



TODLO QUE TIENES QUE SABER SOBRE LAS CLÁUSULAS SUELO

Real Decreto Ley 1/2017, del 20 de enero, de medidas urgentes de protección al
consumidor en materia de cláusula suelo

Comisión de Trabajo Cláusulas Suelo
Sectorial Habitatge Podem Catalunya
31 de Enero de 2017



“LOS BANCOS **NO ESTÁN OBLIGADOS A AVISAR A LOS/LAS AFECTADOS/DAS”**

“LOS AFECTADOS/DAS TIENEN QUE RECLAMAR A SUS BANCOS”

¿QUÉ OBLIGA LA LEY HA HACER A LOS BANCOS CON LOS AFECTADOS/DAS?

1. A crear un Departamento específico para dar respuestas a las reclamaciones de las cláusulas suelo.
2. A atender la reclamación de los afectados/das de forma gratuita.
3. Este Departamento tiene que funcionar antes del 24/02/2017
4. Cada banco está obligado a publicitar cuándo comienza el periodo de reclamaciones y los pasos a dar.
5. Tienen que recoger y tramitar las reclamaciones de sus clientes en las oficinas.
6. Dar una respuesta en un plazo no superior a 3 meses a sus clientes sobre su caso concreto sobre si procede o no el reembolso en base a si la cláusula fue “transparente” u “opaca”
7. Si procede el reembolso tienen que presentar al cliente una propuesta de cálculo de devolución con los intereses correspondientes.
8. Los clientes pueden decidir en 15 días sí aceptan o no la propuesta de su banco.
9. Sí no procede el reembolso el cliente debe acudir a los Tribunales



¿CÓMO SABER SI MI HIPOTECA TIENE CLÁUSULA SUELO?

1. Tienes que revisar la escritura de tú hipoteca
2. Una vez que tengas la escritura en tus manos, tienes que buscar palabras con las que la banca identifica este tipo de cláusulas. Normalmente las encontrarás en los apartados bautizados como: **“tipos de interés del préstamo”, “intereses ordinarios”** y/o bajo expresiones del tipo **“límite de variabilidad de intereses”, “interés mínimo”** o **“límites a la aplicación del interés variable o incluso “túnel hipotecario”,** generalmente en la **cláusula 3ª bis**. También puede expresarse como: **"el tipo de interés pactado no podrá ser superior a X ni inferior a X"**.

Algunos ejemplos de escrituras:

el tipo resultante se devengará, liquidará y pagará con la periodicidad establecida en la cláusula TERCE-
RA. _____

En ningún caso, el tipo de interés aplicable al prestatario será inferior al **3,50** por ciento nominal anual. _____

- Definición del tipo de interés de referencia. -

El tipo de interés de referencia, a efectos del presente contrato, es la referencia interbancaria a un año (EURIBOR), definido como tipo de referencia

Sin perjuicio de lo pactado anteriormente, las partes acuerdan que el interés resultante a la parte prestataria en cada revisión, **no podrá ser inferior al 4,50 por ciento nominal anual, ni superior al veinticuatro por ciento nominal anual.**



Puedes solicitar a tu banco el **“historial del préstamo”** , porque allí constará el % de interés aplicado a cada recibo pagado en tu hipoteca.

En caso de que el Banco se niegue a entregarte el historial de tu préstamo, hay que presentar una queja por escrito en un hoja de reclamaciones que ha de facilitarte el propio banco y sellártela. La copia es muy importante que la conserves.

Otro de los documentos que puede servir para detectar una "cláusula suelo", es el recibo mensual del préstamo, donde viene detallado el tipo de interés que te aplica tú banco. Si el que te aplican supera el valor del Euribor que corresponde a tu última revisión más el diferencial (estará en tu contrato), es que tu hipoteca tiene cláusula suelo.

Compara estos recibos de la misma hipoteca, antes y después de la sentencia que acaba con las cláusulas suelo y comprueba la diferencia:

Hipoteca con cláusula suelo: cuota 1.055,67 € Hipoteca sin cláusula suelo: cuota 825,31€

PERÍODO		NO	TIPO	ESTAMOS Y CRÉDITOS	
01-05-2013	31-05-2013	2,95000			
DETALLE DE LA CUOTA					
OFICINA	FECHA VENCIMIENTO	IMPORTE INICIAL	DIVISA	EUR	
01-12-2004	31-12-2004	270.171,35			
FECHA COBRO	PERÍODOS POTES	IMPORTE CUOTA			
01-05-2013	633	1.055,67			
CONCEPTO		PERÍODO	SALDO	TIPO	IMPORTE
ANUENTIDAD		01-05-2013	270.171,35	2,95000	694,17
INTERESES					351,50
TOTAL:					1.055,67
IMPORTE TOTAL					1.055,67

