

# El Economista y la Cláusula Suelo

## Cuantificación del perjuicio

Desayuno de trabajo de la Comisión  
de Actuaciones Forenses

Nuria García Pascual  
Miembro de la Comisión de la Actuaciones Forenses

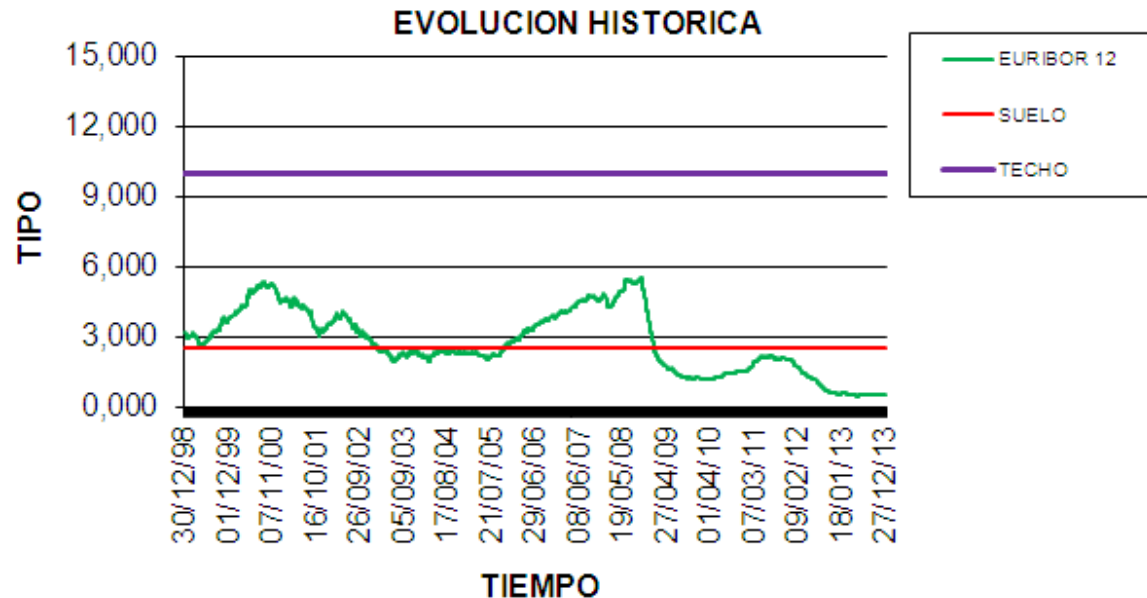
# El papel del Economista:

## Sentencia del Tribunal de Justicia 26/01/2017:

- 3) El artículo 3, apartado 1, y el artículo 4 de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que:
- El examen del eventual carácter abusivo de una cláusula de un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor implica determinar si ésta causa en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes del contrato. Este examen debe realizarse teniendo en cuenta las normas nacionales aplicables cuando no exista acuerdo entre las partes, los medios de que dispone el consumidor en virtud de la normativa nacional para hacer que cese el uso de ese tipo de cláusulas, la naturaleza de los bienes o servicios objeto del contrato en cuestión, y todas las circunstancias que concurran en su celebración.
  - En caso de que el órgano jurisdiccional remitente considere que una cláusula contractual relativa al modo de cálculo de los intereses ordinarios, como la controvertida en el litigio principal, no está redactada de manera clara y comprensible a efectos del artículo 4, apartado 2, de la citada Directiva, le incumbe examinar si tal cláusula es abusiva en el sentido del artículo 3, apartado 1, de esa misma Directiva. En el marco de este examen, el órgano jurisdiccional remitente deberá, en particular, comparar el modo de cálculo del tipo de los intereses ordinarios previsto por esa cláusula y el tipo efectivo resultante con los modos de cálculo generalmente aplicados y el tipo legal de interés, así como con los tipos de interés aplicados en el mercado en la fecha en que se celebró el contrato controvertido en el litigio principal en relación con un préstamo de un importe y una duración equivalentes a los del contrato de préstamo considerado.

