

Consultorio Específico sobre la "Cláusula suelo"

Pregunta

¿Dónde y cuándo ir a reclamar las cláusulas suelo?

Respuesta

El consumidor puede dirigir una reclamación a su banco. "Una vez recibida, la entidad deberá remitir al consumidor el cálculo de la cantidad a devolver, incluyendo los intereses o, alternativamente, las razones por las que considera que la reclamación no es procedente. Tras recibir la comunicación, el consumidor deberá manifestar si está de acuerdo con el cálculo y, si lo está, la entidad realizará la devolución del efectivo. Todo el proceso se hará en un plazo máximo de tres meses".

Pregunta

El banco me avisa de que tengo cláusula. ¿Significa que me la va a devolver?

Respuesta

No. El Gobierno obliga a todas las entidades a "garantizar que este sistema es conocido por todos los consumidores con cláusulas suelo en sus contratos". Sin embargo, también aclara que solo hará el cálculo de la cantidad a devolver a los que considere que debe hacerlo. A los demás, les informará de que tienen cláusula y añadirá "las razones por las que considera que la reclamación no es procedente".

Pregunta

Si mi hipoteca tenía cláusula pero está amortizada, ¿puedo reclamar?

Respuesta

Sí. El Gobierno afirma que con el decreto ley se permite reclamar a los clientes con cláusulas suelo abusivas aunque su hipoteca estuviera ya completamente pagada. "El plazo de prescripción que se aplica es que marca el código civil para este tipo de acciones, que está situado en 15 años, aunque se debe consultar los casos", según fuentes del Ministerio de Economía.

Pregunta

Si me han pagado desde mayo de 2013, ¿puedo reclamar desde 2009?

Respuesta

Sí, pero el Gobierno admite que será la entidad la que decida si devuelve lo cobrado o no. Es posible que dependa de lo que establezca el nuevo pronunciamiento del Tribunal Supremo.

Pregunta

¿Siempre debe pagar el banco en efectivo?

Respuesta

La primera oferta debe ser en efectivo, pero el consumidor y la entidad pueden acordar medidas compensatorias distintas como, por ejemplo, la novación de las condiciones de la hipoteca. En este caso, la aceptación por parte del cliente será manuscrita, tras haber sido debidamente informado del valor económico de la medida alternativa.

Pregunta

¿Qué consecuencias tiene iniciar la reclamación con el banco?

Respuesta

Según el decreto, "el consumidor puede decidir ir a la vía judicial directamente pero una vez iniciado el procedimiento extrajudicial y hasta que se haya resuelto este, las partes no podrán ejercitar entre sí ninguna acción judicial o extrajudicial alternativa en relación con la misma reclamación". Es decir, se puede paralizar el procedimiento judicial hasta final de mayo como máximo.



Pregunta

¿El trámite con el banco es gratuito?

Respuesta

El procedimiento de reclamación extrajudicial es gratuito. Se prevé además una reducción sustancial de los aranceles notariales y registrales derivados de las novaciones de contratos que puedan resultar de la adopción de medidas compensatorias distintas de la devolución del efectivo.



Pregunta

¿Qué pasa si he demandado al banco y ahora quiero negociar con él?

Respuesta

También se establece la posibilidad de que, en las demandas judiciales que ya están en curso a la entrada en vigor de esta norma, las partes, de común acuerdo, puedan solicitar la suspensión de estas para someterse al trámite extrajudicial.

Pregunta

¿Se puede ir a juicio después de negociar con el banco?

Sí, aunque hay que esperar a que concluya el proceso. "En el caso de las costas judiciales, se establecen en el Real Decreto Ley mecanismos que incentivan que la entidad resuelva de forma adecuada y de buena fe. Si el consumidor demanda a la entidad tras no llegar a un acuerdo en la reclamación extrajudicial y la sentencia que obtiene es económicamente más favorable para él, la entidad será condenada en costas". Por otro lado, si el consumidor acude a la vía judicial directamente sin usar la reclamación previa y la entidad se allana totalmente antes del trámite de contestación a la demanda, la entidad no será condenada en costas.

Pregunta

¿Puedo pagar costas si voy a juicio?