PERÍODO		NOTA	TIPO	ESTAMOS Y CRÉDITOS	
01-06-2013	30-06-2013	1,29400			
DETALLE DE LA CUOTA					
OFICINA	FECHA VENCIMIENTO	IMPORTE INICIAL	DIVISA	EUR	
11-12-2004	31-12-2004	269.637,33			
FECHA COBRO	PERÍODOS POTES	IMPORTE CUOTA			
30-06-2013	633	825,31			
CONCEPTO		PERÍODO	SALDO	TIPO	IMPORTE
ANUENTIDAD		01-06-2013	269.637,33	1,29400	514,50
INTERESES					310,81
TOTAL:					825,31
IMPORTE TOTAL					825,31



En caso de que no tengamos EURIBOR, sino IRPH (ÍNDICE DE REFERENCIA EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A TRES AÑOS PARA BANCOS/CAJAS) es posible que localicemos cláusula suelo, pero al ser un índice muy alto (entre 3% – 5% es lo normal) a menudo el interés aplicado es muy superior al fijado como cláusula suelo. En estos casos, se puede estudiar la posibilidad de pedir su nulidad y cambio por EURIBOR (hay cada vez más sentencias ganadas) y dependiendo de lo que resuelva el Tribunal Supremo en los próximos meses, podríamos tener un motivo para revisar el interés pagado.

¿QUÉ DEBEMOS RECLAMAR COMO AFECTADOS/DAS?

En cualquier reclamación debemos pedir la nulidad de la cláusula suelo por ABUSIVA, para que nos apliquen los intereses pactados, sin cláusula suelo (ni techo).

En algunos casos, es posible que el banco ya nos la haya quitado sin que nos hayamos dado cuenta. En ese caso, hemos de pedir solo la devolución de lo pagado de más.

Si no nos la quitaron, hemos de pedir tanto la nulidad de la cláusula de ahora en adelante y la devolución de lo pagado en exceso.



¿QUIÉNES TIENEN DERECHO A SER COMPENSADOS ECONÓMICAMENTE?

Todas las hipotecas que contengan una limitación de tipos de interés, estén en vigor o hayan sido amortizadas, y hayan pagado intereses de más.

Si tu hipoteca ha sido pagada del todo, “amortizada”:

- **En Catalunya**, la acción para reclamar la devolución **es de 10 años** desde que finalizó el contrato de hipoteca (Art. 121-20 del Código Civil de Catalunya, en su libro 1º).
- **En resto del Estado** se aplica el Código Civil español y el plazo para reclamar la devolución (“reembolso”) de lo que te han cobrado de más es de **5 años** desde que finalizó el contrato de hipoteca.



¿CUÁNDO COMIENZA EL PLAZO PARA RECLAMAR EXTRAJUDICIALMENTE Y DÓNDE DEBO ACUDIR?

El plazo se ha iniciado el 23 de enero de 2017 pero el Real Decreto del Gobierno ha concedido hasta el 23 de febrero de 2017 para que los Bancos creen un departamento específico que gestione esta contingencia. Los afectados pueden reclamar en cualquier sucursal. Cada banco está obligado a publicitar cuándo comienza el periodo de reclamaciones y los pasos a dar. **Los bancos no están obligados a avisar individualmente a los afectados.**

¿QUIÉN CALCULA A CUÁNTO ASCIENDE EL DINERO QUE ME HAN COBRADO DE MÁS EN LA HIPOTECA?

Una vez realizada la reclamación por el interesado, los Bancos deben presentar a los clientes afectados/das una propuesta de cálculo con los intereses indemnizatorios desglosados (Y ahí el Decreto del gobierno no especifica si el tipo de interés legal o intereses de demora).

Posteriormente el/la afectado/da tendrá 15 días para analizar la oferta económica y decidir si la acepta o no.

Si no le convence puede rechazarla e iniciar acciones judiciales.



¿PUEDO COTEJAR ESA CIFRA CON OTRA FUENTE PARA SABER QUE NO ME ESTÁN OFRECIENDO MENOS DINERO DEL QUE ME CORRESPONDE?

Sí, pedir cita y consultarlo con las Oficinas Municipales de Atención al Consumidor (OMIC) de tu municipio donde se te asesorarán y facilitarán las gestiones.

(NOTA: Ver Anexo 1 con cómo hacer el cálculo aproximado)

QUÉ SUCEDE SI, ¿EN LUGAR DE UNA CANTIDAD DE DINERO, ¿LA ENTIDAD ME OFRECE UNA REDUCCIÓN DE LA DEUDA PENDIENTE DE AMORTIZAR, UNA REBAJA DEL DIFERENCIAL O INCLUSO UN DEPÓSITO DE ALTA RENTABILIDAD?

