



EKONOMIA  
ETA ENPRESA  
FAKULTATEA  
FACULTAD  
DE ECONOMÍA  
Y EMPRESA

**GRADO EN ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS  
(ADE)**

Curso 2016/2017

**IMPACTO DE LAS CLÁUSULAS SUELO EN ESPAÑA**

Autor/a: Jose Antonio Santana Pérez

Director/a: Miren Lorea Andicoechea Arondo

Bilbao, a 4 de Octubre de 2017



## **RESUMEN**

Aunque la existencia de este tipo de cláusulas ha estado presente en los contratos hipotecarios desde hace bastante tiempo, es en los entornos de la actual crisis económica y en la bajada de los tipos de interés del Euribor (principal índice de referencia en los préstamos), donde se ha hecho latente el efecto de la tan problemática cláusula.

Tomando como base el escenario el plano teórico de los elementos en cuestión, las principales sentencias judiciales que en la actualidad la consideran nula, y la propia naturaleza financiera de los préstamos, la realización de esta tarea tratará de mostrar el impacto que tiene aplicar la retroactividad total en este tipo de cláusulas en los contratos hipotecarios. Así como mostrar un análisis sobre los posibles efectos que este escenario tiene sobre las empresas, principalmente sobre la Banca (al ser la parte prestamista la que introduce esta cláusula en sus contratos), y además tratar de vislumbrar en qué medida, también repercute en las personas que hayan firmado préstamos hipotecarios con cláusulas suelo (como parte prestataria que sufre su efecto).

**Palabras clave:** Cláusula suelo, préstamo hipotecario, Entidad Bancaria, cláusula nula, retroactividad total, provisión.

## ÍNDICE:

<b>INTRODUCCIÓN:</b> .....	<b>5</b>
<b>CAPÍTULO I: NATURALEZA Y CLASIFICACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS</b> .....	<b>6</b>
1.1 NATURALEZA DEL SECTOR FINANCIERO: .....	6
1.2 NATURALEZA Y CLASIFICACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS: .....	7
1.3 CONCEPTO Y ARTICULACIÓN DE LA CLÁUSULA SUELO: .....	9
<b>CAPÍTULO II: REALIDAD DEL ENTORNO DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO</b> .....	<b>10</b>
<b>CAPÍTULO III: IMPACTO DE LAS CLÁUSULAS SUELO</b> .....	<b>14</b>
3.1 COYUNTURA EN LA QUE SURGE LA CLÁUSULA SUELO:.....	14
3.2 RESPUESTA DEL ÁMBITO JUDICIAL:.....	15
3.3 REACCIONES DE LOS CONSUMIDORES Y RESPUESTAS DEL BANCO DE ESPAÑA:.....	17
<b>CAPÍTULO IV: EFECTOS GENERALES DE LA NULIDAD CLÁUSULAS SUELO</b> .....	<b>20</b>
4.1 RESPUESTA DE LOS BANCOS .....	20
4.2 IMPLICACIONES ECONÓMICAS DE ANULAR LAS CLÁUSULAS SUELO .....	21
<b>CAPÍTULO V: EFECTOS PARTICULARES DE LA NULIDAD DE CLAUSULAS SUELO</b> .....	<b>28</b>
<b>ANEXO</b> .....	<b>30</b>
<b>CAPÍTULO VI: CONCLUSIONES</b> .....	<b>35</b>
<b>CAPÍTULO VII: BIBLIOGRAFÍA</b> .....	<b>36</b>

**ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICAS**

<u>Gráfica 1: Importe de hipotecas constituidas sobre el total de fincas por entidad que concede el préstamo</u> .....	10
<u>Gráfica 2: Número de hipotecas constituidas sobre el total de fincas por entidad que concede el préstamo</u> .....	11
<u>Gráfica 3: Distribución en términos absolutos y relativos de las diferentes naturalezas de hipoteca respecto del número total de hipotecas constituidas</u> .....	12
<u>Tabla 1: Financiación a los hogares destinada a la adquisición de vivienda por los bancos</u> .....	12
<u>Gráfica 4: Porcentaje de hipotecas constituidas según el tipo de interés. Sobre el total de las viviendas</u> .....	13
<u>Gráfica 5: Serie histórica del Euribor desde el 2007</u> .....	14
<u>Gráfica 6: Número de reclamaciones presentadas en el Banco de España</u> .....	18
<u>Gráfica 7: Distribución de las resoluciones emitidas por el Banco de España en 2016</u> .....	18
<u>Gráfica 8: Importes medios en los tipos de interés del 2007</u> .....	22
<u>Tabla 2: Resumen de los datos del préstamo hipotecario (ejemplo teórico)</u> .....	25
<u>Tabla3: Resumen de los resultados obtenidos en el ejemplo teórico</u> .....	25
<u>Gráfica 9: Comparativa entre tipos de interés con cláusula suelo y sin ella</u> .....	27
<u>Tabla 4: Índices de referencia publicados en el BOE, empleados en este ejemplo</u> .....	30
<u>Tabla 5: Cuadro de Amortización aplicando los límites a la variabilidad (1ª parte)</u> .....	31
<u>Tabla 6: Cuadro de Amortización aplicando los límites a la variabilidad (2ª parte)</u> .....	32
<u>Tabla 7: Cuadro de Amortización sin aplicar los límites a la variabilidad (1ª Parte)</u> .....	33
<u>Tabla 8: Cuadro de Amortización sin aplicar los límites a la variabilidad (2ª Parte)</u> .....	34

## INTRODUCCIÓN:

La motivación que me ha llevado a querer desarrollar este tipo de trabajo, en primer lugar es debido a la labor profesional que he desempeñado realizando las labores administrativas con una asociación por la defensa de los derechos de los consumidores frente a la banca. En el desempeño de esa labor, participe en parte del proceso de elaboración de las demandas por cláusulas suelo, lo que no solo incrementó mi interés por todo lo que las rodeaba, sino por experimentar en primera persona lo que es tratar con los afectados. Por lo tanto, considero abordar este trabajo como un reto, donde poder plasmar y poner a prueba mi capacidad en lo referente a las aptitudes y conocimientos adquiridos durante mi formación universitaria.

El problema surgido en nuestro país por el uso de las cláusulas suelo en los contratos hipotecarios continua siendo un tema crucial de bastante relevancia social, pues supone una contribución más a la imagen pública de que cualquier ciudadano está indefenso y a merced de lo que se puede considerar una posición privilegiada y dominante por parte de las entidades bancarias. Todos hemos visto u oído de casos de malas prácticas por parte de la banca o podido conocer la experiencia de algún afectado, por lo tanto las entidades bancarias ya no gozan de esa imagen de prestigio que pudiesen haber tenido antaño. Ante todo y en primer lugar, deseo mostrar un gesto firme de solidaridad por todas aquellas personas afectadas por las malas prácticas bancarias.

Con este trabajo pretendo analizar y ampliar la visión tanto de las posibles causas como consecuencias que ha tenido el impacto de estas cláusulas suelo, desarrollándola a través de es una investigación de carácter explicativo, descriptivo y analítico de información limitada que conlleva un análisis teórico, crítico y comparativo.

La búsqueda de información para el análisis y datos obtenidos provienen de fuentes muy diversas, fuentes oficiales como es el caso del INE, CNMV, Banco de España, pero también noticias de prensa, sentencias judiciales, revistas especializadas, así como una parte del conocimiento personal adquirido a lo largo de mi formación.

## **CAPÍTULO I: NATURALEZA Y CLASIFICACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

### **1.1 NATURALEZA DEL SECTOR FINANCIERO:**

La capacidad de intercambio de bienes y servicios en nuestra sociedad para cubrir las necesidades que cada individuo tiene es incuestionable, siendo una realidad integrada en el seno de nuestra civilización. Entendiendo que cada individuo actúa en función de sus capacidades, recursos, decisiones y circunstancias, no hemos de limitar nuestra visión al ámbito de las necesidades más elementales, pues la voluntad y autonomía de actuación de los individuos, recoge una amplia gama de acciones con las que las personas pueden actuar como agentes activos en la compra y venta de bienes y servicios que se producen en una sociedad, creándose diferentes redes que conectan a los diferentes agentes que interfieren en esas relaciones. Nosotros realizaremos una inmersión en una de esas redes, el sistema financiero.

En un sentido general, el *sistema financiero* (también conocido como el sistema de finanzas) facilita y otorga seguridad a los movimientos de dinero y al sistema de pagos. Siendo su principal labor, el canalizar el ahorro que generan los prestamistas<sup>1</sup> hacia los prestatarios. Otra cuestión general, es que no todos los individuos tienen la capacidad por sí mismos de disponer de los recursos líquidos necesarios en un momento determinado, surgiendo una necesidad de financiación. Dicha necesidad, será la piedra angular sobre la que se vertebran las motivaciones de los consumidores y profesionales a la hora de contratar un préstamo hipotecario. Por lo tanto, continuando con esa visión general, en nuestra sociedad tenemos personas que compran y venden, las cuales pueden tener necesidades de financiación en un momento determinado, y entidades que canalizan y satisfacen esas necesidades financieras, desarrollando una actividad económica ejercida generalmente por las entidades de crédito. (Portal del cliente bancario, Banco de España, 2017).

Dentro de estas *entidades de crédito*, nos centraremos principalmente en analizar figura de los bancos y cajas de ahorro, ya que al estudiar los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (en adelante INE) se concluye que estas entidades se tratan de los principales agentes en conceder préstamos hipotecarios. Por lo tanto, uno de los aspectos más relevantes de la actividad bancaria es que constituye para los particulares y empresas, a través de los créditos y préstamos, una fuente de financiación estable. Útil para satisfacer la necesidad de endeudamiento cuando no se dispone de financiación propia. Y a su vez, la oferta de crédito se materializa a través de una canalización del ahorro en la economía.

---

<sup>1</sup> **Entidad prestamista:** Entidades que conceden los créditos hipotecarios o garantizan otras operaciones financieras. Estas entidades se clasifican en Bancos, Cajas de Ahorro, Cooperativas de Crédito/Cajas Rurales, Establecimientos financieros de Crédito, Compañías de Seguros, Personas físicas, Entidades públicas y Otras Entidades Jurídicas. (Fuente: Definición INE, 2017).

## **1.2 NATURALEZA Y CLASIFICACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS:**

Según la definición que publica el Banco de España, se entiende por *préstamo hipotecario* como “*aquel producto bancario que le permite al individuo, como cliente o prestatario, recibir una determinada cantidad de dinero (el denominado capital del préstamo) de una entidad de crédito (prestamista), a cambio del compromiso de devolver dicha cantidad, junto con los intereses correspondientes, mediante pagos periódicos (llamadas cuotas)*”. De tal manera, los intereses constituyen, la principal fuente de rendimiento por la operación realizada por el Banco al conceder el préstamo. De forma genérica, todos los préstamos tienen como garantía, los bienes tanto presentes como futuros del deudor<sup>2</sup>, hasta que el préstamo quede cancelado. Lo peculiar de este tipo de préstamos, es que la entidad emisora del crédito, cuenta con una hipoteca sobre un inmueble (generalmente propiedad del cliente) a modo de garantía especial para asegurarse el cobro de la cantidad prestada.

Los préstamos hipotecarios se componen pues, de dos elementos principalmente: El *contrato del préstamo*, donde se recogen todas las características que definen el préstamo, tales como el capital a devolver, la duración de toda la operación, el sistema de amortización, el tiempo transcurrido entre los plazos periódicos de devolución de cuotas, los intereses... En definitiva, toda una serie de condiciones financieras y no financieras, que dan consistencia legal, forma y funcionamiento al préstamo. Y por otra parte, el segundo elemento es el tipo de garantía presentada como aval en caso de impago, que es *la hipoteca sobre un inmueble*. Cabe resaltar que este tipo de préstamos es el más utilizado en la constitución de hipotecas por las ventajas que presenta (periodos amplios de amortización, bajos tipos de interés, un favorable tratamiento fiscal a modo de desgravaciones, etc.). \*\*\*

Sobre la parte de los préstamos hipotecarios, atendiendo a la relevancia del tipo de *inmuebles que se hipotecan como aval*, siguiendo la clasificación que establece el INE en su reseña metodológica sobre la estadística de hipotecas, encontramos en función de su naturaleza dos grandes categorías, las fincas de naturaleza rústica y urbana. Dentro de las *fincas de naturaleza urbana*, estas se agrupan en 3 categorías: las viviendas, los solares y otras fincas urbanas. Estos elementos constituyen, aunque no como norma<sup>3</sup>, el propósito por el que se ratifica por parte del comprador el préstamo hipotecario.

---

<sup>2</sup>. **Observación:** Cabe matizar, que en el caso de las entidades jurídicas (tales como Sociedades Limitadas y las Sociedades Anónimas), la responsabilidad de los socios está limitada al capital aportado, por lo tanto, sólo responden de las deudas por el capital invertido. (Fuente: BBVA emprendedores, 2012)

<sup>3</sup>. **Observación:** Establezco la condición aunque no como norma, porque la garantía patrimonial escriturada en hipoteca no tiene porqué coincidir con el inmueble adquirido, como es el caso de los préstamos con garantía pignoratícia. (Fuente: Edufinet, 2017)

Dentro del *contrato del préstamo*, donde establecíamos que se podía clasificar bajo diferentes criterios, tales como son el tipo de interés pactado, el plazo de vigencia, la finalidad a la que se va a destinar el objeto hipotecado o el sistema que se va a establecer para amortizar el préstamo. Si conseguimos tener a nuestra disposición, cualquier contrato de un préstamo hipotecario podremos ver que estos criterios se recogen dentro de las cláusulas financieras. Estos conceptos responden en su mayoría a las partes más relevantes de un préstamo, como el capital pendiente, el tiempo o las cuotas que componen la parte de capital con la que devolver el dinero prestado más unos intereses pactados por disponer de ese capital.

En nuestro análisis lo relevante será clasificar los préstamos en función del tipo de interés pactado, de si este se establece fijo o variable. Si analizamos los préstamos bajo este criterio, los préstamos hipotecarios se clasifican en interés fijo, variable o mixto.

Los contratos del tipo de interés fijo, hacen que el tipo de interés no varíe a lo largo del préstamo, haciendo que se pague la misma cuota durante toda la vida del préstamo. Si por el contrario se establece un tipo de interés variable, la forma de calcular qué tipo de interés se va a aplicar en un momento determinado, se establece con la vinculación a un índice oficial que fluctúa como tipo de referencia y un margen (llamado diferencial), de manera que en cada periodo se calcularán las cuotas teniendo en cuenta el capital pendiente de pago, el plazo que resta para devolverlo y el tipo de interés que se halle referenciado en ese período. Los préstamos con tipos de interés mixtos son aquellos contratos en los que durante un cierto período de tiempo se establece un tipo de interés fijo, y una vez transcurrido el mismo, se aplica un tipo de interés variable. (Montes González, M, 2016).

Por lo general, a los préstamos de interés mixto se les denomina también como variables, pues en los contratos hipotecarios, la práctica más común, es establecer un tipo de interés inicial fijado, y luego vincular el tipo de interés a un índice de referencia oficial aceptado por el Banco de España, adicionándole un diferencial para obtener el tipo aplicable a cada período. Estos índices que se asocian al tipo de interés son publicados todos los meses en el Boletín oficial del Estado (en adelante BOE), utilizados para el cálculo de las cuotas y de los intereses, en la medida que se establece en las cláusulas financieras del contrato hipotecario.

Estos índices oficiales son 6: el índice de Referencia interbancaria a un año (Euribor), Tipo interbancario a un año (Mibor), Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de deuda pública de plazo entre dos y seis años y Tipo de permuta de intereses/Interest rate Swap (IRS) al plazo de cinco años. (Portal del cliente bancario, Banco de España, 2017).



