

¿CÓMO RECLAMAR LA CLÁUSULA SUELO?

DAVID HEREDIA

FEBRERO 2017

RECLAMACIÓN DE LOS GASTOS DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

La Sentencia 705/2015, de 23 de diciembre
dictada por el Tribunal Supremo:

Establece como abusiva la cláusula que suele establecerse en todas las escrituras de hipoteca por las que se impone al deudor (solicitante de la hipoteca) la obligación del pago de todos los gastos que por el mismo se originen (Notario, Registro de la Propiedad y Actos Jurídicos Documentados, entre otros).



La Consecuencia

La consecuencia:

DICHAS CLÁUSULAS SON DECLARADAS NULAS y así debe reclamarse al banco para que las elimine en aquellas escrituras hipotecarias en las que se hayan puesto.

En virtud de lo que se establece en dicha sentencia, **ES POSIBLE RECLAMAR LA RESTITUCIÓN DE LOS GASTOS ABONADOS** como consecuencia de la suscripción del préstamo hipotecario. Junto con dicha reclamación se deben acompañar las correspondientes facturas.



SE PUEDE RECLAMAR LA RESTITUCIÓN DE LAS FACTURAS por la formalización de la hipoteca, es decir, las del Notario, las del Registro de la Propiedad y las de liquidación del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

El plazo para reclamar:

4 AÑOS a contar desde el 23 de diciembre del 2015.

4 AÑOS anteriores al 23 de diciembre del 2015.

SE RECOMIENDA QUE

.- En el caso de **LAS HIPOTECAS QUE SIGUEN VIGENTES A DÍA DE HOY**, se puede proceder a su reclamación dentro del plazo señalado.

.- En el caso de **LAS HIPOTECAS QUE YA SE ENCUENTREN TOTALMENTE ABONADAS**, se puede proceder a su reclamación si su total pago se hizo dentro del plazo señalado.

... la reclamación se realice a través de un Abogado especialista en la materia y se debe tener en cuenta que, si la reclamación extrajudicial no tiene éxito, se deberá interponer la correspondiente demanda judicial con la preceptiva intervención de Abogado y Procurador.

SOBRE LA RECLAMACIÓN DE LA “CLÁUSULA SUELO”

La Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de diciembre de 2.016 anula el límite temporal establecido por el Tribunal Supremo español respecto de las sumas percibidas por la banca y que tenía establecido a partir de mayo de 2.013.

LOS BANCOS NO PROCEDERÁN VOLUNTARIAMENTE Y DE MANERA AUTOMÁTICA A LA DEVOLUCIÓN DE ESE DINERO.

En ese sentido, es importante señalar, quiénes podrían tener derecho reclamar:

- .- Los deudores hipotecarios que todavía no hayan llegado a un acuerdo con su entidad bancaria con relación a la eliminación de esa cláusula.
- .- Aquéllos deudores hipotecarios que, en su día, llegaron a un acuerdo con su banco para eliminar la cláusula suelo de sus hipotecas.

Recomendamos que la reclamación se realice a través de un Abogado especialista en la materia y se debe tener en cuenta que si la reclamación extrajudicial no tiene éxito, se deberá interponer la correspondiente demanda judicial con la preceptiva intervención de Abogado y Procurador, siempre que la misma tenga visos de prosperabilidad.

DEL PROCEDIMIENTO DE RECLAMACIÓN

EN EL REAL DECRETO-LEY 1/2017, DE MEDIDAS URGENTES DE PROTECCION DE CONSUMIDORES EN MATERIA DE CLÁUSULAS SUELO

El 20 de enero se aprobó el Real Decreto-Ley por el que se arbitra un proceso, de carácter voluntario para el consumidor.



¿QUIÉNES PUEDEN RECLAMAR?

1º.- Las personas físicas que tengan una cláusula suelo en su escritura y que hayan adquirido el bien inmueble con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión.

2º.- Las personas jurídicas y las entidades sin personalidad jurídica que hayan suscrito una escritura con cláusula suelo y que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a su actividad comercial o empresarial.

¿CUÁNDO SE ENTIENDE QUE EXISTIRÁ UNA CLÁUSULA SUELO?