Respuesta

Sí. Fuentes de Economía admitieron que si un cliente demanda a la entidad y el juez le concede una cantidad menor a la ofrecida por el banco, puede ver mala fe en el procedimiento y podría ser condenado a costas judiciales.

Pregunta

¿Se pagarán impuestos tras recibir el dinero reclamado?

Respuesta

No está claro del todo. Por ahora, el Gobierno ha dicho que para adaptar el tratamiento fiscal de las cantidades percibidas, "se reformará la Ley del IRPF para que, en el caso de devolución de cantidades indebidamente cobradas por cláusulas suelo, ya sea en aplicación del acuerdo prejudicial, derivada de cualquier acuerdo con las entidades financieras o del cumplimiento de sentencias o laudos arbitrales, se garantice la neutralidad fiscal para el consumidor". El ministro de Economía, ha aclarado que la devolución de los importes no se incorporará a la base del IRPF y tampoco los intereses de demora que banca y clientes pudieran pactar.

Pregunta

¿ Qué Asociaciones pueden ayudar a los afectados por la Cláusula Suelo?.

Respuesta

Miles de afectados por el suelo hipotecario se han movilizado y reclamado el dinero que el banco les ha cobrado de más por la cláusula suelo. Existen diferentes asociaciones que defienden los derechos del consumidor y, por tanto, ayudan a los afectados por el suelo. Muchas de estas organizaciones disponen de asesoramiento legal y, en algunas ocasiones, han iniciado una ofensiva judicial, presentando demandas colectivas contra bancos para anular la cláusula suelo. Lo que se ha traducido en múltiples demandas que han producido sentencias que consideran nulas las cláusulas suelo no transparentes.

Las asociaciones que actualmente están luchando para eliminar la cláusula suelo:

ADICAE (Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros) : ha creado una plataforma que reúne a aquellos hipotecados afectados por la cláusula suelo. Esta asociación ha llevado a cabo una macrodenuncia contra 101 entidades a causa de la cláusula suelo, representando a más de 1.500 afectados. A falta de que se establezca una sentencia, todo apunta a que el Tribunal fallará a favor de los demandantes.

Denuncias colectivas: plataforma especializada en reclamaciones judiciales de colectivos afectados por abusos a consumidores. Cuentan con miles de denuncias, por parte de afectados por la cláusula suelo.

FACUA (Consumidores en Acción): desde esta plataforma se ha reclamado muchas veces la eliminación de la cláusula suelo. Además han realizado algún estudio en el que han calculado el dinero que los hipotecados pagan de más por culpa de la cláusula suelo.

OCU (Organización de Consumidores y Usuarios): ha reclamado la supresión de la cláusula suelo en el Parlamento y ha exigido que fuera considerada abusiva por ley. Además, ha presentado varias demandas colectivas al respecto.

Si hemos detectado que pagamos de más por el suelo hipotecario podemos reclamar al banco por todo el dinero que nos han cobrado de más.

Pregunta

¿Cuándo hay que ponerse al día con Hacienda?

Respuesta

Fuentes de Hacienda han que quienes reciban la devolución de las cláusulas antes de junio de este año deberán presentar la autoliquidación en ese mes, mientras que quienes lo hagan a partir de julio tendrán que regularizar su situación antes de junio de 2018.

Pregunta

¿Alguien controlará que no haya abusos en el proceso?.

Respuesta

El Gobierno ha establecido la creación de un órgano de seguimiento, control y evaluación de las reclamaciones efectuadas en el ámbito de aplicación de este real decreto ley. En este órgano estarán presentes consumidores y abogados y emitirá un informe semestral. "Este órgano velará por que las entidades cumplan sus obligaciones de información, sobre todo con respecto a personas vulnerables", dice el Ejecutivo.

**RELLENA ESTE CUPÓN CON LETRAS MAYÚSCULAS, Y ENVÍANOS
POR CORREO ELECTRÓNICO TU CONSULTA A:**

ATP.- Sección Consultorio. C/ Gascó Oliag nº 10 -1º -1ª.- 46010 VALENCIA

E-mail: ingesa@atp-guiainmobiliaria.com

atp-cpes@atp-guiainmobiliaria.com

NOMBRE..... APELLIDOS.....
D.N.I.: DIRECCIÓN Nº
POBLACIÓN PROVINCIA C.P.
PROFESIÓN