### **1.3 CONCEPTO Y ARTICULACIÓN DE LA CLÁUSULA SUELO:**

La *cláusula suelo* es fundamentalmente, una condición estipulada que limita la variabilidad del tipo de interés a la baja en los contratos del tipo de interés variable. Estableciendo un límite mínimo que será de aplicación en el caso de que se produzca una bajada del índice de referencia por debajo de dicho límite. Haciendo que el cliente no pueda beneficiarse de la reducción de esos tipos de interés más bajos y teniendo que satisfacer los intereses por concepto de ese límite establecido. (Torres, L. B., & Fariña, R. F, 2017)

Para identificar lo que es la cláusula suelo en los contratos hipotecarios, se debe profundizar en la propia estructura de los préstamos, presente en las escrituras del préstamo hipotecario. Si bien es cierto que no todas las escrituras tienen en su haber la denominada cláusula suelo, el número de afectados por dicha clausula es una cifra bastante importante. Según publicó la redacción del idealista en su sección digital, en 2016 eran más de 3 millones y medio los afectados.

Si cogemos cualquiera *de las escrituras hipotecarias*, veremos que dentro de las disposiciones financieras, sobre el marco de la 3ª cláusula, generalmente se hace referencia a los intereses ordinarios y a los períodos de interés donde aparece la clausula suelo. En esta disposición tercera, se establece que el deudor debe pagar intereses al banco (“intereses ordinarios”) sobre la cantidad prestada pendiente de vencimiento. Fijándose en ella el devengo y vencimiento de los intereses, el cálculo del importe absoluto de los mismos, los periodos de interés, y el tipo nominal.

En la siguiente cláusula, denominada 3ª BIS, es donde se expresa la parte del préstamo referente a los períodos de tipo de interés variable y el índice de referencia al que se vincula el préstamo. Una vez fijados dichos parámetros, la cláusula suelo se presenta como un apartado en el que se establece un límite a la variación del tipo de interés, donde se expresa que el tipo aplicable al devengo de los intereses ordinarios no podrá ser, en ningún caso, superior ni inferior a un intervalo porcentual nominal anual.

Cabe destacar, aconteciendo a la definición de la cláusula suelo que la introducción de la misma en un préstamo hipotecario, supone una garantía de rendimiento mínimo para los bancos en los entornos de tipos de intereses bajos. Desvirtuando en principio, la naturaleza que es en sí un contrato con tipos de interés variables, donde se establece, a grandes rasgos que ante la subida del índice de referencia gana el banco, y ante la bajada del índice el cliente. E implanta, en los límites a la variabilidad, la cota superior (cláusula techo) como mecanismo de protección para el cliente y la cota inferior (cláusula suelo) como protección al Banco, ante las fluctuaciones de la variabilidad del índice de referencia acordado. (Galindo Bravo, D. M, 2015).

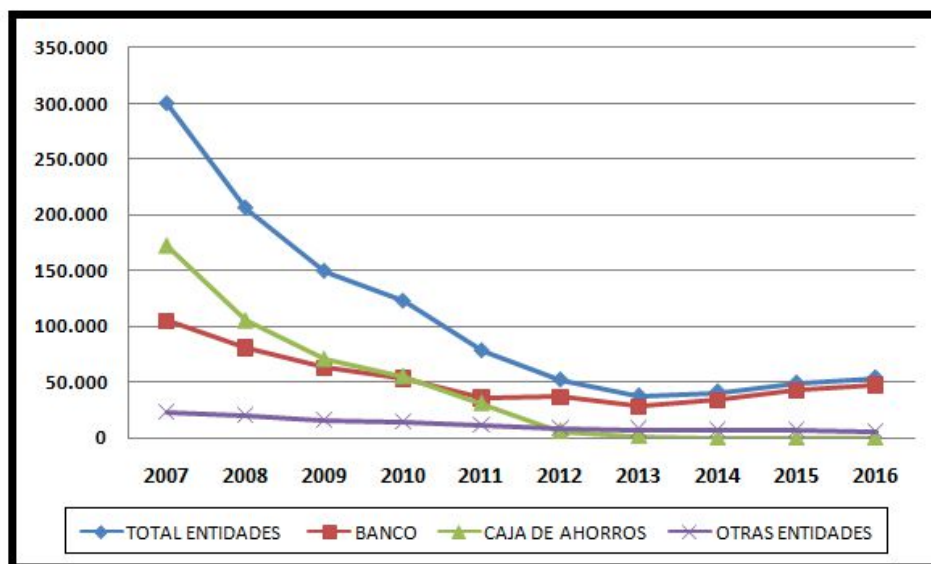
## CAPÍTULO II: REALIDAD DEL ENTORNO DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Con el fin de poder evaluar la dimensión que suponen los préstamos hipotecarios en el ámbito nacional, analizaremos los datos referentes a las nuevas hipotecas constituidas en cada período anual, así como el importe total por las que se formalizaron dichas hipotecas, siempre orientando nuestro análisis a dar fundamento práctico a nuestro objetivo que es la observación de las cláusulas suelo en los préstamos hipotecarios, aconteciendo al escenario en el que se definen dichas cláusulas.

Cabe matizar sobre el contexto económico financiero del país, que es la crisis económica, relacionada con el sector inmobiliario y el sector financiero. Por ello, con el criterio de mostrar esta cuestión, la muestra temporal que he seleccionado abarca desde el 2007 hasta el presente. Siendo el 2008 cuando comienzan a notarse los efectos de la crisis financiera e inmobiliaria en nuestro país, que supuso una recesión en el número de préstamos hipotecarios respecto a los entornos anteriores al “Boom inmobiliario”<sup>4</sup>.

Una segunda cuestión de interés, es que los datos obtenidos hacen referencia a todos los préstamos hipotecarios constituidos en el mercado, formalizados en escritura e inscritas en los Registros de la Propiedad. Criterio que sigue el Instituto Nacional de Estadística (INE) en la elaboración de su estadística de Hipotecas.

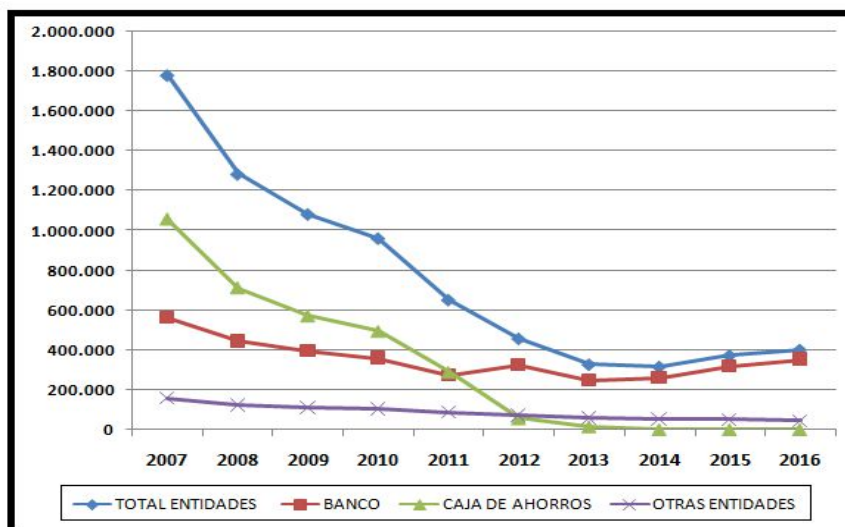
**Gráfica 3: Importe de hipotecas constituidas sobre el total de fincas por entidad que concede el préstamo** (Unidades expresadas en millones de Euros).



Fuente: Estadística de hipotecas INE (2007) y elaboración propia.

<sup>4</sup> <<Boom inmobiliario>>: Es una de las expresiones con las que se conoce a la burbuja inmobiliaria en España, haciendo referencia a la burbuja especulativa en el mercado de bienes inmuebles, cuyo periodo fue desde 1997 hasta principios del 2008, cuando se produjo finalmente su estallido.

**Gráfica 4: Número de hipotecas constituidas sobre el total de fincas por entidad que concede el préstamo.**



Fuente: Estadística de hipotecas INE (2007) y elaboración propia.

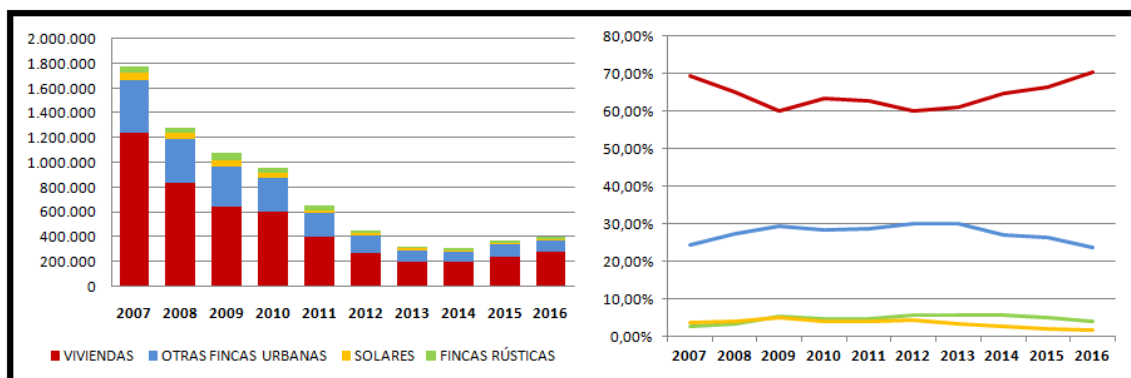
A pesar del impresionante descenso del número de hipotecas en la última década, (el importe concedido total anual se ha reducido en 10 años aproximadamente a una sexta parte, de casi 300.000 millones de euros en 2007 a 53.000 millones de euros en 2016; y el número de hipotecas a menos de una cuarta parte respecto a los entornos de antes de la crisis, de los entornos de 1,8 millones de nuevas hipotecas constituidas en 2007 a 400.000 en 2016). Una de las conclusiones más significativas que podemos observar de este período, es la desaparición de las cajas de ahorros del sistema de créditos.

El rescate bancario español, realizado entre el 2012 y 2013, supuso una transformación de las cajas de ahorro en entidades bancarias, siendo muchas de ellas integradas en el nuevo modelo societario. Tras la desaparición de las Cajas, son los bancos los que ostentan la práctica totalidad de la concesión de préstamos hipotecarios en el sector. (BERNARDINO, A. C., & de Vidales Carrasco, I. M, 2017).

De tal manera, si acontecemos a la relevancia del tipo de inmuebles que se hipotecan, siguiendo la categorización que establece el INE en su reseña metodológica sobre la estadística de hipotecas, encontramos en función de su naturaleza dos grandes categorías, las fincas de naturaleza rústica y urbana, teniendo la última una proporción mucho más dominante.

Tal como demuestra la siguiente gráfica, el tipo de finca predominante en la formalización de las hipotecas constituidas es la vivienda. Cabe destacar, que en lo referente a la denominación de "otras fincas urbanas", se recogen aquellos inmuebles tales como locales comerciales, garajes, oficinas, trasteros, naves industriales, colegios, cines, hospitales, residencias, etc.

**Gráfica 3: Distribución en términos absolutos y relativos de las diferentes naturalezas de hipoteca respecto del número total de hipotecas constituidas:**



Fuente: Estadística de hipotecas INE (2007) y elaboración propia. .

Adquiere una relevancia importante en el mercado hipotecario, la adquisición de vivienda, donde a pesar del descenso en términos absolutos del número de nuevas formalizaciones, dicho tipo de adquisición no desciende del 60% respecto del total de cada año.

El siguiente paso, es analizar el peso que tienen este tipo de préstamos hipotecarios en la cartera de inversión de los bancos. En la siguiente tabla podemos observar el porcentaje que representan los préstamos para la adquisición de vivienda a los hogares, respecto del total de inversiones realizadas por la entidad.

**Tabla 1: Financiación a los hogares destinada a la adquisición de vivienda por los bancos:**

(Millones de euros)	Total de créditos para la adquisición de vivienda		Total Activo		Créditos adquisición vivienda /Activo empresa	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
<b>BANKIA</b>	60.230	65.038	191.008	208.221	31,53%	31,23%
<b>CAIXA</b>	86.272	89.378	306.384	316.864	28,16%	28,21%
<b>BANCO POPULAR</b>	17.734	17.519	137.834	148.778	12,87%	11,78%
<b>SANTANDER</b>	49.056	50.786	461.244	496.332	10,64%	10,23%
<b>BBVA</b>	87.874	76.187	418.447	397.303	21,00%	19,18%

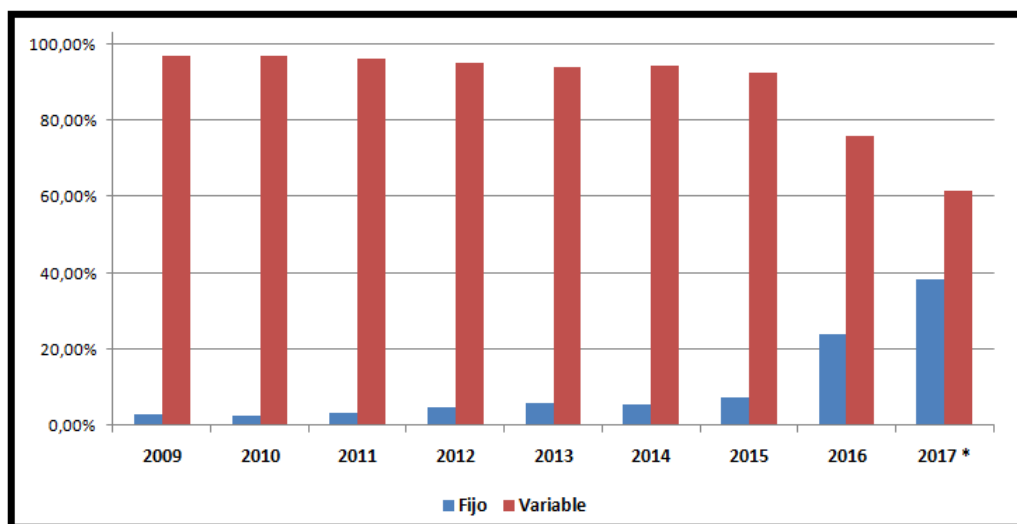
Fuente: Cuentas Anuales de Bankia, Caixa, Banco Popular, Banco Santander, BBVA y elaboración propia.

La muestra que he seleccionado para esta tabla, trata de mostrar la visión media del sistema bancario del país, presentando al BBVA y Banco Santander, tomando como criterio a los que considero como los líderes del sector con mayor volumen de inversión, y luego 3 bancos de menor volumen escalonadamente: La Caixa, Bankia y Banco Popular (que se ha integrado recientemente al Grupo Santander, pero a efectos de nuestro análisis es un banco independiente).

Como se puede apreciar, el peso que tienen los préstamos a los hogares para la adquisición de vivienda es muy significativo, aunque los bancos con mayor volumen de inversión total en sus empresas son menos dependientes a este tipo de activos, debido a una diversificación más sofisticada de sus actividades de negocio. (Con la excepción del Banco popular, que tal como indica en su informe de gestión, trata de centrarse en los préstamos a empresas). Aún así, los préstamos concedidos a los hogares para la adquisición de vivienda, constituyen para cada entidad una parte importante en la inversión de su actividad de negocio.

