

Actualidad Hipotecaria

" CLÁUSULA SUELO "

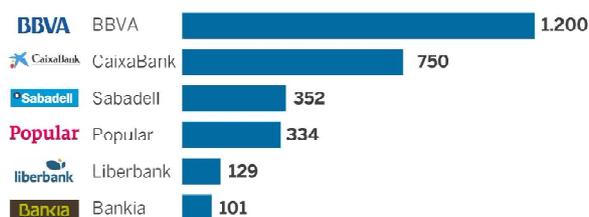
Real Decreto-Ley 1/2017, de 20 de enero, de Medidas Urgentes de Protección de consumidores en materia de cláusula suelo para posibilitar la solución de controversias entre consumidores y usuarios en relación a los contratos de préstamo con garantía hipotecaria que contienen las denominadas "cláusulas suelo".

El Tribunal de Justicia de la UE ha dictaminado a favor de establecer una retroactividad total en la devolución de las cláusulas suelo que se aplicaron sin transparencia.

Las entidades financieras españolas deberán devolver íntegramente el dinero cobrado por la aplicación de las cláusulas suelo abusivas en las hipotecas, que impiden que los clientes se beneficien de las rebajas de los tipos de interés.

BANCOS ESPAÑOLES MÁS AFECTADOS POR LA SENTENCIA SOBRE CLÁUSULAS SUELO

Cifras en millones de euros que deberán devolver



La factura para el sector financiero puede ser tremenda, entre 3.000 y 5.000 millones de euros adicionales, y ha provocado caídas en Bolsa de los bancos más afectados. Apenas minutos después de la sentencia, las entidades sufrían ya fuertes caídas, de más del 6% en el caso del Banco Popular y el Sabadell.

El 9 de mayo de 2013, el Tribunal Supremo declaró nulas las cláusulas abusivas por "falta de transparencia", aunque limitó las devoluciones hasta esa fecha para evitar una sacudida en el sector apenas unos meses después del multimillonario rescate de la UE. Varios juzgados acudieron al Tribunal de Justicia de la UE para preguntar si la retroactividad debía ser total: las cláusulas empezaron a activarse a partir de 2009, con la rebaja de índices hipotecarios como el euríbor, que algunos bancos nunca trasladaron a las hipotecas en virtud de la letra pequeña de los contratos. El abogado general de la UE se pronunció en julio a favor de los bancos: apuntó que las devoluciones podían tener límites temporales por las "repercusiones macroeconómicas asociadas"; por "circunstancias excepcionales", ante la posibilidad de alterar una vez más la estabilidad del sector financiero. La Corte de Luxemburgo echa por tierra esa argumentación. Y deja hoy claro que la banca debe devolver íntegramente el dinero, en lo que supone un revés formidable para el sector financiero.

"La declaración del carácter abusivo de una cláusula debe tener como consecuencia el restablecimiento de la situación en la que se encontraría el consumidor de no haber existido dicha cláusula", dice el fallo. Hasta ahora esa devolución se limitaba a mayo de 2013. "De tal limitación de tiempo resulta una protección de los consumidores incompleta e insuficiente que no constituye un medio adecuado y eficaz para que cese el uso de las cláusulas abusivas, en contra de lo que exige la Directiva", argumenta el tribunal.

Los informes de Bruselas, sin embargo, siguen recelando sobre la rentabilidad del sistema financiero español y sobre la exposición de algunas entidades a América Latina. Los abusos relacionados con las cláusulas suelo se suman a una retahíla de reveses por parte del sector bancario español en los últimos tiempos. Las entidades han sufrido lo que en la jerga del sector se conoce como riesgos reputacionales, por los problemas derivados de sus relaciones con las sociedades de tasación en los tiempos de la burbuja inmobiliaria, su papel en los miles de desahucios o la colocación de preferentes entre su clientela, calificada de "abuso" por el ministro de Economía.

Las *cláusulas suelo* eran un fraude diseñado por la banca que ha afectado a unos tres millones de personas. La sentencia obliga a la banca española a *devolver todo lo cobrado* por las cláusulas suelo abusivas desde 2009, cuando los índices hipotecarios empezaron a bajar, y no desde 2013 como había dictado anteriormente el Tribunal Supremo. La factura para las entidades podría rondar los 4.000 millones de euros, según el Banco de España.

Sin embargo, *el reintegro* de lo cobrado de más por las cláusulas suelo *no se va a producir de forma automática*. Los consumidores afectados tendrán que averiguar si su situación da derecho a una devolución y poner en marcha un *proceso de reclamación* para obtener el reembolso.

Revise si tiene cláusula suelo

Las cláusulas suelo afectan a las hipotecas a tipo variable. Estas disposiciones fijan un tope por debajo del cual los intereses a pagar no pueden reducirse, pese a que el euríbor, el índice de referencia de la mayoría de hipotecas, se sitúe por debajo de este nivel.