Cuando en el contrato de préstamo o crédito aparezca un límite que impida que el interés variable que se aplique pueda bajar más de un cierto porcentaje en las sucesivas revisiones que se lleven a cabo en dicho contrato.



¿CÓMO SE PUEDE RECLAMAR?

El consumidor deberá reclamar a través del sistema que implantado por las entidades de crédito: un sistema de reclamación previa a la interposición de demandas judiciales.

Pasos a seguir:

- 1.- Interposición de la reclamación.
- 2.- Una vez recibida la reclamación, la entidad de crédito tendrá dos posibilidades:
 - i. En caso de que entienda que la reclamación es procedente, deberá efectuar el cálculo de la cantidad a devolver y remitir una comunicación al reclamante, desglosando dicho cálculo, e incluyendo los intereses.
 - ii. En caso de que entienda que la reclamación es improcedente, comunicará las razones en que se motiva su decisión.
- 3.- Una vez recibida la propuesta, el consumidor deberá manifestar si está de acuerdo con el cálculo.

¿QUÉ PLAZO HAY PARA RESOLVER LA RECLAMACIÓN?

Se establece un período de tres **(3 meses)**, desde la presentación de la reclamación, para que el consumidor y la entidad lleguen a un acuerdo y se ponga a disposición del reclamante la cantidad a devolver.



FORMAS DE CONCLUIR EL PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL

El procedimiento extrajudicial finalizará cuando:

1. El consumidor manifieste estar de acuerdo con el cálculo de la cantidad a devolver ofrecida por la entidad de crédito y ésta le abone ese importe.
2. La entidad de crédito rechace expresamente la solicitud del consumidor.
3. Si en el plazo de tres (3) meses la entidad de crédito no emite comunicación alguna al consumidor reclamante.
4. Cuando el consumidor no esté de acuerdo con el cálculo de la cantidad a devolver ofrecida por la entidad de crédito o rechace la cantidad ofrecida.
5. Si transcurrido el plazo de tres (3) meses no se ha puesto a disposición del consumidor, de modo efectivo, la cantidad ofrecida.

NO INTERPOSICIÓN DE LA RECLAMACIÓN EXTRAJUDICIAL PREVIA

1. Si la entidad de crédito se allana antes de la contestación a la demanda, se entenderá que no existe mala fe procesal y no se le impondrán las costas del procedimiento.
2. Si la entidad de crédito se allana parcialmente antes de la contestación a la demanda, siempre que consigne la cantidad a cuyo abono se comprometa, solo se le podrá imponer la condena en costas si el consumidor obtuviera una sentencia cuyo resultado económico fuera más favorable que la cantidad consignada.

CONSECUENCIAS TRIBUTARIAS

Como quiera que se prevé la posibilidad de que las entidades de crédito ofrezcan la posibilidad de otras medidas compensatorias distintas de la devolución del efectivo que pudieran tener consecuencias fiscales en el IRPF del consumidor, es recomendable que, antes de iniciar cualquier reclamación previa se asesoren por un abogado especializado en esta materia para que les oriente acerca de las posibles consecuencias y les oriente sobre el cálculo de la cantidad que les deberían devolver, en caso de proceder la reclamación orquestada en el Real Decreto-Ley 1/2017, de 20 de enero, de medida urgentes de protección de consumidores en materia de cláusula suelo.

SOBRE LA INCLUSIÓN DEL INTERÉS DE REFERENCIA “IRPH”

El tipo de interés de referencia IRPH es un interés a pagar por el prestatario durante la vida del préstamo y es revisado periódicamente.

Se trata de otro tipo de interés diferente al EURIBOR o al MIBOR.

Aunque no se trata de una “cláusula suelo” como tal, se puede concluir lo siguiente:

REALIZA UNA FUNCIÓN SIMILAR A LA “CLÁUSULA SUELO”

Existen más cláusulas que pueden ser susceptibles de ser declaradas abusivas y que deberán ser objeto de análisis una a una.

Si Ud. cree que se encuentra en alguna de estas situaciones, es posible que podamos ayudarle.

En ese caso no vacile en contactarnos, para que seamos nosotros quiénes negociemos en su nombre con su entidad financiera.

David J. Heredia Tapia

Abogado

dheredia@herediatapia.com | Telef. +34 934 124 696