Respecto a los tipos de interés con los que se formalizaron las nuevas hipotecas, en la siguiente gráfica podemos observar, como la mayoría de contratos hipotecarios se constituyeron con un tipo de interés variable. Cabe destacar la tendencia cada vez más pronunciada por los contratos con los tipos de interés fijo, hecho que puede ser debido a que al formalizar los contratos en unos períodos con los tipos de interés tan bajos, algunos usuarios considerando toda la vida del préstamo y teniendo una expectativa indeterminada al alza del futuro de los tipos de interés, prefiera negociar un contrato con tipos de interés fijo más bajos.

**Gráfica 4: Porcentaje de hipotecas constituidas según el tipo de interés. Sobre el total de las viviendas.** (\* Estimación. Los datos del 2017, sólo están publicados hasta Julio).



Fuente: Estadística de hipotecas INE (2007) y elaboración propia.

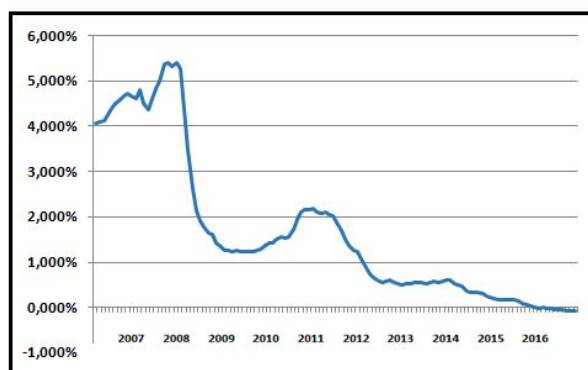
Recordemos, que cuando nos referimos a préstamos de tipo de interés variable, también nos referimos a aquellos préstamos de interés mixto.

## **CAPÍTULO III: IMPACTO DE LAS CLÁUSULAS SUELO**

### **3.1 COYUNTURA EN LA QUE SURGE LA CLÁUSULA SUELO:**

Según la información publicada por el Banco de España, el índice de referencia más usado en los préstamos hipotecarios es la *Referencia interbancaria a un año (Euribor)* que la define como “*la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación*”. A lo que entiendo se refiere en términos más coloquiales, al tipo medio al que se prestan el dinero los bancos más importantes de Europa entre ellos mismos.

#### **Gráfica 5: Serie histórica del Euribor desde el 2007.**



*Fuente: Banco de España y elaboración propia con los datos publicados en el BOE.*

Observando la evolución del Euribor, se aprecia que fue en los entornos del 2012, cuando dicho índice comenzó a experimentar fuertes bajadas en su cotización. Tras ese gran descenso en los tipos de interés, aquellos usuarios que en sus contratos tuviesen las cláusulas suelo incorporadas comenzaron a notar como no se beneficiaban de dicha bajada. Percibiendo como la variabilidad del índice no se aplicaba, y como sus contratos de tipo de interés variable pasaban a convertirse a efectos en contratos de interés fijo. (Principalmente haciendo que las cuotas mensuales a satisfacer no variasen en los momentos de revisión del índice).

Cabe destacar dos consideraciones más, la primera es que mientras las cláusulas techo (que se presentan como la contrapartida a la cláusula suelo) apenas han tenido una aplicación real, las cláusulas suelos si han tenido un efecto muy relevante en los préstamos hipotecarios. La segunda consideración es que las cláusulas de limitación a la variabilidad de los tipos de interés aplicable son lícitas siempre que las entidades de crédito en el momento de formalización del contrato hayan cumplido los requisitos de transparencia e información acorde a la legalidad. (Torres, L. B., & Fariña, R. F. (2017)).

### **3.2 RESPUESTA DEL ÁMBITO JUDICIAL:**

En primer lugar aclarar al lector, que tanto este apartado como el siguiente, van a la par, mostrando una serie de acontecimientos cronológicos de gran relevancia sobre la resolución a la problemática surgida con las cláusulas suelo. El motivo de la separación en diferentes apartados responde a la naturaleza de los mismos, ya que este se va a centrar en presentar los aspectos jurídicos de las sentencias judiciales, mientras que el siguiente apartado hará referencia a la reacción de los consumidores y de los agentes reguladores.

De tal manera, este apartado se compone de 3 sentencias, en 3 momentos que se pueden resumir a efectos de nuestro análisis en:

- 2013: Se declaran las cláusulas suelo como abusivas pero la irretroactividad.
- 2015: Se declara la retroactividad parcial hasta el 2013.
- Finales de 2016: Se declara la retroactividad total.

Debido al objetivo de nuestro análisis, solo mostraré una breve muestra de los elementos que he considerado más importantes de los aspectos judiciales, sobre todo poniendo especial énfasis en aquellas partes y conclusiones que considero aportan interés para configurar una visión general pero a su vez confieren una mayor relevancia a nuestro trabajo. No entrando a cuestionar o valorar los diferentes códigos normativos empleados o los factores que las impulsan pues se desvía de nuestro cometido.

El primer elemento en analizar es la *Sentencia del Tribunal Supremo del 9 de mayo de 2013*. Sentencia que se presenta a efectos de este trabajo, como piedra angular sobre la que versa toda la naturaleza de las demandas, siendo las siguientes sentencias, valoraciones y correcciones sobre esta sentencia. Por lo tanto, profundizaremos un poco en esta sentencia, y comentaremos los cambios que se ejercer, en las posteriores resoluciones.

El Tribunal Supremo en esta sentencia establece que las cláusulas suelo son en primer momento lícitas, siempre que se hayan formalizado bajo los controles de buenas prácticas y control de transparencia (que coincide con la valoración hecha por el DCMR). La sentencia continua expresando que las cláusulas suelo, *“no son transparentes ya que existe falta información suficientemente clara de que se trata de un elemento definitorio del objeto principal del contrato, y que se insertan de forma conjunta con las cláusulas techo y como aparente contraprestación de las mismas”*. Por lo que reconoce el carácter abusivo de las mismas, cuando al no ajustarse bajo los criterios de dichos controles, ya que coloca a los consumidores en una situación de inferioridad.

La sentencia además añade que *“las cláusulas analizadas superan el control de transparencia a efectos de su inclusión como condición general en los contratos, pero no el de claridad exigible en las cláusulas generales o particulares de los suscritos con consumidores”*, haciendo una distinción importante en lo referente a consumidores y profesionales, centrandó la posibilidad de reclamación a los consumidores. (Es importante aclarar, que tanto en esta sentencia como en las siguientes, los efectos se aplican para los consumidores, quedando los profesionales y empresas con cláusulas suelo excluidos de los efectos de estas sentencias, salvo que consigan ampararse bajo la ley la Protección de los Consumidores y Usuarios.

De la misma manera, puntualiza en varios aspectos que en caso de considerar nula una cláusula, esta no anularía el contrato en sí, si la cláusula no desvirtúa toda la naturaleza del contrato. Además, visto lo elevado del suelo en bastantes contratos se hacía previsible para la parte prestamista que no tendrían un gran impacto en el coste del préstamo las oscilaciones a la baja del índice de referencia, de forma que el contrato siendo a tipo de interés variable, se convertía en un préstamo fijo variable solamente al alza.

Por lo tanto, establece las siguientes implicaciones:

- Eliminar de los contratos las cláusulas suelo en la forma y modo en la que se utilizan, y abstenerse de volver a incluirlas en futuros contratos.
- También señala, que debido a la tolerada utilización durante largo tiempo por el mercado de este tipo de cláusulas (donde se aporta el dato de que en los años anteriores al 2004, alcanzaba casi el 30% de la cartera), condena a *“cesar en el uso de las cláusulas y a eliminarlas por abusivas, (no basándose en la ilicitud intrínseca de sus efectos -en cuyo caso procedería la nulidad de las cláusulas suelo sin más-, sino en la falta de transparencia)”*.

En resumen, esta sentencia por un lado procede a declarar las cláusulas suelo como abusivas, cesando su aplicación en los contratos, pero a la vez, establece la irretroactividad, de forma que la nulidad de las cláusulas no afecta a los pagos ya efectuados antes de esta sentencia.

El segundo elemento es la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de marzo de 2015. Donde se declara la retroactividad parcial de las cláusulas abusivas aplicadas desde la sentencia del 2013, es decir, que se devolverán los importes satisfechos de más y las correspondientes correcciones valorativas en el capital pendiente, que se hayan aplicado desde la sentencia de mayo de 2013.



El tercer y último elemento es la *Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) de 21 de diciembre de 2016*. Donde se declara la retroactividad total en las cláusulas consideradas nulas. Resolviendo la nulidad de las cláusulas suelos, al establecer el precedente de que pueda subsanarse con la compensación efectiva de resarcir al afectado ante la situación que a efectos se hubiese producido si nunca se hubiese aplicado dicho límite a la variabilidad, dicho en términos coloquiales, eliminar la cláusula suelo y compensar al afectado como si jamás la hubiese tenido en su contrato hipotecario.

Por último cabe señalar, como consecuencia de la Sentencia del TJUE, se publicó en el BOE el 21 de enero de 2017 *el Real Decreto-Ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo*, donde se establece un procedimiento extrajudicial para facilitar la devolución de los importes de las cláusulas suelo. Una medida que trata de evitar a su vez la congestión de los juzgados por este tipo de reclamaciones. A su vez, tras la aprobación del RDL citado, bastantes entidades han optado por iniciar sistemas extrajudiciales propios para atender a las demandas y proceder a las devoluciones, tal como ha hecho por ejemplo *Bankia*, iniciando el suyo en febrero de 2017.

### **3.3 REACCIONES DE LOS CONSUMIDORES Y RESPUESTAS DEL BANCO DE ESPAÑA:**

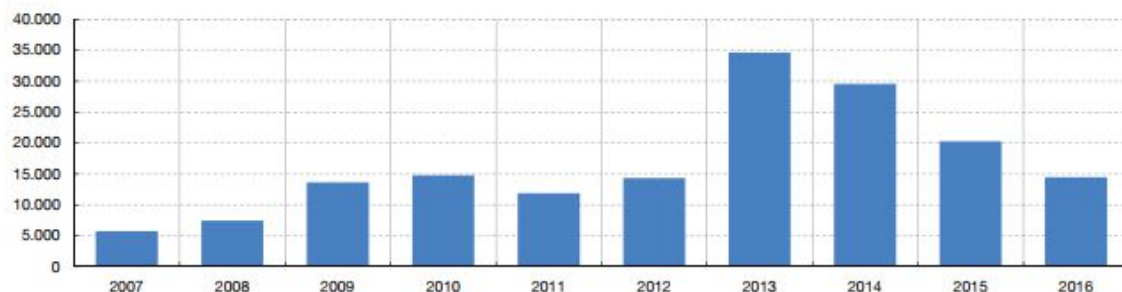
Ante la problemática surgida por la materialización del efecto de las cláusulas suelo en los contratos hipotecarios, las reclamaciones por gran parte de los consumidores no se hicieron esperar. El Banco de España, ejerciendo su papel de banco central nacional, establece que una de sus funciones como órgano regulador es la de supervisar el cumplimiento de la normativa específica de las entidades de crédito, otras entidades y mercados financieros cuya supervisión se le ha atribuido, así como atender cualquier reclamación que se le haga llegar respecto a este tema.

Es importante señalar que el Banco de España delega al *Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones (DCMR)*, las funciones del servicio de reclamaciones presentadas ante el Banco de España (siendo a quien le confiere las competencias en materia de conducta de mercado, transparencia informativa, buenas prácticas, información a consumidores, educación financiera y resolución de conflictos). Pero este, no tiene las funciones de Órgano Judicial en la materia de declarar si son o no nulas las cláusulas suelo, por lo que sus resoluciones no tienen carácter vinculante, sino orientativo, y es a través de las sentencias en los tribunales donde se adquiere el carácter vinculante tras la resolución de la demanda.

Aún así este estudio nos permite ver apreciar una variable que nos posibilita ver la magnitud del problema, y cuando se apreciaron sus efectos. En la siguiente gráfica podemos observar la serie del número de reclamaciones atendidas por el Banco de

España a lo largo de los últimos años, cabe destacar que en 2013, el número de reclamaciones que atendió se incrementó en 2 veces y media respecto al año anterior.

**Gráfica 6: Número de reclamaciones presentadas en el Banco de España**



Fuente: Memoria de Reclamaciones. Banco de España. 2016

El motivo de ese aumento se debe a las reclamaciones presentadas por cláusulas suelo (con 18.387 reclamaciones por cláusulas suelo respecto del total de 34.645 en 2013). En los años siguientes, esta cuestión en concepto del número de reclamaciones atendidas por el DCMR va perdiendo peso relativo, aunque sigue teniendo un peso importante. Actualmente, la situación sigue teniendo un papel relevante, pues en 2016, las resoluciones emitidas por las cláusulas suelos supusieron el 27,3% del total, tal como se puede ver en la siguiente gráfica.

**Gráfica 7: Distribución de las resoluciones emitidas por el Banco de España en 2016.**



Fuente: Memoria de Reclamaciones. Banco de España. 2016

El motivo por el cual las reclamaciones por cláusulas suelo se incrementaron en 2013 a pesar de que fue en el 2012 cuando el Euribor comenzó a registrar los índices a la baja, considero que es principalmente debido a que la cláusula suelo no limita el índice de referencia, sino el tipo aplicable (que es la suma del índice de referencia y un diferencial) constituyendo un pequeño resorte de margen que evitaba descender por debajo del umbral del mínimo establecido en la cláusula suelo.

El segundo motivo, puede ser debido al período establecido para la revisión del índice, ya que si la revisión es de carácter anual y en la última revisión del tipo aplicable no sobrepasaba el suelo pactado, no es hasta la siguiente revisión cuando se aprecia el efecto de la cláusula, no considerándose a tal efecto el descenso que el índice haya podido tener a lo largo de ese año.

Cabe destacar que el DCMR consideró en 2015 que *“las cláusulas de limitación a la variación de los tipos de interés son aplicables siempre que resulten de un acuerdo expreso entre las partes y se encuentren debidamente recogidas en el contrato, extremando las cautelas que aseguren el conocimiento de su existencia y de las consecuencias de su aplicación por parte de los clientes, con antelación a la firma de los documentos contractuales y al otorgamiento de la escritura pública”*.

Esta consideración se establece teniendo en cuenta la Sentencia del 9 de mayo de 2013, donde el Tribunal Supremo manifiesta el carácter abusivo de las cláusulas suelo, estableciéndose la base para la nulidad de dichas cláusulas y en los parámetros en los que se define. Es importante recordar, que en el objetivo de nuestro estudio, no pretendemos hacer un análisis jurídico exhaustivo de las sentencias que declaran la licitud o nulidad de la cláusula suelo.

El DCMR, también pone en relieve un aspecto significativo sobre las cláusulas suelo en los contratos celebrados que introducen *bonificaciones al diferencial* (reducciones porcentuales al margen que se aplica al índice de referencia para poder calcular el tipo aplicable a cambio de cumplir una o varias condiciones previamente estipuladas, lo que hace que se paguen menos intereses si se cumplen dichas condiciones), ya que establece que si se introduce las cláusulas suelo cuando hay bonificaciones, esta práctica sería contraria a las buenas prácticas y usos financieros si no se explica debidamente su repercusión. Ya que las cláusulas suelo, también anulan el efecto de las bonificaciones pactadas, lo que implicaría que tendríamos en el contrato el mismo efecto por cumplir o incumplir las condiciones establecidas, creando una suspensión transitoria de las bonificaciones. También destaca una consideración referente a la situación sobre los tipos de referencia si se tornan negativos, estableciendo que si se adopta un tipo de interés 0% para evitar el efecto de un tipo aplicable negativo, se estaría creando una especie de *“cláusula suelo al 0%”*.