Los afectados veían como la letra se encarecía cuando el euríbor subía, pero no podían beneficiarse del todo de las bajadas. "Puede aparecer con diferentes referencias, por ejemplo: 'cláusula de limitación a la variabilidad del tipo de interés' o 'en todo caso el tipo de interés nunca será inferior a...'", según explican los analistas del sector.

Estas cláusulas, sin embargo, no son abusivas a priori. Una sentencia del Tribunal Supremo de mayo de 2013 dictaminó que son nulas solo aquellas que no son "comprensibles" y "transparentes". El reciente veredicto del TJUE no cambia este precepto y no implica que se devuelvan de oficio todas las cantidades que los bancos ingresaron de más. "La sentencia no dice si una cláusula es nula o no; lo único que cambia es el efecto que tiene una vez que se declare nula".

Si el banco afirma que sus cláusulas suelo son transparentes

En abril del pasado ejercicio 2016, el juzgado mercantil de Madrid dictaminó que 40 entidades entre bancos y cajas habían comercializado hipotecas con cláusulas suelo sin respetar los requisitos de transparencia, y obligó a reintegrar las cantidades cobradas de más desde 2013. No obstante, algunas entidades recurrieron el auto, entre ellas Sabadell y Popular, y se negaron a devolver el dinero alegando que los consumidores fueron informados de manera clara.

Pero, "no se discute la información en la venta". "Todo el que tenga una cláusula suelo la puede reclamar", y los tribunales ya están dando la razón al consumidor pese al recurso de estas entidades.

CLÁUSULA
SUELO

Elimina la cláusula de tu hipoteca
y recupera el dinero cobrado de más



Presentación de la reclamación

La sentencia del TJUE tampoco cambia la manera de reclamar. La única diferencia es que "en lugar de pedir que se devuelvan las cantidades desde mayo de 2013, hay que exigir las desde la firma del contrato de préstamo". Abogados y asociaciones de consumidores recomiendan la *vía judicial*, ya que hasta ahora se ha demostrado como el método de reclamación más eficaz. El juicio puede durar entre uno y dos años a lo sumo, se recomienda acudir a plataformas de asesoramiento y abogados especializados.

Si se reclama a través del servicio de atención al cliente de la entidad y en última instancia ante el Banco de España —cuyos veredictos no son vinculantes—, "generalmente la banca trata de llegar a un acuerdo, que siempre va a ser la peor solución para el cliente y la mejor para la entidad".

Si ya se ha llegado a un acuerdo con el banco. ¿se puede volver a reclamar?

Muchos bancos han eliminado la cláusula suelo y devuelto a los clientes parte de lo cobrado de más a cambio de que estos se comprometieran a no reclamar más adelante. Sin embargo, eso no les impide beneficiarse del nuevo criterio planteado por Europa: "La cláusula que muchos afectados han firmado de renuncia a las cantidades previas de 2013 es nula. Lo dice la legislación y ya han fallado así varios jueces". Es decir, si se ha llegado a un acuerdo sin que este se homologara judicialmente es posible acogerse al fallo de la institución europea y exigir la aplicación de la retroactividad. Sin embargo, fuentes financieras creen que el haber llegado a un acuerdo de cualquier naturaleza evita que el hipotecado se pueda acoger a la retroactividad.

En otros casos, la entidad bancaria ya reintegró los importes —solo desde 2013 hasta la fecha— por una sentencia de un tribunal. El fallo del TJUE

no permitiría beneficiarse a aquellos que recobraron el dinero mediante sentencias ya dictadas. "Si la persona que inició el procedimiento ya obtuvo una sentencia firme, no se puede abrir otra vez el mismo procedimiento debido a la seguridad jurídica que garantiza la cosa juzgada". Aun así, se deja la puerta abierta: "Aunque en principio no se podría volver a abrir un procedimiento, los abogados ya están trabajando para encontrar una vía que permita seguir con la reclamación".

Los afectados por las cláusulas suelo ya pueden reclamar: esto es lo que recibirán y lo que Hacienda se llevará

Los afectados por las cláusulas suelo ya pueden acogerse al mecanismo extrajudicial creado por el Gobierno y, por lo tanto, presentar sus reclamaciones a las entidades bancarias. Así consta en el Real Decreto Ley que aprobó el Consejo de Ministros, y que también ofrece a los bancos la posibilidad de estudiar de manera individualizada cada caso y decidir si, efectivamente, realizó un cobro indebido mediante el uso de una cláusula suelo opaca.

En caso de que la entidad considere que no cometió ninguna irregularidad, tendrá que remitir al cliente un documento explicando por qué rechaza su solicitud, a lo que éste podrá responder acudiendo a la vía judicial. Si, por el contrario, el banco estima que sí existe un cobro irregular por su parte, la entidad tendrá un plazo de tres meses para remitir un cálculo de la devolución y llegar a un acuerdo con el afectado. En la cifra deberán estar incluidos los intereses, y si el cliente considera que la suma es inferior a lo que le corresponde siempre podrá acudir a la Justicia.

