



CLÁUSULAS SUELO EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A EMPRESAS Y PROFESIONALES. CASO ESPECIAL BANCOFAR



Luis Miguel Fernández J.
Socio Director-Abogado
Área de Derecho Bancario

luis@aestimatioabogados.com

Cláusulas suelo

Las entidades bancarias a lo largo de muchos años han estado incluyendo en los contratos de préstamo con garantía hipotecaria a interés variable, sin conocimiento en la mayoría de los casos de sus clientes, una cláusula que perjudica enormemente a éstos: la cláusula limitativa de la variación de los tipos de interés, popularmente conocida como "cláusula suelo/techo".

Estas cláusulas suelo han sido incluidas tanto en los préstamos hipotecarios concedidos a **consumidores** como a **profesionales y empresas** y comportan un desequilibrio contractual importante que desvirtúa la esencia misma del contrato de préstamo a interés variable suscrito, que no es otra que el tipo de interés varíe en función de las fluctuaciones del mercado conforme al índice pactado. Con la incorporación de esta cláusula a los contratos, la variabilidad del tipo de interés pretendida desaparece para convertir al préstamo en la práctica en un préstamo a interés variable sólo al alza, en claro perjuicio de los intereses de los consumidores, profesionales y empresas y correlativa ganancia de la entidad bancaria prestamista.

En el caso de los **consumidores**, la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 ha declarado nula la cláusula en todos aquellos casos que se demuestre que no hubo transparencia en la incorporación de la cláusula, declarándola abusiva y, en consecuencia, nula.

La citada sentencia del Tribunal Supremo no es directamente aplicable a los **profesionales y empresas** que hayan contratado préstamos hipotecarios para el



ejercicio de su actividad. No obstante, ya hay diferentes sentencias de las audiencias provinciales que están declarando también su nulidad, por aplicación analógica de la referida sentencia y por haber sido incorporadas al contrato violando la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación y los artículos 1262 y siguientes del Código Civil, en especial, por haberse firmado el préstamo con vicio del consentimiento, al no haberse informado con claridad al cliente.

En **AESTIMATIO ABOGADOS** son muchas las demandas que hemos interpuesto en nombre de consumidores, con sentencias favorables y en ocasiones con devolución de las cantidades desde la constitución del préstamo hipotecario.

Actualmente, nuestro despacho está centrado en conseguir **sentencias favorables a profesionales y empresas**. De hecho, **YA TENEMOS TRES SENTENCIAS A FAVOR DE FARMACÉUTICOS CONTRA BANCOFAR.**

Si Usted es consumidor o un profesional o tiene una empresa con un contrato de préstamo con garantía hipotecaria –mobiliaria o inmobiliaria- a interés variable con cláusula suelo y desea que estudiemos su asunto, puede ponerse en contacto con nosotros.