0,525	0,488	0,167	-0,056	-0,154	
Agosto	4,666	5,323	1,334	1,421	2,097	0,877	0,542	0,469	0,161	-0,048	-0,156	
Septiembre	4,725	5,384	1,261	1,420	2,067	0,740	0,543	0,362	0,154	-0,057	-0,168	
Octubre	4,647	5,248	1,243	1,495	2,110	0,650	0,541	0,338	0,128	-0,069	-0,180	
Noviembre	4,607	4,350	1,231	1,541	2,044	0,588	0,506	0,335	0,080	-0,074	-0,189	
Diciembre	4,793	3,452	1,242	1,526	2,004	0,549	0,543	0,329	0,059	-0,080	-0,190	

Tabla 3. Evolución del Euribor

Fuente: Euribordiarío.es

Con el análisis de estos datos, podemos ver que la probabilidad de que las cláusulas suelo se hicieran efectivas era más que evidente, mientras que el Euribor llegara a valores que superasen el 13% tenía una probabilidad muy cercana a cero.

Sin embargo, tampoco nadie esperaba que el Euribor llegara a valores negativos, cómo es su valor en la actualidad; dado que, la evolución del Euribor es siempre una gran incertidumbre.

Siguiendo el concepto subjetivo de justicia, para que el contrato, a pesar de estas condiciones, se calificase como justo, la entidad debería no haber sido consciente del desequilibrio existente entre los intereses escogidos como techo y suelo. Además, el consumidor que padece la injusticia, lo hace por ignorancia. Él ignoraba por completo la evolución del Euribor y las consecuencias negativas que la efectividad de la cláusula suelo le causarían.

Continuando el análisis bajo la perspectiva del concepto subjetivo de la justicia, para que el contrato sea justo debe ser firmado enteramente voluntario por ambas partes intervinientes en la transacción. La voluntariedad tiene que ser entera, es decir, que no esté delimitada por miedo, necesidad, coacción... Estas características son muy evidentes ya que nadie puso un cuchillo en el cuello del consumidor para que firmara el contrato. No obstante, otra forma de reducir la voluntariedad es por medio de la ignorancia, las entidades que no pusieron a disposición del cliente toda la información necesaria con relación al contrato estaban de algún modo “quitándoles su libertad”. Además, la información debe ser clara y entendible, y la entidad financiera debería preocuparse por que el consumidor entendiera el contrato en su totalidad y todas las posibles consecuencias que derivarían de llevarlo a la práctica.

Alexis González⁴³, financiero e inversor, en su artículo “una vida llena de cláusulas suelo” expone su perspectiva sobre la defensa de la utilización de tipos de interés mínimos en las operaciones de la banca con activos con una comparativa sobre la vida cotidiana. Explica que en nuestra vida estamos rodeados de múltiples cláusulas suelo que no las vemos porque estamos acostumbradas a ellas.

⁴³ González Fabre, R. (1998). *Justicia en el mercado. La fundamentación de la ética del mercado según Francisco de Vitoria*. Caracas: Conicit-UCab.

Por ejemplo, la bajada de bandera de los taxis es un mínimo que tienes que pagar realices el recorrido que realices, y si no estás de acuerdo deberás de hacer uso de otro medio de transporte.

Con las facturas de los gastos de agua y luz en las viviendas ocurre lo mismo, si te vas de vacaciones dos meses y no haces gasto alguno de agua o luz aun así debes pagar unos mínimos establecidos.

Cuando pides comida a domicilio ocurre lo mismo, debes efectuar un pedido que cumpla un mínimo de dinero establecido por el restaurante para que éste te lo lleve a casa.

Estos tres ejemplos mencionados por Alexis son sólo una muestra de la cantidad de cláusulas suelo que nos rodean. Son mínimos establecidos en general por la sociedad y en muchos casos debes aceptarlos como es el caso del mínimo de las facturas de la luz, agua... pero en muchos otros tienes la opción de escogerlos; sería por ejemplo el caso de la comida a domicilio, si te parece injusto el pago de un mínimo puedes no pedir la comida a domicilio e ir al restaurante tú mismo a cogerla.

En esta misma posición se encontrarían las cláusulas suelo en los contratos hipotecarios, los clientes pueden elegir entre diversos tipos de contratos hipotecarios entre los cuales se encuentran los contratos con tipos de interés fijos. En este tipo de contratos no te expones a cambios en el tipo de interés y desde el momento de la contratación sabes con exactitud las cifras a las que tendrás que hacer frente mensualmente durante la vida del préstamo.

La elección de préstamos hipotecarios con tipos de interés variable y, por lo tanto, con cláusulas suelo, son una elección voluntaria ante otras formas de crédito para hacer frente a la compra de un inmueble. El hecho de realizar la elección de este tipo de contrato es debido a que se espera obtener un bien mayor al que se obtendría al elegir otro tipo de préstamo, pero en este caso, este bien mayor viene sujeto a la incertidumbre de la evolución de los tipos de interés, una incertidumbre que puede beneficiar o perjudicar al cliente.