# Cuantificación del Importe a Devolver:

- Impacto en Cuota + Amortización del Capital del Préstamo
- Interés Legal del Dinero



# Cuantificación del Importe a Devolver:

Contrato		Capital	Capital	SUELO	Plazo	Tipo interés		HIPOTECA SIN SUELO			
24/09/09		193.866,39	193.866,39	2,9500	480	CON	SIN	amortizacion	interés	cuota	Pendiente
		HIPOTECA CON SUELO						HIPOTECA SIN SUELO			
		amortizacion	interes	cuota	Pendiente			amortizacion	interés	cuota	Pendiente
1	31/10/09	154,03	686,61	840,64	193.712,36	4,250	4,250	154,03	686,61	840,64	193.712,36
2	30/11/09	154,58	686,06	840,64	193.557,78	4,250	4,250	154,58	686,06	840,64	193.557,78
3	31/12/09	155,13	685,52	840,64	193.402,65	4,250	4,250	155,13	685,52	840,64	193.402,65
4	31/01/10	155,68	684,97	840,64	193.246,97	4,250	4,250	155,68	684,97	840,64	193.246,97
5	28/02/10	156,23	684,42	840,64	193.090,75	4,250	4,250	156,23	684,42	840,64	193.090,75
6	31/03/10	156,78	683,86	840,64	192.933,97	4,250	4,250	156,78	683,86	840,64	192.933,97
7	30/04/10	215,38	474,30	689,68	192.718,59	2,950	1,925	272,02	309,50	581,52	192.661,95
8	31/05/10	215,91	393,47	609,38	192.502,68	2,950	1,925	272,46	309,06	581,52	192.389,49
9	30/06/10	216,44	393,03	609,47	192.286,24	2,950	1,925	272,89	308,62	581,52	192.116,59
10	31/07/10	216,97	392,58	609,56	192.069,27	2,950	1,925	273,33	308,19	581,52	191.843,26
11	31/08/10	217,51	392,14	609,65	191.851,76	2,950	1,925	273,77	307,75	581,52	191.569,49
80	31/05/13	366,24	197,99	564,23	183.241,77	1,294	1,294	363,13	196,31	559,44	181.686,74
81	30/06/13	366,63	197,60	564,23	182.875,14	1,294	1,294	363,52	195,92	559,44	181.323,22
82	31/07/13	367,03	197,20	564,23	182.508,11	1,294	1,294	363,91	195,53	559,44	180.959,31
83	31/08/13	367,42	196,80	564,23	182.140,69	1,294	1,294	364,30	195,13	559,44	180.595,01
121	31/10/16	421,81	91,10	512,91	167.246,66	0,652	0,652	418,23	90,33	508,55	165.827,37
122	30/11/16	422,04	90,87	512,91	166.824,62	0,652	0,652	418,45	90,10	508,55	165.408,91
123	31/12/16	422,26	90,64	512,91	166.402,36	0,652	0,652	418,68	89,87	508,55	164.990,23
124	31/01/17	422,49	90,41	512,91	165.979,86	0,652	0,652	418,91	89,64	508,55	164.571,32
125	28/02/17	422,72	90,18	512,91	165.557,14	0,652	0,652	419,14	89,42	508,55	164.152,19
126	31/03/17	422,95	89,95	512,91	165.134,19	0,652	0,652	419,36	89,19	508,55	163.732,82
						PROMEDIO					
		28.732,20	27.813,73	56.545,94		3,179	2,663	30.133,57	23.623,10	53.756,67	

TOTAL PAGADO DE MAS: **2,789,27€**

DIFERENCIA CAPITAL PENDIENTE : **1,401,36€**

PERJUICIO TOTAL: **4,190,63€**

# Documentación Necesaria:

- Escritura de Préstamo.
- Recibos.
- Histórico de pagos.
- Vinculaciones del Cliente con la Entidad:
  - BONIFICACIONES

# Cláusulas Financieras de la Escritura:

- Normalizadas según OM 05/05/94 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios.
  - **Cláusula Suelo:** Cláusula Tercera Escritura “*Límite Variabilidad del tipo de interés*”.
  - **Aplicación del tipo de interés/ Fecha de Revisión:** redacción ambigua.
    - Criterio de la entidad bancaria → Histórico de Pagos.