Cabe destacar, que la problemática surgida con las cláusulas suelo, no solo se limita a España. El periódico <<20 minutos>> en su versión digital publicada en Agosto del 2004, referenciando a un estudio de [Kelisto.es] al cual no he conseguido tener acceso, comenta la existencia de más países implicados con las cláusulas suelo. Siendo cinco los países de la Eurozona que ha esa fecha seguían comercializando hipotecas con cláusula suelo: los cuales son España, Bélgica, Francia, Italia y Portugal.

## **CAPÍTULO: IV: EFECTOS GENERALES DE LA NULIDAD CLÁUSULAS SUELO**

### **4.1 RESPUESTA DE LOS BANCOS**

Tomando como base la sentencia de nulidad de los bancos, tal como declaran en la Memoria de sus Cuentas Anuales e Informes de Gestión, los bancos han procedido a iniciar sistemas extrajudiciales propios para atender a las demandas y proceder a las devoluciones que correspondan.

Esta respuesta, responde a los criterios que vertebran el Sistema de Gobierno Corporativo, inspirado en los valores corporativos del grupo en materia de ética empresarial y responsabilidad social corporativa, los cuales son la integridad, la profesionalidad, el compromiso, la cercanía y la orientación al logro. (Informe de Gobierno corporativo de *Bankia*, 2016).

Tal como se establece en dicho informe, en el caso de las empresas cotizadas, el sistema de gobierno de la entidad se sostiene sobre los principios de buen gobierno asumidos y desarrollados por la Sociedad en su gestión de la Política de Gobierno Corporativo, aprobadas por el Consejo de Administración de los bancos a partir de las recomendaciones del Código de Buen Gobierno aprobado por el Consejo de la CNMV en 2015.

La respuesta de los bancos, es la expresión de su sistema de gobierno interno. Profundizando en los informes de gobierno corporativo, entendemos que a grandes rasgos son similares en los aspectos fundamentales entre todos los bancos (sobre todos si estos son Entidades Cotizadas). Respecto a la gestión establecen que el Sistema de Gobierno Corporativo persigue el objetivo primordial de desarrollar de forma rentable su objeto social y la creación de valor sostenible en el tiempo, sin minorar o socavar el interés común a todos los accionistas, conforme a la legislación vigente y manteniendo un nivel aceptable de autonomía societaria.

El Sistema de Gobierno Corporativo se compone por textos de ordenamiento de la sociedad, políticas que rigen el funcionamiento de las actividades y procesos, y un sistema de normas y modos de actuación, tratando de garantizar un control interno y otorgar la mayor seguridad jurídica posible.

De las Políticas Corporativas cabe destacar la de control y gestión de riesgos, la de gestión responsable, las Políticas de inversiones y financiación (que se materializan en el Plan Estratégico de la entidad), y la de conflicto de intereses. Sumado además otras normas que se establecen, como el código ético de conducta, ya que bajo este código se dispone el reglamento de defensa del cliente, canal de reclamaciones y denuncias.

## **4.2 IMPLICACIONES ECONÓMICAS DE ANULAR LAS CLÁUSULAS SUELO**

En este apartado, procederemos a tratar de mostrar las implicaciones económicas desde la visión que se le presenta al consumidor, para ello presentaré cómo se realiza el cálculo de los importes a reclamar por la aplicación de las cláusulas suelo a través de un ejercicio teórico-práctico. Cabe destacar, que para el consumidor, tras la primera sentencia del 2013, dado que el concepto de las reclamaciones se sometía a la irretroactividad, el consumidor no tenía forma de ver subsanadas las cuotas satisfechas en exceso cuando se le aplicó la cláusula suelo. En cambio, con las dos siguientes sentencias, ya sea la retroactividad parcial o total, la base de reclamación tras ambas sentencias muestra los mismos principios y efectos a diferencia de las magnitudes a considerar.

### Los efectos económicos de la cláusula suelo en los préstamos de los consumidores:

Hemos analizado todo el escenario que plantea toda la problemática, Pero ¿Cómo afecta en la práctica este límite a la variabilidad a los préstamos hipotecarios en los consumidores? ¿Cómo afecta en un préstamo el eliminar dicha cláusula subsanando con carácter retroactivo su efecto? Tratando de responder a estas cuestiones, procederé a confeccionar un ejercicio teórico donde poder mostrar tanto el efecto de la cláusula suelo, como a implicación de las sentencias. Tratando de mostrar una visión general, que a grandes rasgos muestre la problemática individual de los consumidores.

Quiero matizar que el motivo por el cual deseo incorporar este ejercicio teórico al trabajo, es para mostrar en un sentido práctico, la posición económica y financiera en la que cualquier consumidor con este tipo de cláusulas se encuentra, recreando una simulación teórica de una reclamación. Con el objetivo de tratar de vislumbrar la materialización de las sentencias judiciales, los principios, valoraciones y conclusiones expuestas con anterioridad. Debo añadir también, que en pos de garantizar la protección de datos personales, y puesto que nuestro cometido, se basa en este apartado de analizar las consideraciones económicas de una demanda por cláusula suelo, he decidido crear un ejercicio teórico, que pueda aportar las bases que un conocimiento aplicado, salvaguardándose así de comprometer información personal de ningún tipo.

Por lo tanto, en la presentación de este ejercicio teórico, partiremos en primer lugar de una serie de presupuestos, constituyendo el punto de partida y las condiciones generales que definirán el rango en el que nos moveremos. Seguido de ello, presentaré una simulación de la escritura de un contrato hipotecario, centrándome en las partes únicamente relevantes a nuestro análisis. Los datos que se aportarán en dicho ejercicio, serán los importes medios reales anuales de cada elemento necesario

respecto del período al que se referencie, todos ellos obtenidos o calculados a través de organismos oficiales. (Principalmente publicados por el INE o el Banco de España). Para finalmente, poder crear 2 tipos de tablas vinculadas, que expresen los cuadros de amortización en los supuestos de un préstamo con cláusulas suelo, y ese mismo préstamo anulándole la cláusula suelo, en los términos y procedimientos con los que dicta la jurisprudencia actual vigente. Mostrando los procedimientos de cómo se hacen las reclamaciones en la situación actual real.

Comenzando con el planteamiento del ejemplo teórico, procedo a presentar una serie de presupuestos, que definirán las bases del ejercicio, estos son:

- Que en las cláusulas financieras de la hipoteca está la dicha cláusula suelo.
- Que el sistema de amortización del préstamo es el de cuotas constantes (sistema de amortización francés).
- Que el préstamo es de tipo variable, cuyo índice de referencia es el Euribor.
- Y que en ningún momento se ha dejado de aplicar la cláusula suelo.

Teniendo presentes esos presupuestos, presento una simulación transcrita de un contrato hipotecario, tratando de mostrar dichos efectos para un mejor entendimiento, y recordando que los datos que lo compondrán serán salvo aquellos que sean de mi criterio personal, saldos medios anuales reales. A su vez, los cuadros de amortización, sobre los cuales se obtendrán las cifras de resultados, pueden verse en el ANEXO.

Elegiré como punto de partida el año 2007, siendo el final del “Boom inmobiliario”, donde aún existía una mayor fluidez del crédito hipotecario que en los entornos antes de la crisis, además nos permitirá tener una perspectiva más amplia, al abordar un período de 10 años.

En la siguiente gráfica, presentare los datos más relevantes para la obtención de datos en el 2007 respecto a préstamos hipotecarios:

**Gráfica 8: Importes medios en los tipos de interés del 2007**



Fuente: INE en sus Notas de prensa sobre Estadística de Hipotecas en el año 2007.

La estadística de hipotecas nos indica pues, que el importe medio para vivienda en el 2007, fue de 149.000€, que la duración media de los contratos firmados para vivienda fue de 26 años, y el tipo de interés medio concedido por los bancos fue del 4,69%

Por lo tanto y tomando como punto de partida los presupuestos antes fijados, y los saldos medios relevantes obtenidos a través del INE, supongamos la transcripción formalizada de una escritura con garantía hipotecaria cuyas cláusulas financieras dijese así:

-----**CLÁUSULAS FINANCIERAS**-----  
-----

**1ª CAPITAL DEL PRESTAMO**

*En esta cláusula se establece el importe que la parte prestataria reconoce haber recibido del banco, en este ejemplo, será de un préstamo por valor de **149.000€** de capital. Reconociéndose la obligación a devolverlo y a satisfacer intereses sobre las cantidades pendientes de devolución, con garantía hipotecaria.*

**2ª DURACIÓN. VENCIMIENTOS.**

**2.1 Duración**

*El préstamo se pacta por un plazo máximo de **312 meses** (26 años). Contando desde el 1 de Enero de 2007. A su vez se establece que los años, plazos y períodos en los que se divide el préstamo, son siempre sucesivos, y que el día inicial que en cada caso se indica está incluido en el cómputo.*

**2.2 Vencimiento**

*El día equivalente señalado como inicio del cómputo del plazo de cada uno de los meses comprendidos dentro del período de amortización vencerán y serán exigibles conjuntamente los intereses ordinarios devengados y una fracción de capital.*

*El préstamo se amortizará gradualmente mediante reembolso del principal en **312 cuotas** mensuales, calculadas de acuerdo con **el sistema francés de amortización**.*

**3ª INTERESES ORDINARIOS. PERIODOS DE INTERES**

**3.1 Devengo y vencimiento**

*El deudor debe pagar intereses al Banco sobre toda la cantidad pendiente de vencimiento. Los intereses ordinarios se devengarán a razón del tipo nominal anual determinadas en esta cláusula.*

### 3.2 Períodos de interés

*Para determinar el tipo de interés nominal aplicable al devengo de los intereses ordinarios, la duración del préstamo se compone de períodos, de los cuales se establece un primer período de interés fijo (que coincide con los primeros doce meses de la duración del préstamo), y los sucesivos períodos de interés variable (contando por anualidades).*

### 3.3 Tipo nominal

*Los intereses ordinarios se devengan a razón del tipo nominal anual. En cada uno de los períodos de interés definidos anteriormente, el valor de dicho tipo nominal se designa como “tipo de interés vigente” en el período, dentro del cual será invariable.*

*Durante el periodo de **interés fijo** el tipo de interés vigente será el **4,69% nominal anual**.*

(A efectos de la reclamación, este período no se pondera para la demanda puesto que es legal su aplicación siempre que sea inferior al tipo vigente en el momento de la formalización de la escritura).

### **3ªBIS TIPO DE INTERES VARIABLE. INDICE DE REFERENCIA**

#### 3 Bis. 1 - Período de interés variable - Cálculo del tipo de interés vigente.

*En cada período de interés variable el tipo de interés vigente será el tipo nominal, expresado en tasa porcentual anual, como la suma del índice de referencia (establecido con carácter oficial en la Norma sexta bis, número 3 de la Circular 8/90 del Banco de España) y un margen constante (diferencial).*

*El índice de referencia principal elegido para este ejemplo es el índice de “Referencia interbancaria a un año” (**EURIBOR**), y un diferencial de **CERO CON CINCUENTA** puntos porcentuales.*

#### 3 Bis 2. Límites a la variación del tipo de interés <sup>5</sup>.

El tipo aplicable al devengo de los intereses ordinarios no podrá ser, en ningún caso, superior al **QUINCE POR CIENTO** ni inferior al **TRES POR CIENTO** nominal anual.

---

<sup>5</sup> **Observación:** Esta es la cláusula suelo, dentro de las cláusulas financieras de la escritura, donde se limita la variabilidad de las fluctuaciones del tipo de interés.



El resumen de todos los datos presentados en este ejemplo se expresan en el siguiente cuadro:

**Tabla 2: Resumen de los datos del préstamo hipotecario (ejemplo teórico):**

Principal:	149.000 €
Tipo de interes fijo	4,69%
Diferencial final	0,50%
Años	26
Nº Cuotas	312
Suelo	3,000%
Techo	15,000%
Índice	Euribor

mes anterior publicado al que se ajusta la variación

Fecha Firma Contrato	01/01/2007
Apertura	01/01/2007
Meses en cobrar la 1ª Cuota	1
Fecha primera cuota	01/02/2007
1ª Revisión	tras 12 meses
Fecha 1ª Revisión Índice	01/01/2008
Mes de referencia Índice	diciembre-07
Revisión Índice	Anual
Cuotas Pagaderas	Mensualmente

*Fuente: Elaboración propia*

Cabe destacar a su vez, una serie de acontecimientos que he introducido a este ejemplo, para darle un mayor realismo, y poder apreciar así su práctica:

- A partir del 2017, se suspende la cláusula suelo por parte de la entidad bancaria, considerando en nuestro ejemplo, que ha decidido eliminar su aplicación en base a la Sentencia del TJUE de diciembre de 2016, habiendo aplicado hasta esa fecha la cláusula suelo.

Como resultado del ejercicio, cuyos cálculos y procedimientos pueden encontrarse en el ANEXO, se concluye que:

**Tabla3: Resumen de los resultados obtenidos en el ejemplo teórico):**

Total cuotas con suelo	91.271,06 €
Total cuotas sin suelo	82.600,16 €
<b>Diferencia</b>	<b>8.670,90 €</b>

C. Pendiente con suelo	103.871,65 €
C. Pendiente sin suelo	99.011,16 €
<b>Diferencia Capital</b>	<b>4.860,49 €</b>

Bajo este ejemplo, cuyos datos son la conclusión de los cuadros de Amortización (presentados en el ANEXO), se pueden percibir de forma clara y evidente, lo que supone la inclusión en un préstamo hipotecario los límites a la variabilidad, mostrándose, como transcurridos 10 años, el importe total satisfecho en exceso en las cuotas asciende a 8.670,90€.

En vista de los resultados obtenidos en este ejemplo, se pone de manifiesto y cabe destacar que ese importe, responde a la suma total de los flujos de efectivo desembolsados respecto a los flujos de efectivo que se hubiesen desembolsado si la cláusula suelo nunca se hubiese aplicado. Por lo consiguiente, para cualquier afectado por la cláusula suelo cuyo préstamo hipotecario aún no haya finalizado, la propia naturaleza del préstamo hace que al contraponer ambos escenarios (cuadros de amortización con cláusula suelo y sin ella), parte de la compensación a reclamar se materialice en el importe total satisfecho en exceso en las cuotas, y otra parte de la corrección subyazca en el capital pendiente. (Ya que al fijar una fecha de vencimiento determinada para el préstamo, hace que los capitales pendientes en ambos escenarios sean diferentes).

Es importante tener claro este efecto, ya que coloquialmente, se habla de “lo que el banco ha cobrado de más con esta cláusula”, pero esa concepción solo responde a los flujos de efectivo realizados durante la aplicación de la cláusula suelo. La sentencia del Tribunal Europeo, expresa la nulidad de dicha cláusula, es decir, contrarrestar el efecto de la cláusula de tal manera, que en su corrección el resultado final sea como si nunca se hubiese aplicado dicho límite a la variabilidad.

Por lo tanto, a efectos de los demandantes, no solo se debe reclamar el importe por “lo cobrado de más en las cuotas”, sino también corregir debidamente el capital pendiente, además de reclamar los intereses legales oportunos por el dinero que ha tenido el banco, aunque ese importe específico no es menester a nuestro análisis.

