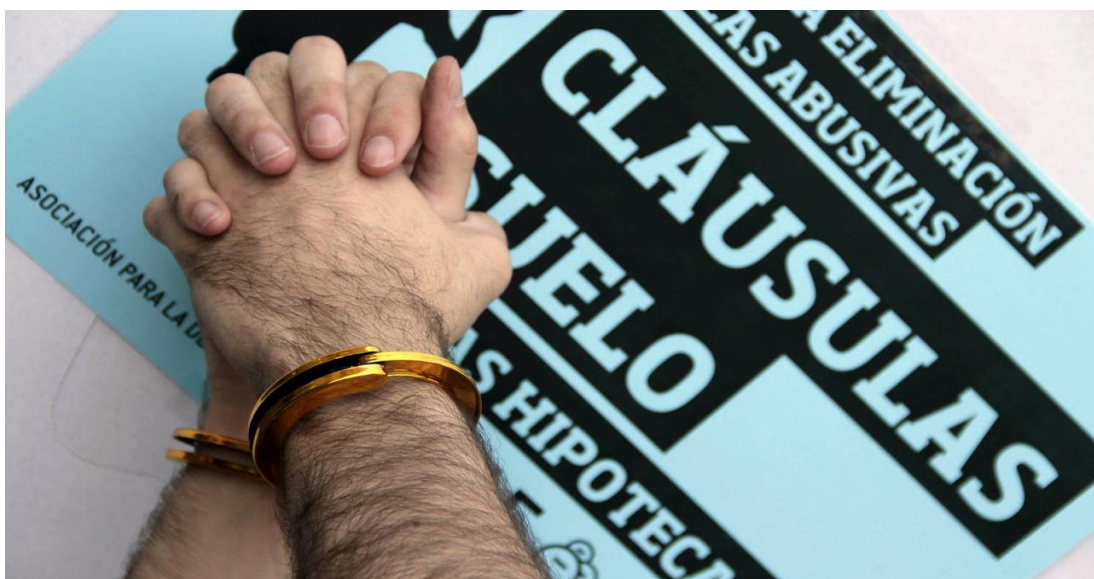


# El Confidencial

## ¿Su hipoteca tiene cláusulas suelo? Guía práctica para intentar recuperar su dinero

No todos los afectados podrán recuperar el dinero cobrado de más por la banca. Para quienes sí puede, estos son los pasos que deben seguir



21.12.2016 – 11:21 H. - Actualizado: 21.12.2016 - 14:23H.

El [Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea \(TJUE\)](#) acaba de sentenciar y condenar a la **banca española** a devolver todo el dinero cobrado de más por las famosas [cláusulas suelo](#), eliminando la no retroactividad que fijó el [Tribunal Supremo \(TS\)](#) en mayo de 2013 y que limitaba la devolución de lo cobrado en exceso a partir de esa misma fecha.

El fallo supone un auténtico jarro de agua fría para la banca española al estimar que limitar la **retroactividad** se opone al derecho comunitario, lo que en la práctica ha supuesto reconocer la **retroactividad** total desde la firma del préstamo. De esta forma, el TJUE no solo contradice al Alto Tribunal español, sino que la sentencia también es contraria al dictamen del [abogado general de julio](#), que solo concedía la devolución retroactiva de lo cobrado en exceso hasta dicha fecha, y asume las tesis defendidas por la Comisión Europea.

Pero, ¿cómo afecta realmente esta sentencia a los miles de afectados por una **cláusula suelo** en sus [hipotecas](#)?, ¿es posible recuperar todo el dinero cobrado de más por la banca?



## ¿A quién afecta la sentencia del TJUE?

1.- En primer lugar, la sentencia del TJUE no implica la **devolución automática** de todo el dinero cobrado de más. Es decir, si el banco no devuelve el dinero por iniciativa propia, será necesario pleitear para que el Tribunal Supremo declare **nulas las cláusulas individuales**. Pero no se puede descartar que el Gobierno presione para que haya una devolución general y quitarse el problema de una vez, como la salida a bola de Bankia. De hecho, [el Ejecutivo y el PSOE](#) están en conversaciones para lograr que los alrededor de **2 millones de afectados** que calculan que hay por el cobro de **cláusulas suelo abusivas** puedan empezar a cobrar cuanto antes su devolución.

Se trataría de articular un sistema de **resolución extrajudicial** entre las entidades financieras y las asociaciones de consumidores que permita un "procedimiento rápido" y que los afectados puedan recuperar las cantidades que les pertenecen.

2.- En principio no. Todos aquellos afectados que **iniciaron acciones judiciales** y a los que el [Tribunal Supremo](#) (BBVA, Abanca y Cajamar) dio la razón en mayo de 2013 y [en enero de 2016](#) (Banco Popular) quedarían fuera. "Para todos aquellos que ya hayan tenido **resolución judicial**, va a ser mucho más complicado recuperar su dinero puesto que se debe preservar el principio de 'cosa juzgada'", explica a El Confidencial Roberto Rodríguez, abogado de Defensor de Tu Vivienda. Este experto, no obstante, recomienda estudiar cada caso.

