

¿Qué es la cláusula suelo?

La cláusula suelo es una condición que introducen los bancos en los contratos de hipoteca para limitar el tipo de interés variable.

Esta cláusula impide que el cliente pueda beneficiarse de la bajada del tipo de interés de referencia que se ha pactado y le obliga a pagar siempre un interés mínimo. Esto provoca que la hipoteca se convierta en una hipoteca de tipo de interés fijo, lo que es perjudicial al prestatario.

LAS 10 CLAVES PARA RECLAMAR TU CLÁUSULA SUELO

Desde PICADO ABOGADOS Hemos preparado un sencillo informe con una *situación tipo* de hipoteca con Cláusula suelo, las claves para reclamar el dinero cobrado indebidamente en tu hipoteca, y con el fin de mostrar que tienes derecho a que te devuelvan todo desde el principio.

Situación tipo

Cuando una persona solicita una hipoteca para la compra de su casa, bien inmueble, el Banco le informa de que el contrato está sujeto a un interés de referencia, que suele ser el EURIBOR más un plus que podría ser del 0,7 %.

Sin embargo, los Bancos no suelen decir que el interés de referencia tiene unos límites mínimos y máximos, que afectan directamente al pago de su hipoteca. Es decir, que si el EURIBOR está en un 1% más el diferencial de 0,7 % el cliente debería pagar un 1,70%. Sin embargo, si el préstamo hipotecario contiene una cláusula suelo que fija en un 3% el tipo de interés mínimo, el cliente debe pagar siempre 3%, que es 1,30% más de lo que esperaba.

1.- ¿Cómo sé si mi hipoteca tiene cláusula suelo?

En las escrituras no aparece el término "Cláusula Suelo". Para saber si tu hipoteca está afectada por esta cláusula debes buscar en la escrituras del préstamo hipotecario las siguientes expresiones: "limitación al tipo de interés variable" o "tipos máximos y mínimos del tipo de interés".

2.- ¿Quiénes tienen derecho a reclamar y ser compensados económicamente?

Tienen derecho a reclamar y a ser compensados económicamente todos los clientes que hayan firmado un préstamo hipotecario en el que se incluya una cláusula suelo limitando el tipo de interés.

3.- ¿Las empresas pueden reclamar su cláusula suelo?

También las empresas pueden reclamar su cláusula suelo, y en PICADO ABOGADOS hemos conseguido muchas sentencias favorables de préstamos hipotecarios de empresa con esta problemática. Ahora bien, se debe analizar caso por caso, y con mucha cautela, porque la vía judicial es diferente a las cláusulas suelo firmadas con consumidores.

4.- ¿Qué ocurre ahora a raíz del Real Decreto-ley de este año de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo?

El Real Decreto - Ley 1/2017, de 20 de enero, aprobado por el Consejo de Ministros no es más que una supuesta obligación impuesta a las Entidades Financieras. Éstas tendrán que devolver el total dinero cobrado fraudulentamente a raíz de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Para ello, el cliente afectado debe iniciar el proceso de reclamación.

5.- ¿Cómo se debe proceder y desde cuándo comienza el plazo para reclamar desde la entrada en vigor del RD-Ley?

El RD- Ley entró en vigor el 23 de Enero y los afectados deberán dirigirse a cualquiera de las sucursales de su Banco y presentar una reclamación en firme. Es en este momento cuando empieza a correr el plazo de 3 meses, por el cual la Entidad Financiera presentará unos cálculos de cantidades (que deben ser desglosadas por conceptos (capital e intereses)), y el cliente tiene 15 días para aceptarlos o rechazarlos, quedando abierta la vía judicial si no fuera aceptada.

6.- ¿Está obligado el banco a resarcirme si mi préstamo tenía cláusula suelo?

No, el banco no está obligado a hacerlo por vía extrajudicial; ni siquiera está obligado a contactar con el cliente. En este caso, deberá iniciarse un procedimiento judicial

7.- ¿Qué sucedería si no estoy de acuerdo con las cantidades devueltas y opto por la vía judicial?

Si optamos por la vía judicial, será el juez quien dictamine si las cantidades que nos ha presentado la Entidad Financiera son correctas o no. En el supuesto caso de que no lo fueran, además de la devolución de cantidades, la Entidad Financiera correrá con las costas del procedimiento, es decir con todos los gastos.

8.- ¿Si tengo firmado un acuerdo de modificación del tipo de interés variable o alguna novación del préstamo hipotecario, puedo reclamar igualmente?

Son muchas las Sentencias favorables que desde PICADO ABOGADOS hemos conseguido en este aspecto, porque si es nula la cláusula suelo impuesta por la entidad financiera, es nulo todo lo que conlleva.

9.- ¿Y en el caso de que la hipoteca esté cancelada?

Aun así tenemos derecho a reclamarla. El hecho de que un préstamo hipotecario con cláusula suelo haya sido cancelado o se haya terminado de pagar, no exime a la Entidad Financiera de su obligación de devolver las cantidades pagadas de más por la imposición de la misma.

10.- En caso de divorcio ¿Quién puede reclamar la eliminación de la Cláusula Suelo?

En España el régimen económico más común es el régimen de bienes gananciales. Una vez es firme el divorcio o separación, si se ha liquidado la sociedad de gananciales, será el adjudicatario quien podrá reclamar la eliminación y devolución de cantidades pagadas de más y, si no se hubiera liquidado la sociedad de gananciales, cualquiera de los dos prestatarios podrá reclamar siempre en beneficio de ambos.

Como conclusión, desde PICADO ABOGADOS recomendamos que no se firme ningún documento con la Entidad Financiera antes de **asesorarse por un profesional** y experto en la materia. De lo contrario, podría seguirse un acuerdo precipitado que suponga una importante pérdida económica para el cliente.