Tributación

La cantidad que los afectados deberán recibir variará de manera sensible en función de cada caso y lo mismo ocurrirá con la suma que se deberá pagar a Hacienda. Lo que sí está claro, ya que así lo han explicado tanto el Ministerio de Hacienda como el de Economía, es que finalmente los intereses no tributarán a pesar de que en un principio se había señalado lo contrario. Sin embargo, el decreto aprobado por el Gobierno deja claro que no se pagará por este concepto y que, como ya parecía claro, ninguna de las cantidades percibidas se integrarán en la base imponible. Por lo tanto, la única regularización que se deberá hacer con Hacienda es la que corresponda a la excesiva deducción por vivienda habitual, por rendimientos de actividades económicas o del capital inmobiliario.

Préstamo de 180.000€, a 15 años, firmado el 1/1/2002 por una pareja que presenta declaraciones individuales de IRPF.

	Tipo Euribor +0,75% cláusula suelo del 2,5%	Tipo Euribor +0,5% cláusula suelo del 3%
Intereses hipotecarios que deben ser restituidos por el banco	2.211,22 euros	5.268,35 euros
Intereses de demora	174,63	542,80
Suma a cobrar por el cliente	2.385,85	5.811,15
Deducción excesiva por vivienda habitual (2012-2016)	234,15	423,27
Intereses	0	0
Suma total a pagar a Hacienda	234,15	423,27

"ATP"

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

Ponemos en su conocimiento y disposición el documento anexo (consultar página siguiente), relativo al **"MODELO PARA RECLAMAR DEVOLUCIÓN CLÁUSULAS SUELO"**.

INSTRUCCIONES

- RELLENAR LOS DATOS EN ROJO.
- IMPRIMIR 2 EJEMPLARES.
- ENTREGAR EN LA OFICINA BANCARIA Y QUE PONGAN CUÑO CON FECHA DE ENTRADA.

P.D.: Para cualquier duda que les pueda surgir y la oportuna aclaración a la misma, pueden ponerse en contacto con el Gabinete Jurídico, como de costumbre, o bien a través del correo electrónico:

atp-cpes@atp-guiainmobiliaria.com

AL SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE DE LA ENTIDAD BANCARIA
“XXXXXXXXXX”

Muy Sres. Míos:

Por medio del presente escrito vengo a realizar reclamación en solicitud de devolución de las cantidades abonadas en aplicación de la cláusula suelo que obra en mi escritura de préstamo hipotecario (y novaciones, subsanaciones, en su caso), contratado con esa entidad, y de conformidad con la doctrina establecida en la **Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de fecha 21 de Diciembre de 2016, dictada en los asuntos acumulados C-154/15, C-307/15 y C-308/15, y de conformidad al Real Decreto 1/2017 de 20 de enero de 2017, en concreto al procedimiento extrajudicial de resolución.**

A continuación se indican los antecedentes y fundamentación que sostienen dicha reclamación:

1. En fecha **.../.../.....**, formalicé con esa entidad, préstamo con garantía hipotecaria número **INDICAR Nº DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO**, mediante escritura pública otorgada ante el Notario D. **xxxx**, que grava el inmueble sito en **LOCALIDAD, C/ XXXXX, NºXXXXX**.
2. En dicha escritura, concretamente en la cláusula **(NÚMERO DE LA CLÁUSULA DE LA HIPOTECA DONDE CONSTA LA CLÁUSULA SUELO)**, limitativa del tipo de interés variable pactado es abusiva, por lo que su nulidad o expulsión del contrato, conlleva inevitablemente las consecuencias de proceder a devolverme todas las cantidades abonadas de más desde que se empezó a aplicar la misma, con sus intereses legales, a aplicar desde cada pago indebido y hasta que se me restituyan los importes, así como al recálculo del cuadro de amortización de mi hipoteca.

Es por todo lo anteriormente expuesto, por lo que vengo a solicitar, se tenga por no puesta la cláusula indicada del contrato de préstamo con garantía hipotecaria anteriormente mencionado, haciéndoseme el abono correspondiente a las cantidades pagadas de más por aplicación de la cláusula limitativa del tipo de interés, y desde el inicio de su aplicación, más los intereses legales de cada suma calculados desde cada fecha en la que hice su pago, así como se recalculó el cuadro de amortización de mi hipoteca.

En el supuesto de no recibir contestación favorable en un plazo máximo de treinta (30) días, procederé conforme a derecho, interesando el auxilio judicial, con el correspondiente aumento de costes procesales.

Atentamente,

FIRMA
NOMBRE Y APELLIDOS
D.N.I. Nº
DOMICILIO