De tal manera, por concluir en el ejemplo mostrado, la cantidad reclamada se consigue a través de 2 vías:

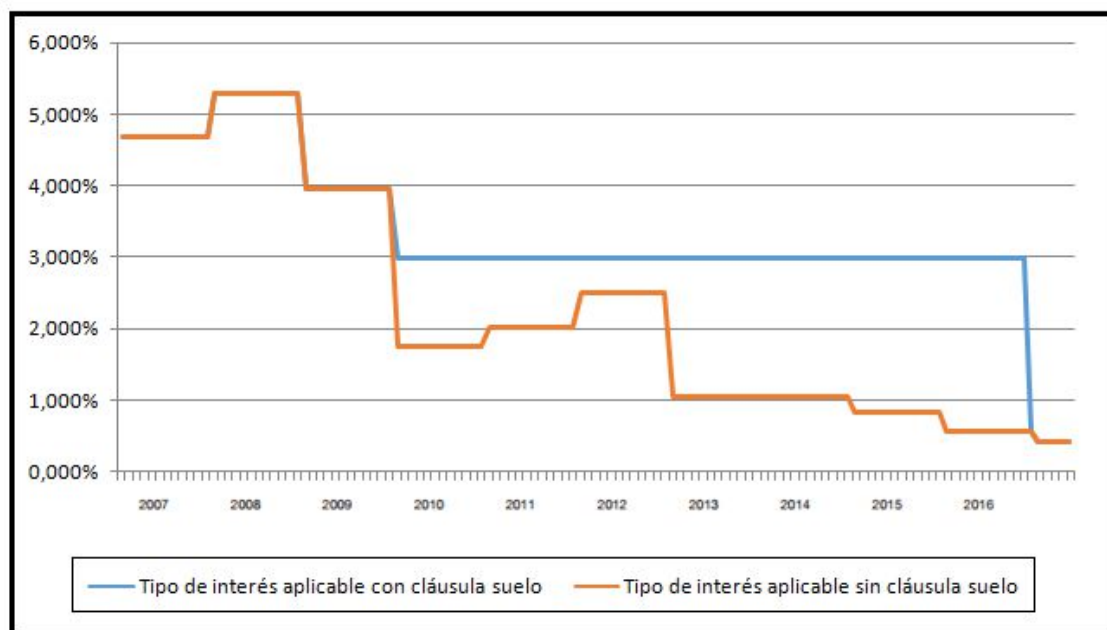
- La de las cuotas satisfechas en exceso por un importe de 8.670,90€,
- Y la de la corrección del capital pendiente, por un valor de 4.860,49€.

Este efecto, solo se da en préstamos cuyo vencimiento aún no haya finalizado, pues si el préstamo ya ha vencido, por la propia naturaleza financiera del préstamo, todo el excedente cobrado indebidamente sí que se materializa en el importe satisfecho en exceso en las cuotas, y si se liquidó a través de una subrogación, el excedente del capital pendiente se vería materializado en el importe de la propia amortización anticipada realizada para saldar el préstamo, importe cuya naturaleza también es un desembolso indebido realizado en exceso.

De la misma manera, orientando todo el trabajo hacia unas conclusiones generales, si en nuestro ejemplo acontecemos al comportamiento en ambos escenarios del tipo de interés, podemos observar con claridad lo que supone la diferencia de los intereses.

En la siguiente gráfica se aprecia perfectamente lo mencionado sobre la naturaleza de la cláusula suelo, que convierte el préstamo en un tipo fijo. Además se aprecian 2 momentos relevantes, la primera es la bajada de los tipos de interés sobre en el 2010, donde en este ejemplo se empieza a aplicar la cláusula suelo, y el segundo momento en los entornos del 2012 y 2013, que coincide con el momento de en el que se empezó a presentar en la sociedad la problemática de la cláusula suelo, período en que el Banco de España incrementó su número de reclamaciones.

**Gráfica 9: Comparativa entre tipos de interés con cláusula suelo y sin ella (ejemplo teórico)**



*Fuente: Elaboración propia.*

El área que se establece entre ambas líneas, es la proporción del tipo de interés satisfecho en exceso a lo largo de la vida del préstamo, el concepto de aplicación de los intereses cobrados de más para el consumidor. Pero además esa área, considero que desde la perspectiva del banco, supone la pérdida de una rentabilidad esperada por la financiación que estimo en su momento. Hemos de ser conscientes, que ese límite de variabilidad, no solo respondía por parte de la política de la empresa para poder tener mejores rendimientos, sino que además, para poder garantizar los riesgos. Atendiendo a la problemática que tiene un banco, para tratar de minimizar los riesgos posibles de un préstamo a tipo variable concedido durante 2 o 3 décadas de vigencia.

Entiendo por mi análisis, fruto de las reflexiones, que los bancos prefirieron acogerse a fórmulas sencillas para resolver el problema, introduciendo este tipo de cláusulas, para tratar de dar una mayor seguridad frente al riesgo sobre sus inversiones hipotecarias.

## **CAPÍTULO V: EFECTOS PARTICULARES DE LA NULIDAD DE CLÁUSULAS SUELO.**

Comenzaremos analizando las consecuencias contables que resultan del dictamen de cada sentencia judicial explicada con anterioridad, para terminar de concluir en una visión general, en la realización de este capítulo, tomare como Banco de Referencia para el estudio a Bankia, el criterio por el cual escojo este en particular, responde en primer lugar, porque es un banco cuya imagen pública ha sido bastante cuestionada en los últimos tiempo, teniendo abiertos varias causas judiciales abiertas (como la venta de “preferentes” o su salida a bolsa). A su vez, Bankia está inmerso en un proceso de tratar de limpiar su imagen, por lo que tiene lo que considero una actitud activa y transparente en todo lo que refiere a la resolución de las cláusulas suelo, por último, el criterio que me hace decantarme por escoger a Bankia es por el peso que tienen los préstamos hipotecarios concedidos para la adquisición de vivienda respecto al total de sus inversiones (entorno al 30%), lo cual considero mostrará con mayor magnitud, los efectos de limitar las cláusulas suelo.

### **La Sentencia del Tribunal Supremo del 9 de mayo de 2013:**

Ante la sentencia donde se declaraba la irretroactividad, las entidades bancarias, no registraron ningún tipo de provisión, ni tan siquiera una posible contingencia, ya que los efectos de la sentencia se limitan a hacer correcciones en los sistemas de cobro de las cuotas de los préstamos, de cara al futuro. Lo que sí se anticipa, es el hecho de que a partir de esta sentencia, al eliminar las cláusulas suelo de los contratos o renegociar con los consumidores nuevas condiciones, es muy posible que los ingresos obtenidos por los bancos por estos préstamos desciendan, ya que al bajar los tipos de interés de los préstamos al eliminar la cláusula que limitaba dichos tipos, los consumidores pagaran menos intereses haciendo que los bancos ganen menos. (Sobre Bankia, no realizó ningún tipo de acción que se haya reflejado en sus cuentas anuales, simplemente recogió en sus cuentas de 2014, una nota en la memoria en la que informaba que existían 243 procedimientos judiciales abiertos por demandas de nulidad de cláusula suelo por un importe que estimaban de 1,5 millones de euros).

### **La Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de marzo de 2015:**

Los efectos que trajo en las entidades bancarias esta nueva sentencia, en la que se incorpora ya una retroactividad parcial. Es dentro una valoración teórica, es a bien considerar ante este hecho una posible contingencia o registrar una provisión por la estimación del importe estimado por la cantidad total satisfecha en exceso desde el 2013, si es que no se acató dicha sentencia, y la entidad continuó aplicando la cláusula suelo. Bien por recursos que haya podido hacer el banco, o considerar que cumplía con todos los controles de transparencia y claridad, y por lo tanto considerar que las cláusulas en sus contratos eran lícitas y no susceptibles de nulidad.

*Bankia* ante esta situación, recoge en sus cuentas anuales de 2015, que tenía a esa fecha 860 procedimientos judiciales abiertos por un importe de 6,8 millones de euros. *Bankia* en aquel entonces no facilita mayor información adicional, y lo considera este hecho como una contingencia, estimando que el impacto final no le afectaría significativamente a la situación patrimonial.

Se aprecia también una leve recesión en los márgenes de intereses, en su estructura de ingresos y costes, por la eliminación en septiembre del 2015 de las cláusulas suelos en sus contratos. (Informe de Gestión, *Bankia*, 2016).

*La Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) de 21 de diciembre de 2016.*

En esta sentencia los efectos que implica para las entidades bancarias, es de mayor relevancia que la anterior, pues al pronunciarse el Tribunal Europeo, y establecer la retroactividad de las cláusulas abusivas desde el comienzo del préstamo, la magnitud a considerar es mayor. Además que ya existe evidencia más que probada, de que las entidades bancarias deberán abonar las cantidades satisfechas en exceso por parte de los consumidores, lo que implica que desde esa fecha tengan que registrar en sus balances las provisiones necesarias por las valoraciones oportunas.

En el caso de *Bankia*, en su informe de gestión del 2016, declara que el saldo de las provisiones del balance de ese ejercicio, incluye *“dotaciones para cubrir el posible riesgo legal derivado de la potencial eliminación de las cláusulas suelo de las hipotecas minoristas”*. Para cubrir esta exigencia, *Bankia* constituyó provisiones por valor de 93 millones de euros, considerando el riesgo estimado máximo a 215 millones de euros.

Respecto de los márgenes de interés, se refleja un descenso más pronunciado, un 21,8% con respecto al ejercicio 2015, donde estipula *Bankia*, sin concretar el peso de su efecto que una de las causas que justifican esa caída responde a la eliminación de las cláusulas suelo (que no se incluyen en los préstamos hipotecarios a consumidores desde finales de 2015), al desapalancamiento crediticio y a la bajada del Euribor.

Según el periódico El PAIS, en su sección digital, publicado en Enero de 2017, informa que en un cómputo global de la situación de las principales empresas, se estima que la provisión total realizada para cubrir esta problemática ascienda a más de 3.400 millones de euros, teniendo que hacer frente el sector a 4.200 millones de euros.

## **ANEXO**

### **Fórmulas empleadas:**

❖ **Cuota mensual:**  $t/i \text{ Ef} \times \text{CP} / (1 - (1 + t/i \text{ Ef})^{-n})$

Donde:

- “**t/i Ef.**” es tipo de interés efectivo. (Que es el tipo aplicable anual nominal entre 12).
- “**CP**” es capital pendiente en el momento del cálculo de cuota.
- “**n**” en número de cuotas pendientes de desembolso. (Expresado en mensualidades).
- Además, La cuota mensual es la suma de “la cuota de intereses” y “la cuota de amortización”.

❖ **Cuota de intereses:**  $t/i \text{ Ef.} \times \text{CP}$

❖ **Cuota de Amortización:** Se expresa como la diferencia entre la “cuota mensual” y la “cuota de intereses”.

❖ **Capital final:** El resultado de minorar al capital pendiente anterior la cuota mensual realizada en una mensualidad.

**Tabla 4: Índices de referencia publicados en el BOE, empleados en este ejemplo:**

Tipos oficiales de referencia del mercado hipotecario								
		Referencia interbancaria	Tipo interbancario	Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de 3 años para adquisición de vivienda libre			Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario	Tipo activo de referencia
	Meses	A 1 Año (Euríbor)	A 1 Año (Míbor)	Del conjunto de entidades de crédito	De Bancos	De Cajas de Ahorro	De la Deuda Pública de plazo entre 2 y 6 años	De las Cajas de Ahorro
2007	Dic	4,793%	4,779%	5,562%	5,515%	5,603%	4,181%	6,125%
2008	Dic	3,452%	3,455%	5,891%	5,635%	6,084%	3,960%	6,625%
2009	Dic	1,242%	1,241%	2,819%	2,484%	3,058%	2,372%	4,625%
2010	Dic	1,526%	1,525%	2,774%	2,593%	2,945%	3,122%	4,750%
2011	Dic	2,004%	2,004%	3,626%	3,509%	3,739%	4,445%	5,125%
2012	Dic	0,549%	0,549%	3,023%	2,927%	3,304%	4,450%	4,500%
2013	Dic	0,543%	0,543%	3,287%			2,603%	
2014	Dic	0,329%	0,329%	2,557%			0,828%	
2015	Dic	0,059%	0,059%	2,054%			0,597%	
2016	Dic	-0,080%	-0,080%	1,874%			0,078%	

Tabla 5: Cuadro de Amortización aplicando los límites a la variabilidad (1ª parte):

