

**TRIBUNAL SUPREMO  
SALA CIVIL  
GABINETE TÉCNICO**

**Sentencia 205/2018, de 11 de abril, CIP 751/17**

**CLÁUSULA SUELO. VALIDEZ DE LA TRANSACCIÓN POSTERIOR CON EL  
FIN DE EVITAR CONTROVERSIA JUDICIAL.**

El Pleno de la Sala Primera del Tribunal ha estimado el recurso de casación interpuesto por Ibercaja frente a la sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza que, confirmando la de primera instancia, había declarado la nulidad de la cláusula suelo y su posterior novación mediante contrato privado.

Los compradores de una vivienda, que ostentan la condición de consumidores, habían otorgado dos escrituras públicas de préstamo en el año 2007, la primera de ellas subrogándose en el préstamo hipotecario del promotor, novándolo y ampliándolo, y la segunda de ellas para contraer otro préstamo para financiar la vivienda. En ambos casos, se establecía un primer año de préstamo a interés fijo y, transcurrido el primer año, un préstamo a interés variable, donde se contenían unos límites máximo y mínimo a la delimitación del tipo de interés.

Habiéndose dictado la sentencia 241/13, de 9 de mayo, de esta sala, por la que se declaraba la nulidad de cláusulas suelo de determinadas entidades bancarias por falta de transparencia, con fecha 28 de enero de 2014 las partes suscribieron sendos documentos privados por los que acordaban un suelo del 2,25%, con renuncia expresa de acciones. El Pleno de la sala considera que ambos contratos no son novaciones sino transacciones, en la medida en que se conciertan en un momento en que existía una situación de incertidumbre acerca de la validez de las cláusulas suelo incorporadas a los dos contratos originales, después de que se hubieran dictado la sentencia 241/2013, de 9 de mayo, y los posteriores autos aclaratorio y denegatorio de nulidad de actuaciones, y en ellos se advierte la causa propia de la transacción: evitar una controversia judicial sobre la validez de estas dos concretas cláusulas y sus efectos

La sala distingue este supuesto del contemplado en la sentencia 558/17, de 16 de octubre, donde se trataba de una novación modificativa, y no se apreció la voluntad de realizar concesiones recíprocas para evitar el pleito, sino que la finalidad del acuerdo era equiparar el suelo al previsto para otros compradores de la misma promoción.

El Tribunal Supremo, con cita de las conclusiones del Abogado General en el asunto Gravilescu, considera que la imperatividad de las normas no impide la posibilidad de transigir, siempre que el resultado del acuerdo sea conforme al ordenamiento jurídico, y que la propia Unión Europea ha impulsado en los últimos años normas relevantes para la solución extrajudicial de los conflictos, como la Directiva 2013/11/CEE sobre resolución alternativa de litigios en materia de consumo, que se ha incorporado en nuestro ordenamiento jurídico a través de la Ley 7/2017; es cierto que la transacción es distinta de la mediación, pero

no hay norma alguna en derecho de consumo que la prohíba, hasta el punto de que la Sala Primera ha procedido a homologar diversas transacciones en otros asuntos relativos a la validez y efectos de cláusula suelo. A ello debe añadirse el RDL 1/17, que expresamente admite la posibilidad de que la entidad de crédito y el consumidor alcancen un acuerdo sobre la cantidad que deba ser restituida por haberse aplicado indebidamente una cláusula suelo

Además, la sala se ha pronunciado sobre la validez de los acuerdos en otros ámbitos como entre asegurador y perjudicado conviniendo una determinada indemnización, o en la reclamación de devolución de cantidades entregadas a cuenta para la construcción de vivienda.

La sala explica que, por el modo predispuesto en que se ha propuesto y aceptado la transacción, es preciso comprobar, también de oficio, que se hayan cumplido las exigencias de transparencia en la transacción. Esto es, que los clientes consumidores, tal y como les fue presentada la transacción, estaban en condiciones de conocer las consecuencias económicas y jurídicas de su aceptación: que se reducía el límite mínimo del interés al 2,25% y que no se discutiría la validez de las cláusulas suelo contenidas en el contrato originario.

Así, aunque no necesariamente la transcripción manuscrita de la cláusula equivale a su comprensibilidad real por el consumidor que la transcribe, es indudable que contribuye a permitir la constatación de su propia existencia y a resaltar su contenido. De hecho, ha sido la forma usual empleada después de la sentencia 241/2013, de 9 de mayo, para dejar constancia del cumplimiento de los deberes de transparencia, y de ella se hace eco el art. 13.2.d) del proyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

La sentencia cuenta con el voto particular de un magistrado.

**Madrid, abril de 2018.**

**Área civil del Gabinete Técnico.**