# Ejemplo Práctico:

PRESTAMO HIPOTECARIO.- -----

En LA FONT D'EN CARROS, a veintiséis de Julio  
de dos mil seis. -----

## C L A U S U L A S

PRIMERA.- CLÁUSULAS FINANCIERAS. -----

1.- Capital del Préstamo. -----

1.1. Importe.- El BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.,  
concede a los cónyuges DON

, en concepto de  
préstamo y al objeto de financiar la construcción  
sobre de la finca descrita en el exponendo I, la  
cantidad de CIEN MIL EUROS (100.000,00).-----

En este acto la parte deudora recibe la canti-  
dad de SESENTA MIL EUROS (60.000,00).-----

2. Plazo de amortización. -----

2.1. Vencimiento y amortización.- El plazo im-  
prorrogable de duración máxima de los préstamos es  
por todo el tiempo que media hasta el día CUATRO de  
AGOSTO de DOS MIL TREINTA Y UNO, que coincidirá con  
el último pago de amortización, siendo el primero  
el día CUATRO de AGOSTO de DOS MIL SIETE. -----



# Ejemplo Práctico: :

Este plazo de duración se entenderá dividido en dos períodos: -----

a) Período de carencia: Se extenderá desde esta fecha hasta el CUATRO de JULIO de DOS MIL SIETE. Durante este período no se amortizará el principal del préstamo, practicándose únicamente liquidaciones MENSUALES por los intereses devengados día a día al tipo que corresponda, sobre las cantidades dispuestas, de acuerdo con lo establecido en el apartado tercero de esta Cláusula, cargándose en cuenta los días CUATRO de los meses correspondientes. -----

b) Período de amortización: La amortización del principal del préstamo, así como el pago de sus intereses se llevará a efecto mediante el pago de DOSCIENTAS OCHENTA Y NUEVE cuotas MENSUALES comprensivas de capital más intereses y con vencimientos consecutivos de la citada periodicidad desde el día CUATRO de AGOSTO de DOS MIL SIETE hasta el día

CUATRO de AGOSTO de DOS MIL TREINTA Y UNO, ambos inclusive, considerándose a todos los efectos a esta última fecha como la de vencimiento y cancelación del préstamo. -----

- Firma: 26/07/2006
- Importe: 100,000€
- Fecha Amort. Máx: 04/08/2031
- Primera Cuota: 04/08/2006
- Carencia: Hasta 04/07/2007  
289 cuotas mensuales  
(04/07/2007- 04/08/2031)



# Ejemplo Práctico: :

## 3.1. Tipo de interés inicial.-----

Hasta el CUATRO de JULIO de DOS MIL SIETE se aplicará el tipo de interés nominal fijo del TRES COMA SETENTA Y CINCO por ciento anual.-----

3.2. Variación del tipo de interés inicial.- A partir del CUATRO de JULIO de DOS MIL SIETE el "tipo de interés anual aplicable" a las liquidaciones que se produzcan será el resultante de:-----

a.-) La adición, en todo caso, de un margen de 1,25 puntos porcentuales al "tipo de interés de re-

ferencia", y, en su caso,-----

3.2.1.- A estos efectos, se establece como "tipo de interés de referencia" el tipo interbancario a un año (Euribor), publicado mensualmente en el B.O.E. como índice o tipo de referencia oficial, definido en el apartado 7 del Anexo VIII de la Circular 8/1990 del Banco de España, introducido por la Circular 7/1999, de 29 de junio.-----

3.2.2.- Aunque el tipo de interés de referencia corresponda a operaciones cuya periodicidad de pagos sea distinta a la del préstamo objeto de este contrato, no se efectuará ningún ajuste o conversión en el tipo de interés de referencia antes de calcular el tipo de interés aplicable.-----