				TOTAL CUOTA MENSUAL CON CLAUSULA SUELO		91.271,06 €		CON CLÁUSULA SUELO				
	Fecha	Nº Cuota	Mensualidad restante	Indice referencia	Interés + diferencial	Tipo aplicable	CAPITAL	Cuota mensual	Intereses	Amortización (cuota - intereses)	Capital final	
febrero	01/02/2007	1	312	4,690%	4,690%	4,690%	149.000,00 €	827,32 €	582,34 €	244,98 €	148.755,02 €	
marzo	01/03/2007	2	311	4,690%	4,690%	4,690%	148.755,02 €	827,32 €	581,38 €	245,94 €	148.509,09 €	
abril	01/04/2007	3	310	4,690%	4,690%	4,690%	148.509,09 €	827,32 €	580,42 €	246,90 €	148.262,19 €	
mayo	01/05/2007	4	309	4,690%	4,690%	4,690%	148.262,19 €	827,32 €	579,46 €	247,86 €	148.014,33 €	
junio	01/06/2007	5	308	4,690%	4,690%	4,690%	148.014,33 €	827,32 €	578,49 €	248,83 €	147.765,50 €	
julio	01/07/2007	6	307	4,690%	4,690%	4,690%	147.765,50 €	827,32 €	577,52 €	249,80 €	147.515,70 €	
agosto	01/08/2007	7	306	4,690%	4,690%	4,690%	147.515,70 €	827,32 €	576,54 €	250,78 €	147.264,92 €	
septiembre	01/09/2007	8	305	4,690%	4,690%	4,690%	147.264,92 €	827,32 €	575,56 €	251,76 €	147.013,16 €	
octubre	01/10/2007	9	304	4,690%	4,690%	4,690%	147.013,16 €	827,32 €	574,58 €	252,74 €	146.760,42 €	
noviembre	01/11/2007	10	303	4,690%	4,690%	4,690%	146.760,42 €	827,32 €	573,59 €	253,73 €	146.506,68 €	
diciembre	01/12/2007	11	302	4,690%	4,690%	4,690%	146.506,68 €	827,32 €	572,60 €	254,72 €	146.251,96 €	
enero	01/01/2008	12	301	4,690%	4,690%	4,690%	146.251,96 €	827,32 €	571,60 €	255,72 €	145.996,24 €	
febrero	01/02/2008	13	300	4,793%	5,293%	5,293%	145.996,24 €	878,59 €	643,97 €	234,62 €	145.761,62 €	
marzo	01/03/2008	14	299	4,793%	5,293%	5,293%	145.761,62 €	878,59 €	642,93 €	235,66 €	145.525,97 €	
abril	01/04/2008	15	298	4,793%	5,293%	5,293%	145.525,97 €	878,59 €	641,89 €	236,70 €	145.289,27 €	
mayo	01/05/2008	16	297	4,793%	5,293%	5,293%	145.289,27 €	878,59 €	640,85 €	237,74 €	145.051,53 €	
junio	01/06/2008	17	296	4,793%	5,293%	5,293%	145.051,53 €	878,59 €	639,80 €	238,79 €	144.812,74 €	
julio	01/07/2008	18	295	4,793%	5,293%	5,293%	144.812,74 €	878,59 €	638,74 €	239,84 €	144.572,90 €	
agosto	01/08/2008	19	294	4,793%	5,293%	5,293%	144.572,90 €	878,59 €	637,69 €	240,90 €	144.332,00 €	
septiembre	01/09/2008	20	293	4,793%	5,293%	5,293%	144.332,00 €	878,59 €	636,62 €	241,96 €	144.090,04 €	
octubre	01/10/2008	21	292	4,793%	5,293%	5,293%	144.090,04 €	878,59 €	635,56 €	243,03 €	143.847,01 €	
noviembre	01/11/2008	22	291	4,793%	5,293%	5,293%	143.847,01 €	878,59 €	634,49 €	244,10 €	143.602,91 €	
diciembre	01/12/2008	23	290	4,793%	5,293%	5,293%	143.602,91 €	878,59 €	633,41 €	245,18 €	143.357,73 €	
enero	01/01/2009	24	289	4,793%	5,293%	5,293%	143.357,73 €	878,59 €	632,33 €	246,26 €	143.111,47 €	
febrero	01/02/2009	25	288	3,452%	3,952%	3,952%	143.111,47 €	770,04 €	471,31 €	298,72 €	142.812,74 €	
marzo	01/03/2009	26	287	3,452%	3,952%	3,952%	142.812,74 €	770,04 €	470,33 €	299,71 €	142.513,04 €	
abril	01/04/2009	27	286	3,452%	3,952%	3,952%	142.513,04 €	770,04 €	469,34 €	300,69 €	142.212,34 €	
mayo	01/05/2009	28	285	3,452%	3,952%	3,952%	142.212,34 €	770,04 €	468,35 €	301,68 €	141.910,66 €	
junio	01/06/2009	29	284	3,452%	3,952%	3,952%	141.910,66 €	770,04 €	467,36 €	302,68 €	141.607,98 €	
julio	01/07/2009	30	283	3,452%	3,952%	3,952%	141.607,98 €	770,04 €	466,36 €	303,67 €	141.304,31 €	
agosto	01/08/2009	31	282	3,452%	3,952%	3,952%	141.304,31 €	770,04 €	465,36 €	304,67 €	140.999,63 €	
septiembre	01/09/2009	32	281	3,452%	3,952%	3,952%	140.999,63 €	770,04 €	464,36 €	305,68 €	140.693,95 €	
octubre	01/10/2009	33	280	3,452%	3,952%	3,952%	140.693,95 €	770,04 €	463,35 €	306,68 €	140.387,27 €	
noviembre	01/11/2009	34	279	3,452%	3,952%	3,952%	140.387,27 €	770,04 €	462,34 €	307,69 €	140.079,58 €	
diciembre	01/12/2009	35	278	3,452%	3,952%	3,952%	140.079,58 €	770,04 €	461,33 €	308,71 €	139.770,87 €	
enero	01/01/2010	36	277	3,452%	3,952%	3,952%	139.770,87 €	770,04 €	460,31 €	309,72 €	139.461,14 €	
febrero	01/02/2010	37	276	1,242%	1,742%	3,000%	139.461,14 €	700,12 €	348,65 €	351,46 €	139.109,68 €	
marzo	01/03/2010	38	275	1,242%	1,742%	3,000%	139.109,68 €	700,12 €	347,77 €	352,34 €	138.757,33 €	
abril	01/04/2010	39	274	1,242%	1,742%	3,000%	138.757,33 €	700,12 €	346,89 €	353,22 €	138.404,11 €	
mayo	01/05/2010	40	273	1,242%	1,742%	3,000%	138.404,11 €	700,12 €	346,01 €	354,11 €	138.050,00 €	
junio	01/06/2010	41	272	1,242%	1,742%	3,000%	138.050,00 €	700,12 €	345,13 €	354,99 €	137.695,01 €	
julio	01/07/2010	42	271	1,242%	1,742%	3,000%	137.695,01 €	700,12 €	344,24 €	355,88 €	137.339,13 €	
agosto	01/08/2010	43	270	1,242%	1,742%	3,000%	137.339,13 €	700,12 €	343,35 €	356,77 €	136.982,36 €	
septiembre	01/09/2010	44	269	1,242%	1,742%	3,000%	136.982,36 €	700,12 €	342,46 €	357,66 €	136.624,70 €	
octubre	01/10/2010	45	268	1,242%	1,742%	3,000%	136.624,70 €	700,12 €	341,56 €	358,56 €	136.266,14 €	
noviembre	01/11/2010	46	267	1,242%	1,742%	3,000%	136.266,14 €	700,12 €	340,67 €	359,45 €	135.906,69 €	
diciembre	01/12/2010	47	266	1,242%	1,742%	3,000%	135.906,69 €	700,12 €	339,77 €	360,35 €	135.546,34 €	
enero	01/01/2011	48	265	1,242%	1,742%	3,000%	135.546,34 €	700,12 €	338,87 €	361,25 €	135.185,09 €	
febrero	01/02/2011	49	264	1,526%	2,026%	3,000%	135.185,09 €	700,12 €	337,96 €	362,15 €	134.822,93 €	
marzo	01/03/2011	50	263	1,526%	2,026%	3,000%	134.822,93 €	700,12 €	337,06 €	363,06 €	134.459,87 €	
abril	01/04/2011	51	262	1,526%	2,026%	3,000%	134.459,87 €	700,12 €	336,15 €	363,97 €	134.095,91 €	
mayo	01/05/2011	52	261	1,526%	2,026%	3,000%	134.095,91 €	700,12 €	335,24 €	364,88 €	133.731,03 €	
junio	01/06/2011	53	260	1,526%	2,026%	3,000%	133.731,03 €	700,12 €	334,33 €	365,79 €	133.365,24 €	
julio	01/07/2011	54	259	1,526%	2,026%	3,000%	133.365,24 €	700,12 €	333,41 €	366,70 €	132.998,53 €	
agosto	01/08/2011	55	258	1,526%	2,026%	3,000%	132.998,53 €	700,12 €	332,50 €	367,62 €	132.630,91 €	
septiembre	01/09/2011	56	257	1,526%	2,026%	3,000%	132.630,91 €	700,12 €	331,58 €	368,54 €	132.262,37 €	
octubre	01/10/2011	57	256	1,526%	2,026%	3,000%	132.262,37 €	700,12 €	330,66 €	369,46 €	131.892,91 €	
noviembre	01/11/2011	58	255	1,526%	2,026%	3,000%	131.892,91 €	700,12 €	329,73 €	370,39 €	131.522,52 €	
diciembre	01/12/2011	59	254	1,526%	2,026%	3,000%	131.522,52 €	700,12 €	328,81 €	371,31 €	131.151,21 €	
enero	01/01/2012	60	253	1,526%	2,026%	3,000%	131.151,21 €	700,12 €	327,88 €	372,24 €	130.778,97 €	

Fuente: Elaboración propia

**Tabla 6: Cuadro de Amortización aplicando los límites a la variabilidad (2ª parte):**

CON CLÁUSULA SUELO											
	Fecha	Nº Cuota	Mensualidad restante	Indice referencia	Interés + diferencial	Tipo aplicable	CAPITAL	Cuota mensual	Intereses	Amortización (cuota - intereses)	Capital final
febrero	01/02/2012	61	252	2,004%	2,504%	3,000%	130.778,97 €	700,12 €	326,95 €	373,17 €	130.405,80 €
marzo	01/03/2012	62	251	2,004%	2,504%	3,000%	130.405,80 €	700,12 €	326,01 €	374,10 €	130.031,70 €
abril	01/04/2012	63	250	2,004%	2,504%	3,000%	130.031,70 €	700,12 €	325,08 €	375,04 €	129.656,66 €
mayo	01/05/2012	64	249	2,004%	2,504%	3,000%	129.656,66 €	700,12 €	324,14 €	375,98 €	129.280,69 €
junio	01/06/2012	65	248	2,004%	2,504%	3,000%	129.280,69 €	700,12 €	323,20 €	376,92 €	128.903,77 €
julio	01/07/2012	66	247	2,004%	2,504%	3,000%	128.903,77 €	700,12 €	322,26 €	377,86 €	128.525,91 €
agosto	01/08/2012	67	246	2,004%	2,504%	3,000%	128.525,91 €	700,12 €	321,31 €	378,80 €	128.147,11 €
septiembre	01/09/2012	68	245	2,004%	2,504%	3,000%	128.147,11 €	700,12 €	320,37 €	379,75 €	127.767,36 €
octubre	01/10/2012	69	244	2,004%	2,504%	3,000%	127.767,36 €	700,12 €	319,42 €	380,70 €	127.386,66 €
noviembre	01/11/2012	70	243	2,004%	2,504%	3,000%	127.386,66 €	700,12 €	318,47 €	381,65 €	127.005,01 €
diciembre	01/12/2012	71	242	2,004%	2,504%	3,000%	127.005,01 €	700,12 €	317,51 €	382,61 €	126.622,40 €
enero	01/01/2013	72	241	2,004%	2,504%	3,000%	126.622,40 €	700,12 €	316,56 €	383,56 €	126.238,84 €
febrero	01/02/2013	73	240	0,549%	1,049%	3,000%	126.238,84 €	700,12 €	315,60 €	384,52 €	125.854,32 €
marzo	01/03/2013	74	239	0,549%	1,049%	3,000%	125.854,32 €	700,12 €	314,64 €	385,48 €	125.468,84 €
abril	01/04/2013	75	238	0,549%	1,049%	3,000%	125.468,84 €	700,12 €	313,67 €	386,45 €	125.082,39 €
mayo	01/05/2013	76	237	0,549%	1,049%	3,000%	125.082,39 €	700,12 €	312,71 €	387,41 €	124.694,98 €
junio	01/06/2013	77	236	0,549%	1,049%	3,000%	124.694,98 €	700,12 €	311,74 €	388,38 €	124.306,60 €
julio	01/07/2013	78	235	0,549%	1,049%	3,000%	124.306,60 €	700,12 €	310,77 €	389,35 €	123.917,25 €
agosto	01/08/2013	79	234	0,549%	1,049%	3,000%	123.917,25 €	700,12 €	309,79 €	390,32 €	123.526,93 €
septiembre	01/09/2013	80	233	0,549%	1,049%	3,000%	123.526,93 €	700,12 €	308,82 €	391,30 €	123.135,63 €
octubre	01/10/2013	81	232	0,549%	1,049%	3,000%	123.135,63 €	700,12 €	307,84 €	392,28 €	122.743,35 €
noviembre	01/11/2013	82	231	0,549%	1,049%	3,000%	122.743,35 €	700,12 €	306,86 €	393,26 €	122.350,09 €
diciembre	01/12/2013	83	230	0,549%	1,049%	3,000%	122.350,09 €	700,12 €	305,88 €	394,24 €	121.955,85 €
enero	01/01/2014	84	229	0,549%	1,049%	3,000%	121.955,85 €	700,12 €	304,89 €	395,23 €	121.560,62 €
febrero	01/02/2014	85	228	0,543%	1,043%	3,000%	121.560,62 €	700,12 €	303,90 €	396,22 €	121.164,40 €
marzo	01/03/2014	86	227	0,543%	1,043%	3,000%	121.164,40 €	700,12 €	302,91 €	397,21 €	120.767,20 €
abril	01/04/2014	87	226	0,543%	1,043%	3,000%	120.767,20 €	700,12 €	301,92 €	398,20 €	120.369,00 €
mayo	01/05/2014	88	225	0,543%	1,043%	3,000%	120.369,00 €	700,12 €	300,92 €	399,20 €	119.969,80 €
junio	01/06/2014	89	224	0,543%	1,043%	3,000%	119.969,80 €	700,12 €	299,92 €	400,19 €	119.569,61 €
julio	01/07/2014	90	223	0,543%	1,043%	3,000%	119.569,61 €	700,12 €	298,92 €	401,19 €	119.168,42 €
agosto	01/08/2014	91	222	0,543%	1,043%	3,000%	119.168,42 €	700,12 €	297,92 €	402,20 €	118.766,22 €
septiembre	01/09/2014	92	221	0,543%	1,043%	3,000%	118.766,22 €	700,12 €	296,92 €	403,20 €	118.363,02 €
octubre	01/10/2014	93	220	0,543%	1,043%	3,000%	118.363,02 €	700,12 €	295,91 €	404,21 €	117.958,81 €
noviembre	01/11/2014	94	219	0,543%	1,043%	3,000%	117.958,81 €	700,12 €	294,90 €	405,22 €	117.553,59 €
diciembre	01/12/2014	95	218	0,543%	1,043%	3,000%	117.553,59 €	700,12 €	293,88 €	406,23 €	117.147,35 €
enero	01/01/2015	96	217	0,543%	1,043%	3,000%	117.147,35 €	700,12 €	292,87 €	407,25 €	116.740,10 €
febrero	01/02/2015	97	216	0,329%	0,829%	3,000%	116.740,10 €	700,12 €	291,85 €	408,27 €	116.331,84 €
marzo	01/03/2015	98	215	0,329%	0,829%	3,000%	116.331,84 €	700,12 €	290,83 €	409,29 €	115.922,55 €
abril	01/04/2015	99	214	0,329%	0,829%	3,000%	115.922,55 €	700,12 €	289,81 €	410,31 €	115.512,24 €
mayo	01/05/2015	100	213	0,329%	0,829%	3,000%	115.512,24 €	700,12 €	288,78 €	411,34 €	115.100,90 €
junio	01/06/2015	101	212	0,329%	0,829%	3,000%	115.100,90 €	700,12 €	287,75 €	412,37 €	114.688,53 €
julio	01/07/2015	102	211	0,329%	0,829%	3,000%	114.688,53 €	700,12 €	286,72 €	413,40 €	114.275,14 €
agosto	01/08/2015	103	210	0,329%	0,829%	3,000%	114.275,14 €	700,12 €	285,69 €	414,43 €	113.860,71 €
septiembre	01/09/2015	104	209	0,329%	0,829%	3,000%	113.860,71 €	700,12 €	284,65 €	415,47 €	113.445,24 €
octubre	01/10/2015	105	208	0,329%	0,829%	3,000%	113.445,24 €	700,12 €	283,61 €	416,50 €	113.028,74 €
noviembre	01/11/2015	106	207	0,329%	0,829%	3,000%	113.028,74 €	700,12 €	282,57 €	417,55 €	112.611,19 €
diciembre	01/12/2015	107	206	0,329%	0,829%	3,000%	112.611,19 €	700,12 €	281,53 €	418,59 €	112.192,60 €
enero	01/01/2016	108	205	0,329%	0,829%	3,000%	112.192,60 €	700,12 €	280,48 €	419,64 €	111.772,97 €
febrero	01/02/2016	109	204	0,059%	0,559%	3,000%	111.772,97 €	700,12 €	279,43 €	420,69 €	111.352,28 €
marzo	01/03/2016	110	203	0,059%	0,559%	3,000%	111.352,28 €	700,12 €	278,38 €	421,74 €	110.930,54 €
abril	01/04/2016	111	202	0,059%	0,559%	3,000%	110.930,54 €	700,12 €	277,33 €	422,79 €	110.507,75 €
mayo	01/05/2016	112	201	0,059%	0,559%	3,000%	110.507,75 €	700,12 €	276,27 €	423,85 €	110.083,91 €
junio	01/06/2016	113	200	0,059%	0,559%	3,000%	110.083,91 €	700,12 €	275,21 €	424,91 €	109.659,00 €
julio	01/07/2016	114	199	0,059%	0,559%	3,000%	109.659,00 €	700,12 €	274,15 €	425,97 €	109.233,03 €
agosto	01/08/2016	115	198	0,059%	0,559%	3,000%	109.233,03 €	700,12 €	273,08 €	427,04 €	108.805,99 €
septiembre	01/09/2016	116	197	0,059%	0,559%	3,000%	108.805,99 €	700,12 €	272,01 €	428,10 €	108.377,89 €
octubre	01/10/2016	117	196	0,059%	0,559%	3,000%	108.377,89 €	700,12 €	270,94 €	429,17 €	107.948,72 €
noviembre	01/11/2016	118	195	0,059%	0,559%	3,000%	107.948,72 €	700,12 €	269,87 €	430,25 €	107.518,47 €
diciembre	01/12/2016	119	194	0,059%	0,559%	3,000%	107.518,47 €	700,12 €	268,80 €	431,32 €	107.087,15 €
enero	01/01/2017	120	193	0,059%	0,559%	0,559%	107.087,15 €	580,30 €	49,88 €	530,42 €	106.556,73 €
febrero	01/02/2017	121	192	-0,080%	0,420%	0,420%	106.556,73 €	573,94 €	37,29 €	536,64 €	106.020,09 €
marzo	01/03/2017	122	191	-0,080%	0,420%	0,420%	106.020,09 €	573,94 €	37,11 €	536,83 €	105.483,26 €
abril	01/04/2017	123	190	-0,080%	0,420%	0,420%	105.483,26 €	573,94 €	36,92 €	537,02 €	104.946,25 €
mayo	01/05/2017	124	189	-0,080%	0,420%	0,420%	104.946,25 €	573,94 €	36,73 €	537,21 €	104.409,04 €
junio	01/06/2017	125	188	-0,080%	0,420%	0,420%	104.409,04 €	573,94 €	36,54 €	537,39 €	103.871,65 €