El Real Decreto del Gobierno permite a los bancos hacer este tipo de ofertas, pero el cliente afectado/da puede aceptarlo o rechazarlo. Si el cliente lo acepta deberá hacerlo por escrito en un documento separado de la hipoteca y de su puño y letra.

¿EL BANCO ESTÁ OBLIGADO POR LEY A RESARCIRME SI MI PRÉSTAMO TENÍA UNA CLÁUSULA DE ESE TIPO?

NO. Está obligado a atender a todo cliente afectado/da que presente una reclamación pero no a llegar a un acuerdo si considera que sus cláusulas eran transparentes y aparecían resaltadas y claras en los contratos, o que ya constaban de forma suficientemente clara en la oferta vinculante.



¿QUÉ IMPLICACIONES FISCALES TIENE PARA LOS AFECTADOS/DAS QUE LA ENTIDAD FINANCIERA DEVUELVA LOS INTERESES COBRADOS DE MÁS?

Este dinero está exento de IRPF (Renta), porque no se considera ganancia patrimonial. Esto también se aplica para la parte de intereses de demora.

No obstante, aquellas personas que se beneficiaron de la deducción de las cuotas hipotecarias en su declaración del IRPF (Declaración de la Renta), tendrán que hacer una complementaria en la declaración de los años aplicados (ejercicios correspondientes). Esta circunstancia solo afecta si se incluyeron los intereses que ahora se devuelven en esas deducciones.

Se deberán regularizar únicamente los últimos cuatro años, ya que los años anteriores a 2013 ya han prescrito.

Los años que sean regularizados no conllevarán que la Agencia Tributaria (Hacienda), al ser en período de presentación voluntario, aplique ni multas ni intereses de demora.

¿SIGUE PRESCRIBIENDO A LOS CUATRO AÑOS LA DECLARACIÓN DEL IRPF (RENTA)?

No. La presentación de una complementaria anula la prescripción del impuesto.



¿QUÉ SUCEDE SI DECIDO ACUDIR A LOS TRIBUNALES?

El juez decidirá en cada caso concreto si la cláusula fue abusiva y, por tanto, nula. Si lo fue, debe cuantificar a cuánto dinero tienes derecho como afectado/da por los intereses que te han sido cobrados de más.

Al hacer la reclamación ante tu banco de la cláusula suelo, debes pedir en ella la nulidad de la cláusula y cuantificar aproximadamente la cantidad que le reclamas a tú Banco.

Tras esto puede suceder que el banco esté de acuerdo y pague antes de llegar a juicio, en cuyo caso es conveniente reclamar los intereses que se han generado.

Si el banco no está de acuerdo, se irá a juicio. En ese caso, el juez decidirá si la cláusula es transparente y clara o no, y si la cantidad reclamada es la adecuada o no, y condenará o no al banco a pagar lo que se considere pagado de más, más los intereses.

Además, desde entonces cambia la tabla de amortización, pues al pagar menos intereses, adelantaremos capital más rápido.

¿CUÁNTO DINERO PUEDO CONSEGUIR EN EL JUZGADO?

Cada caso concreto es diferente, porque los topes de las cláusulas suelo son distintos.



¿QUIÉN PAGA LAS COSTAS DEL JUZGADO?

- Si la cantidad que consigue el/la afectado/da por el Juzgado es mayor de la que le ofrecía su entidad, el banco tendrá que abonar las costas.
- Si la cifra que consigue es inferior, correrán por cuenta del afectado.
- Si un afectado va directamente a juicio, saltándose el cauce extrajudicial, y el banco acepta pagar antes de la contestación a la demanda, cada parte pagará lo suyo.

¿A CUANTO PUEDEN ASCENDER LOS COSTES DE JUZGADO?

Los honorarios de un abogado se calculan en base a un 10-20% aproximadamente, más IVA de la cantidad que se reclama.

El coste del Procurador tiene una parte es fija y otra va a % de la cantidad que se reclama

Ejemplo: Para una hipoteca de 120.000 € estos gastos pueden ascender a 2.800-3.000 euros.



¿QUÉ PASA SI EL JUZGADO DECLARA LA VALIDEZ DE LA CLÁUSULA SUELO POR CONSIDERARLA TRANSPARENTE?

Si el juez declara la validez de la cláusula, se condena al afectado al abono de las costas del juicio.

¿QUÉ SUCEDE CON AQUELLOS AFECTADOS QUE RENUNCIARON POR ESCRITO A EMPRENDER ACCIONES LEGALES A CAMBIO DE UNAS MEJORES CONDICIONES HIPOTECARIAS?

