

En cualquier caso, ¿me devolverán lo que he pagado ya?

Los/Las firmantes de un préstamo hipotecario que hayan obtenido una sentencia favorable, al entender un/a juez/a que existía una falta de transparencia a la hora de informar sobre las cláusulas suelo, tendrán la posibilidad de reclamar las cantidades percibidas indebidamente desde el inicio del préstamo.

Para aquellos/as consumidores/as que se vean afectados se sugiere que:

1º) Contacten con su entidad financiera con el objeto de reclamar la correspondiente regularización;

2º) En el caso de que no vean atendida su pretensión pueden formular una reclamación ante el servicio de atención al cliente, como paso previo a una posible demanda judicial.

Esta es precisamente la vía del RDL aprobado con fecha 20 de enero de 2017 (convalidado por el Congreso de los Diputados el 31 de enero) sobre el procedimiento extrajudicial para la devolución de las cláusulas suelo indebidas:

- 1 mes para que los bancos pongan en marcha el procedimiento.

- 3 meses para contestar al/a la consumidor/a y éste/a aceptar, en su caso, el cálculo de la cantidad a devolver.

- Vía judicial en caso de desacuerdo.
- Procedimiento gratuito.
- Las cantidades a devolver no incrementan la base imponible del IRPF, pero darán lugar a declaraciones complementarias si se han desgravado cantidades por financiación de la adquisición de vivienda en ejercicios anteriores no prescritos.

DEPARTAMENTO DE CIUDADANÍA Y DERECHOS SOCIALES

Sección de Consumo HUESCA: San Jorge, 65. Tlf. 974 247 229

Sección de Consumo TERUEL: San Vicente de Paúl, 1. Tlf. 978 654 026

Sección de Atención al Consumidor ZARAGOZA: Plaza del Pilar, 3. Tlf. 976 715 243 / 976 715 897

Dirección General de Protección de Consumidores y Usuarios: Plaza del Pilar, 3. Zaragoza.

DEPARTAMENTO DE VERTEBRACIÓN TERRITORIAL, MOVILIDAD Y VIVIENDA

Subdirección de Vivienda HUESCA: Plaza Cervantes, 1. Tlf. 974 293 079

Subdirección de Vivienda TERUEL: San Francisco, 1. Tlf. 978 641 225

Subdirección de Vivienda ZARAGOZA: Paseo María Agustín, 36. Puerta 9. Tlf. 976 716 164

MÁS INFORMACIÓN:

http://www.aragon.es/clausulas_suelo

Cláusulas suelo

¿Qué saber?



¿Qué es la cláusula suelo?

Esta práctica bancaria ocasiona, en detrimento del/de la cliente, un desequilibrio sustancial e injustificado de las obligaciones contractuales a la vez que está originando un importante quebranto en las economías de los/las consumidores/as españoles/as.

Y es que, la cláusula suelo ha sido la principal responsable de que la progresiva reducción del Euribor, el principal índice de referencia en las hipotecas a tipo variable, no se haya traducido en una bajada generalizada de las cuotas mensuales.



Febrero 2017

En la práctica, si la hipoteca está ligada al Euribor, lo más habitual en nuestro país, tener una cláusula suelo supone no poder beneficiarse de las bajadas del indicador, que está en mínimos históricos.

No hay cifras concretas, pero se estima que un tercio del total de las hipotecas tienen esta cláusula. Según las asociaciones de consumidores, el ahorro medio estaría entre 80 y 300 euros al mes.



Cláusulas suelo: claves y consecuencias de la sentencia del Tribunal Supremo

El Tribunal Supremo declaró el día 9 de mayo de 2013 la nulidad de las cláusulas suelo de las hipotecas en los casos de “falta de transparencia” a los consumidores. El Alto Tribunal ha aclarado cuándo considera que existe esa opacidad.

En noviembre de 2013 el Tribunal Supremo confirmó la sentencia, rechazando un incidente de nulidad presentado por los bancos.

¿Todas las cláusulas suelo son ilegales o nulas?

No. Lo que ha determinado el Tribunal Supremo es que son nulas en los casos de “falta de transparencia”. De hecho hoy mismo se puede firmar una hipoteca con cláusula suelo, siempre que el banco cumpla con todos los requisitos establecidos, incluidos los de transparencia. (No obstante, las sentencias recaídas han hecho que los bancos dejen de utilizarlas).

Los consumidores deben tener muy claro que no podrán beneficiarse de determinadas bajadas del Euribor.

Entonces ¿Cuándo son nulas las cláusulas suelo?

Si usted ha revisado su hipoteca, y ha visto que tiene la cláusula suelo, es nula siempre que se dé uno de estos tres supuestos:

- Cuando en el contrato haya una cláusula suelo y no así una cláusula techo (que fija un tope de interés por arriba) o esta última sea desproporcionada.

- Cuando la cláusula suelo no aparezca en la oferta vinculante previa, que ha debido firmar y que debería incluir hasta ejemplos concretos de costes de cuotas. O cuando la cláusula suelo sea diferente en la oferta y en el contrato definitivo.

- Si no ha sido informado de forma clara, que es lo que especificó el Tribunal Supremo el 12 de junio de 2013.



¿Cuándo se considera que la cláusula suelo no ha sido clara?

Según el Supremo, es nula por este motivo cuando concorra alguna de estas causas:

- Que el contrato parezca una hipoteca a interés variable sin advertir que, cuando llegue al suelo, se convierte en fijo.

- Que la cláusula suelo no vaya acompañada de una cláusula techo equilibrada que permita al consumidor no pagar más si sube el Euribor.

- Que no deje claro que es una hipoteca específica y concreta porque incluye esta cláusula.

- Que el texto esté ubicado entre una abrumadora cantidad de datos entre los que queda enmascarado y se diluye la atención del consumidor.

- La ausencia de simulaciones de escenarios diversos: que no ponga ejemplos de lo que puede ocurrir si se activa la cláusula.

- Que no especifique ni advierta de forma previa, clara y comprensible el coste, comparado con otros productos de la propia entidad.

No es necesario que se den todas de vez: con que haya una es suficiente.