

CLÁUSULAS SUELO

¿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 (15/11/2015) está en el 0,082% y si el diferencial es un 1%, el interés a pagar sería del 1,082% . La diferencia de pagar un 1,082 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 este momento se esta dirimiendo en tribunales europeos pero ahora mismo es factible que la banca pierda el pleito y el tope de Mayo de 2013 sea anulado.

Por tanto ahora mismo, casi con plena seguridad si tiene una cláusula suelo, su entidad le tenga que devolver el exceso cobrar desde Mayo de 2013 y en pocos meses se sabrá si lo anterior también.

¿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.

¿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.

¿Quién puede ayudar para pleitear?

– Pleitos colectivos en <http://www.denunciacolectivas.com/index.php>

– Facua y OCU han sido muy combativas y eficaces.