## Tipo Interés:

- Hasta 04/07/2007: 3,75% anual
- Variación: A partir del 4/07/2007  
Diferencial: 1,25%

3.4. Revisión del interés pactado.- Serán de aplicación las siguientes reglas en orden a la fijación del tipo de interés de referencia y del tipo de interés aplicable al segundo y posteriores períodos de interés:-----

a) A tal efecto, el segundo y posteriores períodos de interés del presente préstamo tendrán una duración de doce meses, computados desde el CUATRO de JULIO de un año hasta la misma fecha del año siguiente.-----

b) Para dichos segundo y posteriores períodos el tipo de interés a aplicar será el que resulte de lo establecido en esta misma cláusula, tomando como tipo básico de referencia el último publicado el segundo día hábil anterior a la fecha de revisión.-

Suelo: 3,25%

Techo: 8,50%

## Ejemplo Práctico:

Revisión Tipo de Interés: 12 meses

3.3. Límite a la variación del tipo de interés aplicable.- No obstante lo previsto en los apartados anteriores, se acuerda y pacta expresamente por ambas partes, que el tipo de interés nominal anual mínimo aplicable en este contrato será del TRES COMA VEINTICINCO POR CIENTO.-----

# Ejemplo Entrada de Datos:

Datos para el cálculo			
Fechas y capital		Tipo fijo inicial (si existe)	
Fecha del cálculo:	04/03/17	Tipo %:	3,750%
Fecha del 1er. pago:	04/08/06	Duración (en meses):	12
Plazo inicial (en meses):	301	Tipo fijo por acuerdo posterior (si existe)	
Capital inicial:	60.000	Tipo %:	
Tipo variable		Fecha de inicio:	
Tipo de referencia:	Euribor a 1 año del Mes BOE	Fecha de fin:	
Revisión, periodo:	Mensual	Tipo sustitutivo del IRPH de Cajas o Bancos	
Antigüedad del tipo:	De hace 3 meses	Tipo sustitutivo:	
Redondeo	Sin redondeo	Fecha de cancelación de la cláusula suelo (si existe)	
Diferencial %:	1,250%	Fecha de cancelación	01/03/16
Cláusula suelo %:	3,250%		

## Variaciones de capital (ampliaciones o cancelaciones parciales anticipadas) y de tipos de cuota (máximo 10)

Fecha	Tipo	Importe (+)	Se mantiene o cambia a:
04/11/06	Ampliación	27.450,00	
04/07/07	Ampliación	12.550,00	

## Periodos de carencia de cuotas completas o sólo de capital

Tipo	Desde	Hasta
Solo capital	04/08/06	04/08/07

# Ejemplo Entrada de Datos:

## Resultados

### 1. Impacto en cuotas

Desde la firma del préstamo hasta la fecha de cálculo del presente informe (04/03/2017), se han abonado cuotas por un total de 63.862,31 €, mientras que, de no haberse aplicado la cláusula suelo, se habrían abonado 60.148,30 €. Por tanto, se han abonado un total de **3.714,01 € de más.**

### 2. Cálculo de devolución al tipo de interés legal del dinero

El cálculo del interés legal del dinero de las cuotas abonadas de más en cada uno de los periodos, hacen un total de **499,14 €.**

Esto hace que la cantidad total a devolver por la entidad, incluidos los intereses legales del dinero, ascienda a **4.213,15 €**

### 3. Amortización de capital del préstamo

Durante el periodo de cálculo, se ha amortizado el préstamo en la cantidad de -49.290,90 €. No obstante, de no haberse aplicado la cláusula suelo, la cantidad de capital amortizado ascendería a -47.352,81€. Esto significa que sigue Vd. debiendo a la entidad financiera **1.938,09€ de más de forma incorrecta.**

Por tanto, le puede reclamar a su entidad que **reduzca el importe del saldo de préstamo pendiente** en la cantidad de **1.938,09 €**