Es decir, los clientes de estas entidades que no recurrieran a los **tribunales**, sí pueden reclamar su dinero. "Más complicado lo tienen quienes sí acudieron a la justicia, aunque, en cualquier caso, habría que estudiar cada caso concreto".

## ¿Cómo saber si eres un afectado?

3.- En primer lugar, debemos buscar y leer detenidamente la [escritura de nuestra hipoteca](#). Se suele reconocer bajo epígrafes con títulos como “límites a la aplicación del interés variable”, “límite de la variabilidad” o “tipo de interés variable”. Pero debe prestar también a la evolución histórica de la cuota de su hipoteca. "Si desde 2009 no ha notado una bajada notoria en su **cuota hipotecaria** o ésta se ha mantenido fija, es muy probable que tenga cláusula suelo", apunta Santiago Viciano, presidente de LEAN Abogados, asociación de **despachos de abogados** por toda España.

4.- Es importante que la **cláusula suelo** sea nula. Es decir, el TJUE no cuestiona la legalidad de estas cláusulas, como tampoco lo hizo el Alto Tribunal. Lo que dice el TJUE es que en caso de que la declare nula un tribunal español, la devolución de lo cobrado de más debe hacerse desde el principio y no desde mayo de 2013, como dictaminó el TS. Por tanto, el afectado debe conseguir que un tribunal dicte una sentencia a su favor para poder reclamar las cantidades. Es decir, puede haber jueces que entiendan que determinadas cláusulas suelo fueron incluidas en las hipotecas y el cliente fue perfectamente informado de su presencia y de las consecuencias que tenía para él.

5.- Qué pasa con quienes llegaron a un [acuerdo con el banco](#) para eliminar la **cláusula suelo** de sus **hipotecas** y renunciaron a llevar a cabo acciones judiciales en el futuro para reclamar más dinero. En este caso, Roberto Rodríguez recuerda cómo algunos tribunales han comenzado también a declarar nulos este tipo de acuerdos. El pasado mes de marzo, sin ir más lejos, la **Audiencia Provincial de Zaragoza** se reafirmaba en una sentencia respecto a un dictamen anterior al señalar que los acuerdos en los que los clientes renuncian a demandar a la entidad a cambio de una rebaja en el suelo de la hipoteca o a cambio de eliminar dicha cláusula, son nulos.

En estos casos, recomienda este abogado, no es necesario esperar a que un juez declare nulo este tipo de acuerdos para reclamar el dinero cobrado de más por las cláusulas suelo. "Se puede hacer todo en un mismo procedimiento: pedir la **nulidad del acuerdo**, pedir la nulidad de la cláusula suelo y pedir la devolución de las cantidades cobradas de más".

## ¿Qué pasos hay que seguir para reclamar?

6.- "En primer lugar hay que intentar negociar con el **banco** de cara a alcanzar un acuerdo ya que, a veces, enviando un requerimiento previo, la reclamación es atendida", recomienda Viciano. "Si el banco no elimina la **cláusula suelo** la única opción es **reclamar judicialmente**. En el 99% de los casos hemos logrado la anulación de la cláusula suelo y se han recuperado las cantidades cobradas de más. Lo normal es que condenen al banco en costas", asegura Viciano.

Si preferimos acudir directamente al banco, podemos optar, o no, por contratar los servicios de un abogado o un asesor. En primer lugar, los expertos de Helpmycash recomiendan escribir una **carta al director** de la sucursal del banco donde firmamos la hipoteca y solicitarle que anule la **cláusula suelo** del contrato y reembolse el dinero

pagado de más. Si el banco la elimina y devuelve el dinero al afectado, se acaba el problema.

Sin embargo, es probable que éste no obtenga respuesta alguna, por lo que habría que acudir al Departamento de Atención al Cliente o al Defensor del Cliente del banco. Si de nuevo no tenemos respuesta, se puede reclamar la eliminación de **la cláusula suelo** ante el Banco de España cuyo informe, no obstante, no es vinculante. La última opción es la **denuncia**, si bien, para este caso sí habría que acudir a un abogado especializado para denunciar los hechos e iniciar el proceso legal.

7.-¿Qué plazo tenemos para reclamar? "No hay plazo desde esta sentencia para reclamar la nulidad, ya que la declaración de nulidad es imprescriptible", señala Roberto Rodríguez. "Respecto a la prescripción de quien ejercitó la declaración de nulidad, pero no la reclamación de cantidad, es de 5 años desde la sentencia, salvo que sea anterior a septiembre de 2015, que serán 5 años desde esta fecha", añade.