La justicia objetiva lo califica como injusto por no ser equitativo para las partes contribuyentes, pero si la voluntariedad ha sido plena, el contrato desde la justicia subjetiva, a pesar de sus condiciones de no tener una cláusula techo, es enteramente justo.

Otro aspecto sería que la elección del contrato sea contraria a la expuesta por Alexis González en su artículo, es decir, que la elección no hubiese estado en las manos del consumidor. Las

entidades financieras pueden ofrecerte simplemente aquello que a ellas les beneficia sin exponer todas las opciones disponibles. Finalmente, el consumidor optará por la opción expuesta como mejor por el banco, aunque realmente le perjudique, y padecerá la injusticia del contrato (injusticia a causa de la ignorancia, desconocimiento y engaño).

Además, aunque exista una diferencia entre los términos justicia y ley y ésta última pueda en ocasiones generar injusticias por su condición de rigidez, también hay una relación entre la ley y la moral puesto que para crear sentencias se hace uso de argumentos morales. A su vez, moral y justicia son términos que se relacionan puesto que la justicia se basa en la moral. Actuar con moral es hacerlo buscando el bien (aunque en ocasiones no se conozca qué es el bien, es decir, que exista ignorancia) y la igualdad, y no intentando perjudicar a los otros para el propio beneficio; por lo tanto, el resultado será justo.

Por ejemplo, el 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 en su artículo 82, habla de la buena fe, por consiguiente, la justicia entendida como igualdad entre las partes sin contemplar las circunstancias, no tiene cabida en este artículo. Al nombrar la buena fe, se hace referencia a una de las ideas fundamentales del concepto de justicia subjetiva, la cual dicta que puede acometerse un acto injusto sin que haya apropiación moral del hecho. Además, la principal razón, aunque no única, por la que han sido tachadas de abusivas las cláusulas por la ley, ha sido la falta de transparencia o, dicho con otras palabras, la falta de transmisión de información por parte de la entidad bancaria o la transmisión confusa de la información. Por tanto, aunque el resultado pueda llevar a una injusticia, al ser realizado con moral, con buena fe, no podría juzgarse que ha habido falta de transparencia.

Por último, los notarios hicieron lo justo si entendemos este concepto como respeto y seguimiento de la ley. Aunque los notarios dieran fe de contratos que contenían cláusulas suelo que posteriormente se han calificado como abusivas, ellos no hicieron nada injusto. El consumidor fue el que asintió haber comprendido todos los aspectos y posibles consecuencias del contrato, y mostró voluntad de firmar. Entonces, el notario al firmar y dar fe del contrato estaría cometiendo injusticia, pero no podría ser juzgado de injusto ya que la hace sin ser consciente de ello (comete injusticia desde la ignorancia). Por otro lado, los consumidores padecen injusticia, pero a causa de ignorar las represalias que los contratos que firmaban les traerían.

7. CONCLUSIÓN

Las cláusulas suelo en si no son justas ni injustas, son simplemente limitaciones con respecto al tipo de interés que se aplica en un contrato de préstamo hipotecario.

La pregunta entonces sería: ¿son justos los contratos de préstamos hipotecarios que contienen cláusulas suelo?

Juzgándolos desde el concepto pleno de justicia, es decir, desde la perspectiva subjetiva y objetiva del concepto; un contrato será justo si cumple las siguientes características:

El contrato consta de una cláusula techo que limite el tipo de interés al alza, para contrarrestar el efecto de la cláusula suelo. Además, ambas cláusulas deben ser equitativas, deben ser igual de realistas y suponer los mismos beneficios y pérdidas para el consumidor y la entidad bancaria.

La firma del contrato se debe realizar con voluntariedad plena, para ello el consumidor debe tener a su disposición toda la información necesaria que pueda tener algún tipo de relación con el contrato o que influya en él. Dicha información debe ser clara y sencilla.

Para que la firma se realice de forma totalmente voluntaria, no debe existir ignorancia de ningún tipo, ni necesidad, miedo, coacción... o cualquier otro aspecto que pueda reducir la capacidad del cliente de firmar de forma libre y consentida.

El prestatario debe ser transparente en cuánto al ofrecimiento de todas las opciones de préstamos que están disponibles, y las cargas económicas que cada una supondría para el consumidor. Además de plantear todas las posibles consecuencias que pueden suceder y las repercusiones económicas que se derivarían de ellas. Si en este caso se produjera una injusticia, el prestatario estaría exento de culpa ya que lo hizo sin conocimiento del hecho.

Si todas estas características se cumplen, el contrato sería justo.

8. BIBLIOGRAFÍA

ADICAE (octubre 2010). Informe jurídico-económico de adicae en respuesta al informe del banco de españa sobre clausulas suelo. Recuperado de https://colectivos.adicae.net/colectivos/admin/archivos/contrainforme_definitivo_ultimo6.pdf

Aristóteles (2006) La política. México, Gernika.

