

CLÁUSULAS SUELO II

¿Qué es una cláusula suelo?

Consiste en una cláusula del contrato hipotecario que fija un mínimo interés a pagar en el caso de que el índice de referencia baje de un interés prefijado. La mayoría de las hipotecas en España están referenciadas al índice Euribor con revisiones semestrales o anuales. De este modo, un cliente de banco sabe el interés de su hipoteca varía según esas revisiones según suba o baje el índice.

La hipotecas con cláusula suelo rompen esa manera de referencias cuando el Euribor baja de un punto concreto. Por tanto, aunque el índice siga bajando y por tanto, el interés de la hipoteca debiera seguir bajando, la hipoteca se queda estancada en un valor mínimo perjudicando al cliente por verse privado de revisiones a la baja de sus cuota.

Se conoce con el término suelo de la hipoteca al porcentaje mínimo de interés fijado en las hipotecas con cláusula suelo. Estos suelos de hipoteca son muy variables en su casuística y van desde porcentajes muy bajos a auténticas salvajadas financieras del 4%. Téngase en cuenta que el Euribor ahora mismo (16/01/2017) está en el -0,094% y si el diferencial es un 1%, el interés a pagar sería del 0,906 % . La diferencia de pagar un 0,906 y un 4% es evidente y muy lesiva para el cliente.

Por ejemplo :

100 000 € a 25 años , las cuotas a 1,087% quedaría a 380.96 €
pero con un interés del 4% quedaría a 527.84€

Simulador en <http://www.adrianosi.com/adrianet/index.php>

¿Son legales?

La ley hipotecaria española en principio no se oponía a las cláusulas suelo siempre que se informase al cliente claramente de su existencia. En la guía que el banco de España publicó decía que se debe informar de su existencia “con una mención específica y especial” la existencia de esta cláusula en el contrato.

El 9 de mayo de 2013 el Tribunal Supremo fijó doctrina «para todos aquellos supuestos en que resulte, tras su examen, el carácter abusivo de una cláusula suelo» y por tanto fijaba jurisprudencia al respecto. Los cliente podían reclamar desde ese momento toda cláusula suelo que tuvieran que no hubiera sido claramente destacada en el contrato. El límite de la reclamación era Mayo de 2013.

El problema se ha reabierto Comisión Europea cuando en un informe ha tumba la sentencia del Tribunal Supremo e interpreta que las cláusulas suelo son nulas desde el principio del contrato (nulas en origen) y que por tanto las entidades deben devolver todo el dinero desde el principio del contrato y no desde Mayo de 2013.

En Diciembre de 2016 la Corte de Luxemburgo (Tribunal de la Unión Europea) sentencia que el límite de Mayo de 2013 impuesto por el Tribunal Supremo de España no es acorde a derecho comunitario y que es por tanto nulo. La consecuencia directa es que las banca debería devolver todas las cantidades cobradas de más por las cláusulas suelo. La banca en España ha afirmado que no va a cumplir la sentencia hasta que sea condenada por el Tribunal Supremo y llevado caso a caso. Con la legislación en la mano, la banca a perder la inmensa mayoría de los casos y va a ser condenada en costas e intereses.

¿Cuánto se ha pagado de más?

Dependerá de como finalice el pleito europeo. Pero ya existe un simulador de la OCU para el caso de Mayo de 2013.

Si al final se anula el tope de Mayo 2013, el coste para la banca se estima en 20.000 millones de €.

¿Qué entidades están afectadas?

Casi todas en algún momento han tenido hipotecas así. También es verdad que ahora mismo es raro encontrarlo en alguna hipoteca nueva.

Las principales parecen ser BBVA, CaixaBank, Sabadell, Popular y Liberbank. Pero la inmensa mayoría de la banca ha usado estas cláusulas.

¿Qué consecuencias tiene la sentencia?

Son muy variadas, aunque la evidente es la devolución del dinero con intereses a los afectados por estas cláusulas (aunque es posible que tenga que pleitear, pero los bancos van a ser condenados en costas casi siempre). Sin embargo se abren otros escenarios de imprevisible recorrido. Por ejemplo algunos desahucios donde las cláusulas suelo fueran determinantes (y esto no es nada fácil de determinar) pueden ser nulos. Por otro lado el Ministerio de Justicia esta reforzando los juzgados en espera de un aluvión de demandas.

En un intento de evitar un desbordamiento de juzgados, así como de limitar el imparto a la banca, el Gobierno de España va lanzar un decreto de Ley para marcar los plazos, procedimiento de devolución, etc... Sin embargo, dado que el Gobierno está sustentando por una mayoría no suficiente, se está viendo obligado a pactar con el resto de partidos. El principal partido de la oposición (PSOE) está incluyendo en las negociaciones requerimientos de transparencia, impedir cualquier limitación de cantidades (qué sería volver a reformular el limite de Mayo de 2013) así como incluir en el decreto los gastos de formalización de hipoteca (que es otra frente abierto de la banca con los consumidores).

¿Cómo se si mi hipoteca tiene cláusula suelo?

Probablemente es el caso si ve en la televisión que el Euribor baja (desde hace años) y su hipoteca no.

Suele aparecer en la escritura de préstamo hipotecario como : "límites a la aplicación del interés variable", "límite de la variabilidad" o "tipo de interés variable".

Si la tengo, ¿cómo eliminarla?

– Hable con el banco primero. No acepte buenas palabras. Fije plazos y si se incumplen, burofax al director de la sucursal pidiendo la eliminación de la cláusula con un periodo razonable para ello (30 días es más que suficiente). No acepte tratos del tipo de «te devolvemos una parte y te ahorras costes». Es su dinero y el banco va a perder el integro, intereses y costas incluidas.

– Si el banco no lo hace. Reclamación al defensor del cliente del propio banco.

– Si no hiciera caso reclamación el banco acudir al servicio de reclamaciones del Banco de España .

– Finalmente acudir a un bufete de abogados u organización de consumidores para iniciar pleito. Tenga en cuenta que los bufetes han afinado mucho estos pleitos y que sus costes han caído mucho (por llevar muchas causas muy parecidas en argumentario). Casi casi siempre gana el cliente pero las entidades se resisten todo lo que pueden.

Si ya acabe de pagar la hipoteca, ¿puedo reclamar?

Sí. No hay razón para no hacer la reclamación.

¿Va a haber cambios legislativos?

Como mínimo parece que el Real Decreto que va a salir va a imponer a la banca un código ético para cortar de raíz este tipo de cláusulas (y similares). Hay que tener en cuenta que no es la primera, ni la segunda vez que la banca vende

productos confusos (derivados financieros a particulares, preferentes, ...) y que se ve en los tribunales españoles y europeos.

¿Y si llegue a un acuerdo con el banco antes?

Las soluciones extrajudiciales de las cláusulas suelo dejan fuera a los que han firmado un acuerdo con el banco a cambio de no reclamar y por tanto lo van a tener mucho mas difícil en los tribunales.

¿Quien puede ayudar para pleitear?

- Pleitos colectivos en <http://www.denunciascolectivas.com/index.php>
- Facua y OCU han sido muy combativas y eficaces.