En principio, los acuerdos con el banco suelen conllevar una cláusula que señala que el cliente renuncia a emprender acciones judiciales, por lo que en principio habría poca maniobra posible. Habría que mirar caso por caso, podría estudiarse la nulidad del acuerdo en el caso de que el cliente hubiera sido engañado para firmarlo y tendría que aportar pruebas de ello.



¿QUÉ OCURRE SI MI HIPOTECA TIENE CLAUSULA SUELO, PERO NO LA NEGOCIÉ INDIVIDUALMENTE, SINO QUE ME ADHERÍ A UN CONTRATO NEGOCIADO DE UN COLECTIVO?

La base de las reclamaciones contra bancos de este tipo se basan en que las cláusulas no han sido negociadas individualmente, sino que es un “lo tomas o lo dejas”, lo que coloca al consumidor en una posición vulnerable, que es lo que protegen las leyes y las sentencias.

Es muy importante no firmar una nueva escritura, pues “negociar” un acuerdo en concreto, además del peligro de que cuelen alguna cláusula perjudicial con argot jurídico incomprensible, puede suponer que si en el futuro se quiere reclamar algo de esa escritura, el juez considere que no era una “escritura tipo”, sino específica a las necesidades del interesado, pactada y negociada, y que por lo tanto el/la afectado/da sabía lo que firmaba.

LOS CLIENTES DE AQUELLAS ENTIDADES QUE YA TENÍAN SENTENCIA DEL SUPREMO (BBVA, CAJAMAR Y ABANCA), ¿PUEDEN RECLAMAR POR LA NUEVA VÍA?

BBVA, CAJAMAR Y ABANCO están pendientes de que el Tribunal Supremo estudie los recursos de casación que quedaron paralizados a la espera del fallo europeo para ver qué interpretación hace la sentencia sobre la aplicación de la prescripción. Estos bancos es posible que retrasen la presentación de una propuesta económica a los/las afectados/das en firme hasta conocer el criterio del Tribunal Supremo.

El Supremo es posible que se pronuncie antes de que se cierre el plazo de tres meses marcado por el Gobierno.



ANEXO 1

Cálculo de la cantidad cobrada de más por la cláusula suelo aplicando una regla de tres y realizando un cuadro por años:

Si para un interés de 4.75% he pagado 488,17€ de cuota. ¿Cuánto debo pagar si el interés hubiera sido 2,175 (Euribor + Diferencial)?

4,75 ----- 488.17
2,175----- ¿?

$$\frac{2,175 \times 488,17}{4,175} = 249.83 \text{ € de cuota}$$



Cuadro ejemplo entre lo pagado realmente y lo que se tenía que haber pagado se obtiene la cantidad aproximada cobrada de más por la cláusula suelo, haciendo la diferencia.

MES	INTERES	TIPO ABONADO	EURIBOR	DIFERENCIA	TIPO FINAL	INTERES
jun-13	488,17	4,25	1,375	0,8	2,175	249,83
jul-13	487,24	4,25	1,375	0,8	2,175	249,35
ago-13	486,31	4,25	1,325	0,8	2,125	243,16
sep-13	485,37	4,25	1,325	0,8	2,125	242,69
oct-13	484,43	4,25	1,325	0,8	2,125	242,22
nov-13	483,48	4,25	1,325	0,8	2,125	241,74
dic-13	482,54	4,25	1,325	0,8	2,125	241,27
ene-14	481,59	4,25	1,325	0,8	2,125	240,80
feb-14	480,63	4,25	0,562	0,8	1,362	154,03
mar-14	479,68	4,25	0,562	0,8	1,362	153,72
abr-14	478,71	4,25	0,562	0,8	1,362	153,41
may-14	477,75	4,25	0,562	0,8	1,362	153,10
jun-14	476,78	4,25	0,562	0,8	1,362	152,79
jul-14	475,81	4,25	0,562	0,8	1,362	152,48
ago-14	474,84	4,25	0,488	0,8	1,288	143,90
sep-14	473,86	4,25	0,488	0,8	1,288	143,61
oct-14	472,88	4,25	0,488	0,8	1,288	143,31
nov-14	471,89	4,25	0,488	0,8	1,288	143,01
dic-14	470,91	4,25	0,488	0,8	1,288	142,71
ene-15	469,91	4,25	0,488	0,8	1,288	142,41
feb-15	468,92	4,25	0,298	0,8	1,098	121,15
mar-15	467,92	4,25	0,298	0,8	1,098	120,89
abr-15	466,92	4,25	0,298	0,8	1,098	120,63
may-15	465,91	4,25	0,298	0,8	1,098	120,37
	11.452,45					4.212,58
Diferencia					7.239,87	

7.239.87 euros es lo que tendrían que devolvernos de lo pagado de más por la cláusula suelo en nuestra hipoteca.