

DOCUMENTO INFORMATIVO JULIO-AGOSTO 2017

Murcia a 22 de junio de 2017

Muy Sr/es. Mío/s:

Por la importancia de la misma, a continuación pasamos a detallarle/s los aspectos más importantes sobre la Cláusula Suelo.

- **Lo que tiene que saber sobre la cláusula suelo:** No cabe duda de que las cláusulas suelo suponen desde 2009 un gran problema para la banca y sus clientes. El baile de cantidades para conocer su alcance ha sido constante. Más de 40 entidades y alrededor de 1,5 millones de personas se verían afectadas, según el Ministerio de Economía, cifra que muchos sitúan por encima de los 2 millones.

Si hablamos de cantidades, entre 2,000 y 3,000 millones de euros cifró en enero de 2017 el presidente de la Asociación Española de Banca (AER), José María Roldán, el importe que los bancos devolverán a sus clientes por lo que les cobraron de más por las cláusulas suelo. Esta cifra es inferior a los 4,000 millones que había calculado el Banco de España o a los 5,200 millones estimados por la firma de análisis financiero AFI (Asesores Financieros Internacionales).

- **¿Qué es una cláusula suelo?:** La mayoría de las hipotecas en España están referenciadas al Euribor, una tasa de interés que se calcula a nivel europeo y que fluctúa constantemente. Por ejemplo, si tenemos una hipoteca a Euribor +1,20, significa que si el Euribor está en el 1% pagaremos 2,1% de intereses. Los intereses de la hipoteca se revisan cada año, según la cotización del Euribor, lo que provoca que la letra mensual que hay que pagar varíe.

Ante la fluctuación de este índice, con frecuencia las entidades bancarias incluyen en los préstamos hipotecarios a tipo de interés variable límites a su variación, bien en cuanto al mínimo aplicable (cláusula suelo), al máximo (cláusula techo). Es decir, la aplicación de la cláusula suelo o techo es lícita. Eso sí, como veremos, tiene que reunir unos requisitos de transparencia.

- **Aluvión de demandas:** ¿Cuándo se ponen en duda las cláusulas suelo? En el verano de 2008, el Euribor superó el 5%, alcanzando su máximo de la década. Desde 2009, empezó su caída vertiginosa, situándose incluso por debajo de 1% al final de año. Sin embargo, muchos hipotecados no vieron bajar sus cuotas, porque se activaron las cláusulas suelo de sus contratos, fijadas en general entre el 2% y el 3%.

Aquí cabe hacer una aclaración: cuando el Euribor tocaba techo, sus cuotas tampoco se veían frenadas, porque las cláusulas techo estaban colocadas de media en el 13%.

En ese momento, muchos consumidores descubrieron que sus contratos tenían cláusula suelo y aseguraron que desconocían su existencia, además de considerar abusivas las diferencias entre las cláusulas suelo y techo. Así se inició un aluvión de demandas canalizadas a través de despachos de abogados y asociaciones.

- **Dos fallos clave:** Hay dos sentencias clave en todo este proceso. La primera, la decisión del Tribunal Supremo del 9 de mayo de 2013 que determina que las cláusulas suelo no son válidas si su inclusión en el contrato del préstamo no fue completamente transparente y comprensible (determinando seis aspectos concretos a cumplir). La sentencia no era retroactiva, por lo que no afectaba a “situaciones definitivas decididas por resoluciones judiciales” ni a los pagos ya efectuados.

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea dio una vuelta de tuerca más a esta sentencia cuando, el 21 de diciembre de 2016, estableció que “la restitución de cláusulas suelo abusivas debe producirse desde la fecha de la firma del contrato de hipoteca”. Es decir, aclaró que los efectos económicos de la sentencia del Tribunal Supremo no se limitan al 9 de mayo de 2013, sino a toda la vida de la hipoteca.

En este momento, el Gobierno toma la decisión de establecer un procedimiento extrajudicial para facilitar la tramitación de las reclamaciones que pudieran derivarse de la sentencia del Tribunal Europeo y garantizar la adecuada protección al consumidor.

- **¿Y ahora qué?:** ¿Tengo cláusula suelo? Si has firmado tu hipoteca entre 2001 y 2012 y tu cuota no ha bajado sensiblemente en los últimos años igual que el Euribor es muy probable que incluya cláusula suelo.

¿Qué puedo hacer? El Gobierno aprobó el pasado 23 de enero un sistema extrajudicial voluntario para que los consumidores puedan reclamar a sus bancos la devolución de las cantidades cobradas de más por sus hipotecas, de forma gratuita, con el objetivo de no “colapsar” la Justicia con las reclamaciones judiciales. El texto “solo es un cauce para facilitar la solución, pero no una obligación de llegar a acuerdos”, ya que “la finalidad de una norma como esta depende de la buena voluntad de las partes”, explicaron fuentes del Ministerio de Economía.

Es el banco el que decide si ofrece una compensación al cliente y cifra la misma. Por ello, muchos despachos de abogados y asociaciones de consumidores recomiendan consultar la decisión antes de aceptar la propuesta del banco, tanto en aquellos casos en que la entidad no asuma la cláusula suelo “opaca” cómo cuando cifre la cantidad que tiene que devolver.

- **¿Y si tengo sentencia?:** ¿Qué pasa si yo ya había llegado a un acuerdo con mi banco tras la sentencia del Supremo? La sentencia de este tribunal solo obligaba a los bancos a devolver el importe cobrado de más por las cláusulas suelo desde mayo de 2013. Si en ese momento llegó a un acuerdo compensatorio con su entidad, ahora puede reclamar las cantidades previas a esa fecha, pero será la entidad la que estudie y, en su caso, acepte si tiene derecho o no a una devolución adicional.

Lo mismo ocurre con aquellas personas que han acudido a la Justicia y ya tienen una resolución judicial.

Esperando que esta información sea de su interés, le/s agradecemos nuevamente la confianza que viene depositando en nuestra Asesoría.

A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text "JUAN ANTONIO PARRAGA JORQUERA" around the top edge, "GRADUADO SOCIAL" around the bottom edge, and "Antonio Machado" in the center. Below the name, it lists "C/ 257040 - Fax 255916 - MURCIA".

Firmado: Juan Antonio Párraga Jorquera
Graduado Social