Fuente: Elaboración propia



**Tabla 7: Cuadro de Amortización sin aplicar los límites a la variabilidad (1ª Parte):**

TOTAL CUOTA MENSUAL SIN CLAUSULA SUELO 82.600,16 €								8.670,90 €		
SIN CLÁUSULA SUELO								DEUDA		
Mensualidad restante	Indice Referencia	Interés + diferencial	CAPITAL	Cuota mensual	Intereses	Amortización (cuota - intereses)	Capital final	Importe satisfecho en exceso	Excedente satisfecho acumulado	
312	4,690%	4,690%	149.000,00 €	827,32 €	582,34 €	244,98 €	148.755,02 €	0,00 €	0,00 €	01/02/2007
311	4,690%	4,690%	148.755,02 €	827,32 €	581,38 €	245,94 €	148.509,09 €	0,00 €	0,00 €	01/03/2007
310	4,690%	4,690%	148.509,09 €	827,32 €	580,42 €	246,90 €	148.262,19 €	0,00 €	0,00 €	01/04/2007
309	4,690%	4,690%	148.262,19 €	827,32 €	579,46 €	247,86 €	148.014,33 €	0,00 €	0,00 €	01/05/2007
308	4,690%	4,690%	148.014,33 €	827,32 €	578,49 €	248,83 €	147.765,50 €	0,00 €	0,00 €	01/06/2007
307	4,690%	4,690%	147.765,50 €	827,32 €	577,52 €	249,80 €	147.515,70 €	0,00 €	0,00 €	01/07/2007
306	4,690%	4,690%	147.515,70 €	827,32 €	576,54 €	250,78 €	147.264,92 €	0,00 €	0,00 €	01/08/2007
305	4,690%	4,690%	147.264,92 €	827,32 €	575,56 €	251,76 €	147.013,16 €	0,00 €	0,00 €	01/09/2007
304	4,690%	4,690%	147.013,16 €	827,32 €	574,58 €	252,74 €	146.760,42 €	0,00 €	0,00 €	01/10/2007
303	4,690%	4,690%	146.760,42 €	827,32 €	573,59 €	253,73 €	146.506,68 €	0,00 €	0,00 €	01/11/2007
302	4,690%	4,690%	146.506,68 €	827,32 €	572,60 €	254,72 €	146.251,96 €	0,00 €	0,00 €	01/12/2007
301	4,690%	4,690%	146.251,96 €	827,32 €	571,60 €	255,72 €	145.996,24 €	0,00 €	0,00 €	01/01/2008
300	4,793%	5,293%	145.996,24 €	878,59 €	643,97 €	234,62 €	145.761,62 €	0,00 €	0,00 €	01/02/2008
299	4,793%	5,293%	145.761,62 €	878,59 €	642,93 €	235,66 €	145.525,97 €	0,00 €	0,00 €	01/03/2008
298	4,793%	5,293%	145.525,97 €	878,59 €	641,89 €	236,70 €	145.289,27 €	0,00 €	0,00 €	01/04/2008
297	4,793%	5,293%	145.289,27 €	878,59 €	640,85 €	237,74 €	145.051,53 €	0,00 €	0,00 €	01/05/2008
296	4,793%	5,293%	145.051,53 €	878,59 €	639,80 €	238,79 €	144.812,74 €	0,00 €	0,00 €	01/06/2008
295	4,793%	5,293%	144.812,74 €	878,59 €	638,74 €	239,84 €	144.572,90 €	0,00 €	0,00 €	01/07/2008
294	4,793%	5,293%	144.572,90 €	878,59 €	637,69 €	240,90 €	144.332,00 €	0,00 €	0,00 €	01/08/2008
293	4,793%	5,293%	144.332,00 €	878,59 €	636,62 €	241,96 €	144.090,04 €	0,00 €	0,00 €	01/09/2008
292	4,793%	5,293%	144.090,04 €	878,59 €	635,56 €	243,03 €	143.847,01 €	0,00 €	0,00 €	01/10/2008
291	4,793%	5,293%	143.847,01 €	878,59 €	634,49 €	244,10 €	143.602,91 €	0,00 €	0,00 €	01/11/2008
290	4,793%	5,293%	143.602,91 €	878,59 €	633,41 €	245,18 €	143.357,73 €	0,00 €	0,00 €	01/12/2008
289	4,793%	5,293%	143.357,73 €	878,59 €	632,33 €	246,26 €	143.111,47 €	0,00 €	0,00 €	01/01/2009
288	3,452%	3,952%	143.111,47 €	770,04 €	471,31 €	298,72 €	142.812,74 €	0,00 €	0,00 €	01/02/2009
287	3,452%	3,952%	142.812,74 €	770,04 €	470,33 €	299,71 €	142.513,04 €	0,00 €	0,00 €	01/03/2009
286	3,452%	3,952%	142.513,04 €	770,04 €	469,34 €	300,69 €	142.212,34 €	0,00 €	0,00 €	01/04/2009
285	3,452%	3,952%	142.212,34 €	770,04 €	468,35 €	301,68 €	141.910,66 €	0,00 €	0,00 €	01/05/2009
284	3,452%	3,952%	141.910,66 €	770,04 €	467,36 €	302,68 €	141.607,98 €	0,00 €	0,00 €	01/06/2009
283	3,452%	3,952%	141.607,98 €	770,04 €	466,36 €	303,67 €	141.304,31 €	0,00 €	0,00 €	01/07/2009
282	3,452%	3,952%	141.304,31 €	770,04 €	465,36 €	304,67 €	140.999,63 €	0,00 €	0,00 €	01/08/2009
281	3,452%	3,952%	140.999,63 €	770,04 €	464,36 €	305,68 €	140.693,95 €	0,00 €	0,00 €	01/09/2009
280	3,452%	3,952%	140.693,95 €	770,04 €	463,35 €	306,68 €	140.387,27 €	0,00 €	0,00 €	01/10/2009
279	3,452%	3,952%	140.387,27 €	770,04 €	462,34 €	307,69 €	140.079,58 €	0,00 €	0,00 €	01/11/2009
278	3,452%	3,952%	140.079,58 €	770,04 €	461,33 €	308,71 €	139.770,87 €	0,00 €	0,00 €	01/12/2009
277	3,452%	3,952%	139.770,87 €	770,04 €	460,31 €	309,72 €	139.461,14 €	0,00 €	0,00 €	01/01/2010
276	1,242%	1,742%	139.461,14 €	613,62 €	202,45 €	411,17 €	139.049,97 €	86,49 €	86,49 €	01/02/2010
275	1,242%	1,742%	139.049,97 €	613,62 €	201,85 €	411,77 €	138.638,20 €	86,49 €	172,99 €	01/03/2010
274	1,242%	1,742%	138.638,20 €	613,62 €	201,26 €	412,37 €	138.225,84 €	86,49 €	259,48 €	01/04/2010
273	1,242%	1,742%	138.225,84 €	613,62 €	200,66 €	412,96 €	137.812,87 €	86,49 €	345,98 €	01/05/2010
272	1,242%	1,742%	137.812,87 €	613,62 €	200,06 €	413,56 €	137.399,31 €	86,49 €	432,47 €	01/06/2010
271	1,242%	1,742%	137.399,31 €	613,62 €	199,46 €	414,16 €	136.985,14 €	86,49 €	518,97 €	01/07/2010
270	1,242%	1,742%	136.985,14 €	613,62 €	198,86 €	414,77 €	136.570,38 €	86,49 €	605,46 €	01/08/2010
269	1,242%	1,742%	136.570,38 €	613,62 €	198,25 €	415,37 €	136.155,01 €	86,49 €	691,96 €	01/09/2010
268	1,242%	1,742%	136.155,01 €	613,62 €	197,65 €	415,97 €	135.739,04 €	86,49 €	778,45 €	01/10/2010
267	1,242%	1,742%	135.739,04 €	613,62 €	197,05 €	416,58 €	135.322,46 €	86,49 €	864,95 €	01/11/2010
266	1,242%	1,742%	135.322,46 €	613,62 €	196,44 €	417,18 €	134.905,28 €	86,49 €	951,44 €	01/12/2010
265	1,242%	1,742%	134.905,28 €	613,62 €	195,84 €	417,79 €	134.487,50 €	86,49 €	1.037,94 €	01/01/2011
264	1,526%	2,026%	134.487,50 €	631,78 €	227,06 €	404,72 €	134.082,77 €	68,34 €	1.106,27 €	01/02/2011
263	1,526%	2,026%	134.082,77 €	631,78 €	226,38 €	405,40 €	133.677,37 €	68,34 €	1.174,61 €	01/03/2011
262	1,526%	2,026%	133.677,37 €	631,78 €	225,69 €	406,09 €	133.271,28 €	68,34 €	1.242,95 €	01/04/2011
261	1,526%	2,026%	133.271,28 €	631,78 €	225,01 €	406,77 €	132.864,51 €	68,34 €	1.311,28 €	01/05/2011
260	1,526%	2,026%	132.864,51 €	631,78 €	224,32 €	407,46 €	132.457,05 €	68,34 €	1.379,62 €	01/06/2011
259	1,526%	2,026%	132.457,05 €	631,78 €	223,63 €	408,15 €	132.048,90 €	68,34 €	1.447,96 €	01/07/2011
258	1,526%	2,026%	132.048,90 €	631,78 €	222,94 €	408,84 €	131.640,06 €	68,34 €	1.516,29 €	01/08/2011
257	1,526%	2,026%	131.640,06 €	631,78 €	222,25 €	409,53 €	131.230,53 €	68,34 €	1.584,63 €	01/09/2011
256	1,526%	2,026%	131.230,53 €	631,78 €	221,56 €	410,22 €	130.820,31 €	68,34 €	1.652,97 €	01/10/2011
255	1,526%	2,026%	130.820,31 €	631,78 €	220,87 €	410,91 €	130.409,40 €	68,34 €	1.721,30 €	01/11/2011
254	1,526%	2,026%	130.409,40 €	631,78 €	220,17 €	411,61 €	129.997,79 €	68,34 €	1.789,64 €	01/12/2011
253	1,526%	2,026%	129.997,79 €	631,78 €	219,48 €	412,30 €	129.585,49 €	68,34 €	1.857,98 €	01/01/2012

Fuente: Elaboración propia

Tabla 8: Cuadro de Amortización sin aplicar los límites a la variabilidad (2ª Parte):