8.- En algunos casos, se puede reclamar aunque ya se haya terminado de pagar la **hipoteca**. Es decir, no siempre es necesario que la deuda con el banco esté viva. Eso sí, será necesario comprobar en cada caso si la prescripción de la deuda es de cuatro o quince años.

9.- El banco debe devolver todo el dinero que ha cobrado de más desde que se activó la cláusula suelo. Hasta ahora, y tras el fallo del TS de mayo de 2013, solamente se estaba devolviendo el dinero cobrado de más a partir de esta fecha.

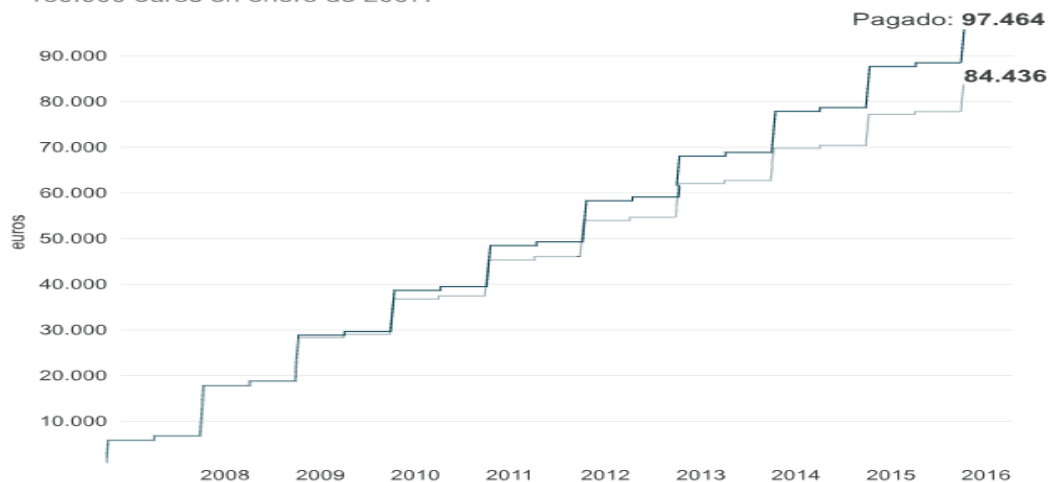
## ¿Cuánto dinero devuelven a cada afectado?

10.- No hay una cantidad fija. No obstante, la banca deberá devolver unos [4.000 millones de euros](#) a más de dos millones de afectados. Desde LEAN calculan que a los 4.700 millones de euros comercializados después de mayo de 2013, las entidades bancarias tendrán que retornar a sus clientes unos 5.000 millones de euros más comercializados antes de esa fecha. "Habríamos, por tanto, de un impacto para los bancos españoles de unos 10.000 millones de euros. De media, cada afectado podría percibir entre 10.000 y 15.000 euros", señalan.

### Amortiguar una cuota de hipoteca

#### con cláusulas suelo o sin cláusulas suelo

Simulación para una hipoteca a 30 años, con un un capital pendiente de 180.000 euros en enero de 2007.



Fuente: iahorro

El Confidencial.LAB

## Si ya firmó un acuerdo con su banco, ¿qué pasa?

11.- Cuidado con los acuerdos que puede comenzar a ofrecer la banca. "Lo más probable, tras la sentencia del TJUE es que la banca se lance a ofrecer acuerdos a sus clientes y lo más probable es que el banco le ofrezca devolverle el dinero cobrado de más, pero no incluya los intereses. Es decir, es muy importante saber exactamente qué cantidad debe devolvernos el banco, teniendo en cuenta también los intereses. Para evitar que la banca vuelva a aprovecharse del cliente, lo más recomendable es que busquen **asesoramiento legal** y no firmen ningún acuerdo con el banco sin haber leído la letra pequeña y sin que un abogado o asesor lo haya examinado. En nuestro caso, realizamos un análisis gratuito de la **viabilidad de la reclamación**, hay que analizar caso por caso pero, a grandes rasgos, siempre que haya condena en costas, puede compensarle al cliente reclamar", concluye Roberto Rodríguez, quien asegura que el primer paso consiste en negociar directamente con la entidad financiera, y si no se llega a un acuerdo, acudir entonces a los tribunales.

Es habitual que los despachos de **abogados** ofrezcan un servicio gratuito para atender a los afectados que suele consistir en presentar una **demanda judicial** al banco o caja sin que el cliente tenga que adelantar un euro. De tal manera que el abogado solamente cobra al final de proceso. No obstante, conviene informarse para evitar sustos.

Link:

[http://www.elconfidencial.com/vivienda/2016-12-21/clausulas-suelo-hipotecas-tribunal-superior-de-justicia-de-la-ue-tribunal-supremo\\_1307294/](http://www.elconfidencial.com/vivienda/2016-12-21/clausulas-suelo-hipotecas-tribunal-superior-de-justicia-de-la-ue-tribunal-supremo_1307294/)