Banco de España (BDE). Tipos de referencia oficiales para la revisión de tipos de cuotas. Recuperado de https://clientebancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productosservici/relacionados/tiposinteres/guia-textual/tiposinteresrefe/Tipos_de_refere_c5dd071cbf28d51.html

Cervera, César (2014). ¿Por qué se dice que la justicia es ciega? ABC. Recuperado de <http://www.abc.es/espana/20140925/abci-justicia-ciega-201409241341.html>

De Zan, J. (2004) La ética, los derechos y la justicia. Uruguay: konrad-adenauer-stiftung

Dianoia.[Web site] Recuperado de https://www.webdianoia.com/platon/platon_fil_etica.htm

Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española. (2018) Recuperado de: <http://www.rae.es>

Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores

El Mundo. (2016). *Cláusulas suelo: la cronología de un caso que ha puesto en jaque a la banca española.* Madrid. Recuperado de <http://www.elmundo.es/economia/2016/12/21/585ae7f246163f46578b45b8.html>

EuriborDiario. <http://www.euribordiarario.es>

Garcés Giraldo, L.F. y Giraldo Zuluaga, C. (2013) La justicia aristotélica: virtud moral para el discernimiento de lo justo. *Indivisa, Bol.Estud.Invest.*

García López, E. (2016). Cláusula cero: Los bancos se blindan ante el Euribor en negativo. Recuperado de <http://www.finanzas.com/noticias/economia/20160310/clausula-cero-bancos-blindan-3360628.html>

González Fabre, R. (1998). Justicia en el mercado. La fundamentación de la ética del mercado según Francisco de Vitoria. Caracas: Conicit-UCab.

FACUA (2011). Préstamos hipotecarios: qué debes saber al contratarlo. Recuperado de www.facua.org

Finanzas para todos. “El préstamo hipotecario”. Recuperado de <http://www.finanzasparatodos.es/es/productosyservicios/productosbancariosfinanciacion/prestamoshipotecarios.html>

Instituto Nacional de Estadística (INE) (2005, 27 abril). Notas de prensa. “Estadística de hipotecas (constituciones). Recuperado de http://www.ine.es/prensa/h_prensa.htm

La Razón (2016, 20 de marzo). La justicia a través de la historia. Recuperado de https://www.la-razon.com/la_gaceta_juridica/justicia-traves-historia_0_2456154447.html

Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de contratación

López Jiménez, J.M. (2014, 20 de marzo). Las diez claves fundamentales para conocer las cláusulas suelo. Noticias Jurídicas. Recuperado de <http://noticias.juridicas.com/actualidad/noticias/3640-las-diez-claves-fundamentales-para-conocer-las-clausulas-suelo/>

Méndez, R. (2017). Los notarios, testigos ciegos de abusos de la banca, se lavan las manos. El confidencial. Recuperado de https://www.elconfidencial.com/economia/2017-01-28/notarios-clausulas-suelo-testigos-abusos-banca-jueces_1322633/

Navarro Abogados y Consultores. Cláusulas suelo. Definiciones. Recuperado de <https://navarroabogados.net/clausulas-suelo-1-definicion/>

Oliva León, R. (2015, 24 de agosto). Cláusulas suelo (Definición y jurisprudencia). Recuperado de <https://www.lenguajejuridico.com/clausulas-suelo-definicion/>

Orden ECO/805/2003 de la legislación oficial española. Recuperado de <https://www.boe.es/buscar/pdf/2003/BOE-A-2003-7253-consolidado.pdf>

Orden de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios.

Platón. (1998) La república o el Estado. España. Edaf

Pardo Rubio, E. (2015) Las cláusulas suelo en los contratos de préstamo hipotecario. Universidad de Cantabria, Cantabria

Poole Derqui, D. La justicia.

Rankia España (16 de junio, 2009) Información sobre el Euribor, hipotecas, tipos de interés y economía. Recuperado de <https://www.rankia.com/blog/euribor/368205-que-mibor>

Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación. Recuperado de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1997-12854>

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.

Sentencia del Tribunal Supremo 1916/2013, de 9 de mayo de 2013

Sentencia del Tribunal Supremo 139/2015, de 25 de marzo de 2015.

Valín, J. (2011). Para qué sirve la justicia y la ley. IJM Actualidad. Recuperado de <https://www.juandemariana.org/ijm-actualidad/analisis-diario/para-que-sirve-la-justicia-y-la-ley>

Valoraciones.es (2017) Recuperado de <http://www.valoracion.es/valoraciones-de-viviendas/que-es-el-valor-de-mercado-de-un-inmueble>

Veloso, M. (2017). La nulidad de las cláusulas suelo cuestiona el papel de los notarios en las hipotecas. ABC. Recuperado de http://www.abc.es/economia/abci-nulidad-clausulas-suelo-cuestiona-papel-notarios-hipotecas-201701052012_noticia.html

Urrutia, C. y Viaña, D. (2016, 8 de abril). Devolver las cláusulas suelo puede costar a la banca 5.200 millones. El Mundo. Recuperado de <http://www.afi.es/afi/libre/pdfs/grupo/documentos/notaprensa20160408a.pdf>