Mensualidad restante	SIN CLÁUSULA SUELO							DEUDA		
	Indice Referencia	Interés + diferencial	CAPITAL	Cuota mensual	Intereses	Amortización (cuota - intereses)	Capital final	Importe satisfecho en exceso	Excedente satisfecho acumulado	
252	2,004%	2,504%	129.585,49 €	661,75 €	270,40 €	391,35 €	129.194,14 €	38,37 €	1.896,35 €	01/02/2012
251	2,004%	2,504%	129.194,14 €	661,75 €	269,59 €	392,16 €	128.801,98 €	38,37 €	1.934,72 €	01/03/2012
250	2,004%	2,504%	128.801,98 €	661,75 €	268,77 €	392,98 €	128.409,00 €	38,37 €	1.973,08 €	01/04/2012
249	2,004%	2,504%	128.409,00 €	661,75 €	267,95 €	393,80 €	128.015,20 €	38,37 €	2.011,45 €	01/05/2012
248	2,004%	2,504%	128.015,20 €	661,75 €	267,13 €	394,62 €	127.620,57 €	38,37 €	2.049,82 €	01/06/2012
247	2,004%	2,504%	127.620,57 €	661,75 €	266,30 €	395,45 €	127.225,13 €	38,37 €	2.088,19 €	01/07/2012
246	2,004%	2,504%	127.225,13 €	661,75 €	265,48 €	396,27 €	126.828,86 €	38,37 €	2.126,56 €	01/08/2012
245	2,004%	2,504%	126.828,86 €	661,75 €	264,65 €	397,10 €	126.431,76 €	38,37 €	2.164,93 €	01/09/2012
244	2,004%	2,504%	126.431,76 €	661,75 €	263,82 €	397,93 €	126.033,83 €	38,37 €	2.203,30 €	01/10/2012
243	2,004%	2,504%	126.033,83 €	661,75 €	262,99 €	398,76 €	125.635,07 €	38,37 €	2.241,67 €	01/11/2012
242	2,004%	2,504%	125.635,07 €	661,75 €	262,16 €	399,59 €	125.235,48 €	38,37 €	2.280,04 €	01/12/2012
241	2,004%	2,504%	125.235,48 €	661,75 €	261,32 €	400,42 €	124.835,06 €	38,37 €	2.318,41 €	01/01/2013
240	0,549%	1,049%	124.835,06 €	576,84 €	109,13 €	467,72 €	124.367,34 €	123,28 €	2.441,69 €	01/02/2013
239	0,549%	1,049%	124.367,34 €	576,84 €	108,72 €	468,12 €	123.899,22 €	123,28 €	2.564,96 €	01/03/2013
238	0,549%	1,049%	123.899,22 €	576,84 €	108,31 €	468,53 €	123.430,69 €	123,28 €	2.688,24 €	01/04/2013
237	0,549%	1,049%	123.430,69 €	576,84 €	107,90 €	468,94 €	122.961,74 €	123,28 €	2.811,51 €	01/05/2013
236	0,549%	1,049%	122.961,74 €	576,84 €	107,49 €	469,35 €	122.492,39 €	123,28 €	2.934,79 €	01/06/2013
235	0,549%	1,049%	122.492,39 €	576,84 €	107,08 €	469,76 €	122.022,63 €	123,28 €	3.058,06 €	01/07/2013
234	0,549%	1,049%	122.022,63 €	576,84 €	106,67 €	470,17 €	121.552,45 €	123,28 €	3.181,34 €	01/08/2013
233	0,549%	1,049%	121.552,45 €	576,84 €	106,26 €	470,59 €	121.081,87 €	123,28 €	3.304,61 €	01/09/2013
232	0,549%	1,049%	121.081,87 €	576,84 €	105,85 €	471,00 €	120.610,87 €	123,28 €	3.427,89 €	01/10/2013
231	0,549%	1,049%	120.610,87 €	576,84 €	105,43 €	471,41 €	120.139,46 €	123,28 €	3.551,16 €	01/11/2013
230	0,549%	1,049%	120.139,46 €	576,84 €	105,02 €	471,82 €	119.667,64 €	123,28 €	3.674,44 €	01/12/2013
229	0,549%	1,049%	119.667,64 €	576,84 €	104,61 €	472,23 €	119.195,41 €	123,28 €	3.797,71 €	01/01/2014
228	0,543%	1,043%	119.195,41 €	576,52 €	103,60 €	472,92 €	118.722,49 €	123,59 €	3.921,31 €	01/02/2014
227	0,543%	1,043%	118.722,49 €	576,52 €	103,19 €	473,33 €	118.249,15 €	123,59 €	4.044,90 €	01/03/2014
226	0,543%	1,043%	118.249,15 €	576,52 €	102,78 €	473,75 €	117.775,41 €	123,59 €	4.168,50 €	01/04/2014
225	0,543%	1,043%	117.775,41 €	576,52 €	102,37 €	474,16 €	117.301,25 €	123,59 €	4.292,09 €	01/05/2014
224	0,543%	1,043%	117.301,25 €	576,52 €	101,95 €	474,57 €	116.826,68 €	123,59 €	4.415,69 €	01/06/2014
223	0,543%	1,043%	116.826,68 €	576,52 €	101,54 €	474,98 €	116.351,70 €	123,59 €	4.539,28 €	01/07/2014
222	0,543%	1,043%	116.351,70 €	576,52 €	101,13 €	475,39 €	115.876,30 €	123,59 €	4.662,87 €	01/08/2014
221	0,543%	1,043%	115.876,30 €	576,52 €	100,72 €	475,81 €	115.400,50 €	123,59 €	4.786,47 €	01/09/2014
220	0,543%	1,043%	115.400,50 €	576,52 €	100,30 €	476,22 €	114.924,28 €	123,59 €	4.910,06 €	01/10/2014
219	0,543%	1,043%	114.924,28 €	576,52 €	99,89 €	476,64 €	114.447,64 €	123,59 €	5.033,66 €	01/11/2014
218	0,543%	1,043%	114.447,64 €	576,52 €	99,47 €	477,05 €	113.970,59 €	123,59 €	5.157,25 €	01/12/2014
217	0,543%	1,043%	113.970,59 €	576,52 €	99,06 €	477,46 €	113.493,13 €	123,59 €	5.280,84 €	01/01/2015
216	0,329%	0,829%	113.493,13 €	565,79 €	78,40 €	487,38 €	113.005,74 €	134,33 €	5.415,17 €	01/02/2015
215	0,329%	0,829%	113.005,74 €	565,79 €	78,07 €	487,72 €	112.518,02 €	134,33 €	5.549,50 €	01/03/2015
214	0,329%	0,829%	112.518,02 €	565,79 €	77,73 €	488,06 €	112.029,96 €	134,33 €	5.683,83 €	01/04/2015
213	0,329%	0,829%	112.029,96 €	565,79 €	77,39 €	488,40 €	111.541,57 €	134,33 €	5.818,16 €	01/05/2015
212	0,329%	0,829%	111.541,57 €	565,79 €	77,06 €	488,73 €	111.052,84 €	134,33 €	5.952,49 €	01/06/2015
211	0,329%	0,829%	111.052,84 €	565,79 €	76,72 €	489,07 €	110.563,77 €	134,33 €	6.086,81 €	01/07/2015
210	0,329%	0,829%	110.563,77 €	565,79 €	76,38 €	489,41 €	110.074,36 €	134,33 €	6.221,14 €	01/08/2015
209	0,329%	0,829%	110.074,36 €	565,79 €	76,04 €	489,75 €	109.584,61 €	134,33 €	6.355,47 €	01/09/2015
208	0,329%	0,829%	109.584,61 €	565,79 €	75,70 €	490,08 €	109.094,53 €	134,33 €	6.489,80 €	01/10/2015
207	0,329%	0,829%	109.094,53 €	565,79 €	75,37 €	490,42 €	108.604,10 €	134,33 €	6.624,13 €	01/11/2015
206	0,329%	0,829%	108.604,10 €	565,79 €	75,03 €	490,76 €	108.113,34 €	134,33 €	6.758,46 €	01/12/2015
205	0,329%	0,829%	108.113,34 €	565,79 €	74,69 €	491,10 €	107.622,24 €	134,33 €	6.892,78 €	01/01/2016
204	0,059%	0,559%	107.622,24 €	553,15 €	50,13 €	503,01 €	107.119,23 €	146,97 €	7.039,76 €	01/02/2016
203	0,059%	0,559%	107.119,23 €	553,15 €	49,90 €	503,25 €	106.615,98 €	146,97 €	7.186,73 €	01/03/2016
202	0,059%	0,559%	106.615,98 €	553,15 €	49,67 €	503,48 €	106.112,50 €	146,97 €	7.333,70 €	01/04/2016
201	0,059%	0,559%	106.112,50 €	553,15 €	49,43 €	503,72 €	105.608,78 €	146,97 €	7.480,67 €	01/05/2016
200	0,059%	0,559%	105.608,78 €	553,15 €	49,20 €	503,95 €	105.104,83 €	146,97 €	7.627,64 €	01/06/2016
199	0,059%	0,559%	105.104,83 €	553,15 €	48,96 €	504,19 €	104.600,65 €	146,97 €	7.774,61 €	01/07/2016
198	0,059%	0,559%	104.600,65 €	553,15 €	48,73 €	504,42 €	104.096,23 €	146,97 €	7.921,58 €	01/08/2016
197	0,059%	0,559%	104.096,23 €	553,15 €	48,49 €	504,66 €	103.591,57 €	146,97 €	8.068,55 €	01/09/2016
196	0,059%	0,559%	103.591,57 €	553,15 €	48,26 €	504,89 €	103.086,68 €	146,97 €	8.215,52 €	01/10/2016
195	0,059%	0,559%	103.086,68 €	553,15 €	48,02 €	505,13 €	102.581,56 €	146,97 €	8.362,49 €	01/11/2016
194	0,059%	0,559%	102.581,56 €	553,15 €	47,79 €	505,36 €	102.076,19 €	146,97 €	8.509,46 €	01/12/2016
193	0,059%	0,559%	102.076,19 €	553,15 €	47,55 €	505,60 €	101.570,60 €	27,15 €	8.536,62 €	01/01/2017
192	-0,080%	0,420%	101.570,60 €	547,08 €	35,55 €	511,53 €	101.059,07 €	26,86 €	8.563,47 €	01/02/2017
191	-0,080%	0,420%	101.059,07 €	547,08 €	35,37 €	511,71 €	100.547,36 €	26,86 €	8.590,33 €	01/03/2017
190	-0,080%	0,420%	100.547,36 €	547,08 €	35,19 €	511,89 €	100.035,47 €	26,86 €	8.617,19 €	01/04/2017
189	-0,080%	0,420%	100.035,47 €	547,08 €	35,01 €	512,07 €	99.523,40 €	26,86 €	8.644,04 €	01/05/2017
188	-0,080%	0,420%	99.523,40 €	547,08 €	34,83 €	512,25 €	99.011,16 €	26,86 €	8.670,90 €	01/06/2017

Fuente: Elaboración propia

## **CAPÍTULO VI: CONCLUSIONES**

Tras finalizar el análisis del presente trabajo “Impacto de las cláusulas suelo en España” procederé a sintetizar y desarrollar las ideas que considero más relevantes surgidas a lo largo del trabajo.

En primer lugar que las cláusulas suelo han supuesto un impacto social relevante, por la cantidad de afectados, teniendo en cuenta el volumen de gente que tiene una hipoteca, y que el consumidor, se encontraba en una situación de vulneración independientemente de que entendiésemos o no las cláusulas. Ya que no se ajustaba económicamente los rangos limitaciones al alza y a la baja, para que en los contratos celebrados a tipo variable, ambas partes pudieran beneficiarse. Aunque cabe destacar la falta de cultura financiera por parte del gran público a la hora de firmar un contrato que no se entiende, sobre todo, sus efectos latentes (que se aplican cuando se da una circunstancia específica).

Respecto a la banca, al final el estado de derecho ha salido en defensa de los consumidores, teniendo la banca que subsanar la consecuencia de sus acciones. Observando el peso tan importante que tiene en los bancos este tipo de préstamos, por su volumen y su unidad de negocio, creo que es importante señalar, que el empleo de las cláusulas suelo, no respondía tanto a una avaricia usurera por parte de las entidades, sino más bien, como consecuencia de una respuesta fácil y negligente por parte del gobierno corporativo de las entidades, por tratar de minimizar o neutralizar el riesgo que suponen los préstamos de tan larga duración de una forma cómoda y sencilla, aunque eso supusiera vulnerar los derechos de los consumidores.

Me gustaría destacar, una observación, pues en este análisis hemos centrado nuestro foco en la figura del consumidor, haciendo mínimo caso a los profesionales y PYMES, que también han podido contratar préstamos hipotecarios con cláusula suelo. El motivo por el cual he obviado esta situación, aunque a efectos económico-financieros es exactamente igual, es porque las sentencias que proclaman la nulidad de la cláusula suelo solo amparan a los consumidores, excluyendo a los profesionales. Dándose él un tanto atípico de considerar que dos personas con los mismos conocimientos y capacidades, si se trata de un consumidor sí que puede haber sido susceptible de abuso y por lo tanto poder recibir compensación, pero en el caso de un profesional para adquirir un local, la cláusula suelo para él no es abusiva. En esta cuestión veo una posible vía de investigación futura, a espera de que los tribunales dicten sentencia en pos de hacer establecer la merecida Justicia.

## **CAPÍTULO VII: BIBLIOGRAFÍA**

- Montes González, M. (2016). Las cláusulas suelo en los préstamos hipotecarios. Análisis de un préstamo hipotecario con cláusula suelo.  
Ubicación: <https://idus.us.es/xmlui/handle/11441/56295>
- Galindo Bravo, D. M. (2015). Cláusulas suelo en los contratos de préstamo hipotecario.  
Ubicación: <http://tauja.ujaen.es/handle/10953.1/4972>
- BERNARDINO, A. C., & de Vidales Carrasco, I. M. (2017). Crisis Financiera Y Reestructuración De Las Cajas De Ahorro En España, 2003-2013. *Revista Galega de Economía*, 26(1), 5-18.  
Ubicación: <http://www.redalyc.org/pdf/391/39152051001.pdf>
- Torres, L. B., & Fariña, R. F. (2017). Algunas consideraciones sobre el régimen general de las cláusulas suelo y la fundamentación jurídica de la obligación de restituir las cantidades indebidamente cobradas por los bancos. ¿Derecho de contratos o cobro indebido?/Some considerations about the general arrangements of «floor» clauses and the legal basis of the restitution claim to recover the undue payments from the banks. Contract law or mistaken payment?. *Revista de Derecho Civil*, 4(2), 153-190.  
Ubicación: <http://nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/260>
- (Portal del cliente bancario, Banco de España 2017)  
Ubicación: [https://www.bde.es/clientebanca/es/areas/Productos\\_Bancar/Prestamo\\_hipotec/Que\\_es\\_un\\_prestamo/](https://www.bde.es/clientebanca/es/areas/Productos_Bancar/Prestamo_hipotec/Que_es_un_prestamo/)
- BBVA emprendedores, noticias web, 2012) ¿En qué se diferencian una SA y una SL?  
Ubicación: <http://www.bbvacontuempresa.es/a/que-se-diferencian-una-sa-y-una-sl>
- Redacción. (2016, 22 de diciembre). Unos 3,5 millones de afectados por las cláusulas suelo: Cataluña, Madrid y Andalucía donde más hay, El Idealista sección Finanzas – Hipotecas.  
Ubicación: <https://www.idealista.com/news/finanzas/hipotecas/2016/12/22/744706-unos-3-5-millones-de-afectados-por-las-clausulas-suelo-cataluna-madrid-y-andalucia>
- Educación financiera en la red (Edufinet). 2017. ¿Cuáles son las principales garantías en los préstamos?  
Ubicación: [http://www.edufinet.com/index.php?option=com\\_content&task=view&id=487&Itemid=108](http://www.edufinet.com/index.php?option=com_content&task=view&id=487&Itemid=108)
- Sólo España y cuatro países más comercializan hipotecas con cláusulas suelo en la Eurozona, (2014), 20minutos.  
Ubicación: <http://www.20minutos.es/noticia/2220103/0/hipotecas-espana/clausulas-suelo/eurozona/>
- Portillo, J (2017, 29 de Enero) La banca se juega 4.700 millones por la cláusula suelo (impacto de la devolución clausulas suelos). CincoDías  
Ubicación: [https://cincodias.elpais.com/cincodias/2017/01/27/mercados/1485543849\\_878448.htm](https://cincodias.elpais.com/cincodias/2017/01/27/mercados/1485543849_878448.htm)

- Instituto Nacional de estadística, 2017, Estadística de hipotecas  
Ubicación: [http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736170236&menu=ultiDatos&idp=1254735576757](http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736170236&menu=ultiDatos&idp=1254735576757)
- Informe Anual de Gobierno Corporativo, 2016, Bankia  
Ubicación: <http://www.bankia.com/es/accionistas-e-inversores/gobierno-corporativo-politica-remuneraciones/informe-anual-de-gobierno-corporativo/>
- Banco de España, 2017, Características y condiciones del préstamo (para introducción, que es préstamo hipotecario)  
Ubicación: [http://www.bde.es/clientebanca/es/areas/Productos\\_Bancar/Prestamo\\_hipotec/Que\\_es\\_un\\_presta/](http://www.bde.es/clientebanca/es/areas/Productos_Bancar/Prestamo_hipotec/Que_es_un_presta/)
- Sentencia del Tribunal Supremo 1916/2013, de 09 de mayo de 2013  
Ubicación: <http://www.poderjudicial.es/search/documento/TS/6703660/Clausulas%20abusivas/20130510>
- Sentencia del Tribunal Supremo 139/2015, de 23 de marzo de 2015  
Ubicación: <http://www.abogacia.es/wp-content/uploads/2015/04/TS-Civil-Pleno-25-03-2015-Clasulas-suelo.-Sentencia-139-2015.pdf>
- Sentencia del Tribunal Supremo Justicia Europeo Directiva 93/13/CEE, de 21 de diciembre de 2016  
Ubicación: <https://ep00.epimg.net/descargables/2016/12/21/26aea35b8c66e78f3169264b9f90ecbe.pdf>
- Memoria de Reclamaciones, 2016, Banco de España  
Ubicación: [https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/MemoriaServicioReclamaciones/16/Ficheros/MSR2016\\_Documento\\_completo.pdf](https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/MemoriaServicioReclamaciones/16/Ficheros/MSR2016_Documento_completo.pdf)
- INFORME DE ESTABILIDAD FINANCIERA (05/2017), Banco de España  
Ubicación: <https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/InformesEstabilidadFinancera/17/ficheros/IEFMayo2017.pdf>
- MEMORIA DE LA SUPERVISIÓN BANCARIA EN ESPAÑA 2016:  
Ubicación: <https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/MemoriaSupervisionBancaria/16/MemoriaSupervision2016.pdf>
- BANKIA S.A, (2016)\_CUENTAS ANUALES BANKIA, S.A. e INFORME DE GESTIÓN  
Ubicación: <https://www.cnmv.es/AUDITA/2016/16764.pdf>
- BANKIA S.A, (2015) CUENTAS ANUALES BANKIA, S.A. e INFORME DE GESTIÓN  
Ubicación: <https://www.cnmv.es/AUDITA/2015/16163.pdf>
- BANKIA S.A, (2016) INFORME DEL GOBIERNO CORPORATIVO  
Ubicación: <http://www.bankia.com/recursos/doc/corporativo/20170220/junta-general-2017/8-el-informe-anual-de-gobierno-corporativo-del-ejercicio-2016.pdf>

