

GUIA INFORMATIVA EN RELACION A LAS “CLAUSULAS SUELO”

El pasado 21 de enero de 2017 se publicó en el BOE, el **Real Decreto-ley 1/2017**, de 20 de enero, de **medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo** (RDL 1/2017), a través del que se articula un mecanismo extrajudicial para la recuperación de las cantidades satisfechas por consumidores a entidades financieras en materia de las denominadas “cláusulas suelo”, entrando en vigor con esa misma fecha (21/01/17).

Este mecanismo tiene por objeto el establecimiento de unas medidas que faciliten la devolución de las cantidades indebidamente satisfechas por el consumidor (**Solo personas físicas**) a las entidades de crédito en aplicación de determinadas cláusulas suelo contenidas en contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria.

Las entidades de crédito deberán implantar un **sistema de reclamación** previa a la interposición de demandas judiciales, que tendrá carácter voluntario para el consumidor y cuyo objeto será atender a las peticiones que éstos formulen en el ámbito de este real decreto-ley. Las entidades de crédito deberán garantizar que ese sistema de reclamación es conocido por todos los consumidores que tuvieron incluidas cláusula suelo en su préstamo hipotecario. Es decir, el banco está obligado a informar por escrito al consumidor de que su hipoteca incluye una “cláusula suelo”, pero es importante tener claro que esta comunicación NO significa que la Entidad vaya a devolverle cantidad alguna. Habrá de realizarse la reclamación y esperar a la respuesta del banco.

Este procedimiento de reclamación extrajudicial tendrá carácter gratuito

PROCEDIMIENTO

1.- RECLAMACION. El primer paso ha de ser la reclamación al banco/caja de ahorros del dinero, ya que se trata de un mecanismo “voluntario” para el consumidor. Aunque no aclara el RDL en qué términos concretos debe realizarse dicha reclamación (Por ejemplo, si ésta debe incluir un cálculo de las cantidades reclamadas, o no).

Desde esta **Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda (OMDV)** del Ayuntamiento de Sevilla, hemos confeccionado un “**modelo de reclamación**”, que está a disposición de todos los ciudadanos en nuestra página web¹. Además, entendemos que serán muchos los consumidores que necesitaran asesoramiento para la cumplimentación del mismo, por lo que desde la OMDV, se atenderá a todos los ciudadanos de Sevilla capital, que precisen de asesoramiento personal especializado en este asunto, dentro del servicio que ya se presta en la misma.

¹ <http://www.emvisesa.org/tag/omdv/>

La solicitud que siempre deberá realizarse por escrito, deberá contener la siguiente información:

- Ira dirigida al **departamento o servicio especializada** que tenga por objeto atender estas reclamaciones dentro de la Entidad Financiera. Este RDL obliga a las Entidades a que en un mes tengan este departamento/servicio en funcionamiento.
- Importante recoger la **fecha de entrada** del escrito en la Entidad, ya que a partir de esa fecha empezara a correr el plazo fijado de 3 meses².
- Se **identificara a todos los titulares del préstamo** (Nombre, apellidos y DNI), así como los **datos correspondientes a la firma de la escritura** (Nombre del Notario, fecha de firma, número de protocolo).
- Aparecerá tanto la **referencia** (Euribor, Tipo medio préstamos hipotecario...) el **diferencial** a añadir a esta referencia, y por supuesto el **tipo mínimo a aplicar** ("suelo").
- Por último, ha de ir **firmada** por todos los titulares.

Esta solicitud no incluye cálculo alguno de cantidades, a la espera de la respuesta del Banco que sí que ha de incluirlo. Pero como hemos mencionado, el RDL no ha fijado un modelo concreto de solicitud, por lo que estará en manos del ciudadano realizar las modificaciones que entienda oportunas, sobre esta propuesta de solicitud, redactada por la OMDV.

2.- RESPUESTA DEL BANCO. Una vez presentada la solicitud, el siguiente "hito" será la respuesta del banco o caja de ahorros. La entidad está obligada a atender y resolver la reclamaciones el plazo de tres meses desde la fecha de presentación de la misma (Ver nota al pie 2).

Presentada la solicitud, pueden darse tres situaciones:

- El Banco la da por buena. En este caso "la entidad de crédito deberá efectuar un cálculo de la cantidad a devolver y remitirle una comunicación al consumidor desglosando dicho cálculo". Esto abre de nuevo el abanico a otras dos situaciones:
 - o El consumidor está de acuerdo con el cálculo realizado por la Entidad, por lo que ésta acordara con el consumidor la devolución de las cantidades comunicadas.

El plazo máximo para que el Banco ponga a disposición del consumidor la cantidad a devolver será de tres meses a contar desde la presentación de la reclamación, como ya hemos mencionado (Si transcurrido este plazo de 3 meses no se ha puesto a disposición del consumidor de modo efectivo la cantidad ofrecida, se dará por concluido el procedimiento extrajudicial).

² Dado que el RD Ley fija que las Entidades deberán adoptar las medidas necesarias para dar cumplimiento al mismo en el plazo de un mes, este plazo de tres meses no comenzara a contar hasta la efectiva adopción de las medidas necesarias para su cumplimiento o haya transcurrido un mes sin que la entidad hubiera puesto en marcha el departamento correspondiente.

Una vez convenida la cantidad a devolver, el consumidor y la entidad de crédito podrán acordar la adopción de una ***medida compensatoria distinta de la devolución del efectivo***³, como por ejemplo, dedicar esta cantidad a realizar una amortización parcial del capital del préstamo. En este caso la entidad de crédito deberá suministrarle al ciudadano una valoración que le permita conocer el efecto de la medida compensatoria y concederle un plazo de quince días para que manifieste su conformidad.

La aceptación de la medida compensatoria informada con esta extensión deberá ser manuscrita y en documento aparte en el que también quede constancia del cumplimiento del plazo previsto en el apartado anterior.

¿Qué será mejor para el consumidor? Pues no hay una respuesta única. Se trata de una decisión muy personal, que dependerá en buena parte de la situación económica del interesado (Ver apartado referente al Tratamiento Fiscal).

Si transcurrido este plazo de 3 meses no se ha puesto a disposición del consumidor de modo efectivo la cantidad ofrecida, también se dará por concluido el procedimiento extrajudicial.

- El consumidor NO está de acuerdo con el cálculo. Se dará por concluido el procedimiento extrajudicial.

- El banco considera que la devolución no es procedente, rechazando expresamente la solicitud del consumidor. Comunicándole las razones en que se motiva su decisión, dándose de nuevo por concluido el procedimiento extrajudicial.

- Finaliza el plazo de tres meses sin comunicación alguna por parte de la entidad de crédito al consumidor reclamante. Se dará por concluido el procedimiento extrajudicial.

→ Ver Anexo

“Esquema procedimiento extrajudicial de reclamación “Clausulas Suelo””

³ La formalización de la escritura pública y la inscripción registral que, en su caso, pudiera derivarse del acuerdo entre la entidad financiera y el consumidor devengará exclusivamente los derechos arancelarios notariales y registrales correspondientes, de manera respectiva, a un documento sin cuantía y a una inscripción mínima, cualquiera que sea la base.

OTROS ASUNTOS A TENER EN CUENTA

- **Procedimientos Judiciales en curso.**- Las partes de común acuerdo se podrán someter al procedimiento que hemos detallado, solicitando la suspensión del proceso, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

- **Costas Judiciales.**-En caso de que, por parte del consumidor se interponga la correspondiente demanda, reclamando las cantidades incluidas en el ámbito de este RDL, quedaran reguladas de la siguiente forma⁴:

a) Si el consumidor ha acudido previamente al mecanismo extrajudicial y rechaza el cálculo realizado por la entidad o declina, por cualquier motivo, la devolución del efectivo, sólo cabrá la condena en costas para la entidad si la sentencia fija un importe más favorable para el consumidor que el ofrecido inicialmente por la entidad.

b) Si el consumidor no ha acudido al mecanismo extrajudicial regirán las siguientes reglas:

- En caso de allanamiento de la entidad antes de la contestación a la demanda, se considerará que no hay mala fe procesal, por lo que no procederá la imposición de costas.
- En caso de allanamiento parcial de la entidad, previa consignación de la cantidad a cuyo abono se comprometa, sólo cabrá la condena en costas si el consumidor obtiene una sentencia más favorable que el ofrecido por la entidad.

- **Tratamiento Fiscal** de las cantidades percibidas por la devolución de las cláusulas de limitación de tipos de interés de préstamos derivadas de acuerdos celebrados con las entidades financieras o del cumplimiento de sentencias o laudos arbitrales.

Las entidades de crédito informarán a sus clientes de que las devoluciones acordadas pueden generar obligaciones tributarias. Asimismo, comunicarán a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la información relativa a las devoluciones acordadas.

Estas cantidades devueltas,

- No se integrará en la base imponible del IRPF.
- Desde un punto de vista fiscal, el consumidor que se decante por **aplicar las cantidades calculadas por la Entidad a la reducción del capital pendiente del préstamo hipotecario**, no tendrá que reintegrar ningún importe a Hacienda. Ésta entiende que el exceso en la deducción de vivienda será compensado en los próximos ejercicios.
- Cuando se opte por la **devolución en efectivo**, se verá afectada tan solo la parte correspondiente a los intereses excesivos de sus hipotecas que se hubieran deducidos por la inversión de vivienda habitual o de deducciones establecidas por la Comunidad Autónoma. Perdiéndose el derecho a practicar la deducción en

⁴ Artículo 4 del Real Decreto Ley 1/2017.

relación con las mismas, debiendo sumar a la cuota líquida estatal y autonómica, devengada en el ejercicio en el que se hubiera celebrado el acuerdo con la entidad financiera, exclusivamente las cantidades indebidamente deducidas en los ejercicios respecto de los que no hubiera prescrito el derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación (2012-2016 ambos inclusive).

Por otro lado, cuando estas cantidades hubieran tenido la consideración de gasto deducible en ejercicios anteriores respecto de los que no hubiera prescrito el derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación, se perderá tal consideración, debiendo practicarse autoliquidación complementaria correspondiente a tales ejercicios, sin sanción, ni intereses de demora, ni recargo alguno en el plazo comprendido entre la fecha del acuerdo y la finalización del siguiente plazo de presentación de autoliquidación por este Impuesto

¿CÓMO IDENTIFICAR SI TENGO CLAUSULA SUELO?

Tome su Escritura de Préstamo Hipotecario y busque una cláusula o apartado, que suele aparecer en mayúsculas o negrita, y se suele llamar “tipos de interés del préstamo”. Dentro de esta cláusula o apartado, se detallan las condiciones referentes al tipo de interés que se le aplica a su préstamo.

Si su préstamo tiene un TIPO DE INTERES FIJO, puede estar tranquilo, no tiene cláusula suelo. El tipo de interés no depende de ninguna referencia, y se mantiene constante a lo largo del tiempo. Pase lo que pase con el Euribor y/o cualquier otra referencia.

Si por el contrario para el cálculo de los intereses que paga por su hipoteca se le aplica un TIPO DE INTERESES VARIABLE, si deberá prestar atención a la cláusula antes mencionada.

En la redacción de esta cláusula, se indicara que su préstamo tiene un tipo de interés variable, que se calculara sumando un diferencial o margen, a un tipo de referencia (Euribor, Tipo medio Préstamos hipotecarios...⁵). Es decir:

$$\textit{Tipo de Interés Variable} = \textit{TIPO DE REFERENCIA} + \textit{DIFERENCIAL}$$

Así como unas formulas, que indican cómo se calcularan los intereses de cada recibo.

Hasta aquí todo normal. Pero si aparece algún tipo de comentario que indique que *“el tipo de interés ordinario resultante de lo anteriormente pactado no podrá ser nunca inferior a...”* o *“Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, el tipo de interés aplicable en cada periodo no podrá ser inferior al x% nominal anual”* o alguna cláusula bajo el nombre de *“tipo límite de variabilidad de intereses”, “interés mínimo”, “límites a la aplicación del interés variable”* o *“túnel hipotecario”*... su hipoteca incluye una **“cláusula suelo”**.

⁵ Puede consultar estas referencias en la web del banco de España:
<http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/a1901.pdf>

Anexo – Esquema procedimiento extrajudicial de reclamación “Clausulas Suelo”

