

25 de enero de 2017

# Información de la PAH (Plataforma de Afectados por la Hipoteca) que incluye modelos de reclamación de las cláusulas suelo y gastos

Por su interés, adjuntamos una información y dos modelos de reclamación elaborados por la PAH (Plataforma de Afectados por la Hipoteca), referentes a las devoluciones por las cláusulas suelo, ordenadas por la la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea del pasado 21 de diciembre de 2016.

La información adjunta hace referencia a

1. **¿Cómo saber si tengo cláusula suelo?**
2. **Preguntas frecuentes sobre cláusulas suelo**
3. **Modelo reclamación cláusula suelo**
4. **Modelo reclamación gastos**

Fuente: <http://afectadosporlahipoteca.com/2017/01/12/nuevo-documentos-utiles-sobre-la-clausula-suelo/>



## COMO SABER SI TU HIPOTECA TIENE CLAUSULA SUELO

Para encontrar la cláusula suelo hay que revisar la escritura del **préstamo hipotecario** (no confundir con las escrituras de la compra venta).

En la escritura de préstamo no encontraremos la palabra “cláusula suelo”, sino que la misma aparece con otras denominaciones. Por ello, hay que localizarla, normalmente en la cláusula Tercera Bis, leyendo la escritura e intentando identificar algún párrafo donde aparezca que **el tipo de interés no podrá ser inferior a “X”**, o alguna expresión similar, conforme pasamos a explicar:

Así, en algunas ocasiones la cláusula suelo tiene o se encuentra en un apartado con “título” o “epígrafe” tales como: *Límites a la aplicación del interés variable, Límite de la variabilidad o tipo de interés variable, Tipo de interés mínimo, Limitación al tipo de interés, Límites a la variabilidad*. En definitiva, la entidad suele utilizar la expresión de que el tipo de interés **“no podrá ser inferior”** a *X por ciento nominal anual*.

La hipoteca puede tener **suelo** únicamente o también puede tener **techo y suelo**, en cuyo caso, se fija que el tipo aplicable al devengo de los intereses no podrá ser, en ningún caso, **superior a “X”** (techo), ni **inferior a “Y”** (suelo).

Pasamos a reproducir una cláusula techo y suelo “camuflada” al final de la cláusula tercera, como un párrafo más. En este ejemplo, el suelo es de **tres coma noventa y cinco por ciento**, es decir, por mucho que baje el “Euribor”, el deudor siempre pagaría 3,95 por ciento de intereses, lo que supone que hay un “suelo” que impide que el deudor se beneficie de la bajada del EURIBOR.

entidades de crédito) no es precisa comunicación previa a la parte prestataria de la variación del tipo de referencia en cada período.-

El tipo aplicable al devengo de los intereses ordinarios no podrá ser, en ningún caso, superior al **VEINTE POR CIENTO** ni inferior al **(TRES) COMA NOVENTA Y CINCO POR CIENTO** nominal anual.-

**CUARTA.- COMISIONES.-** El préstamo devenga: -----

1.- **Comisión de apertura.-** El préstamo devenga una comisión de apertura, que asciende en este préstamo a **CUATRO**

# PLATAFORMA DE AFECTADOS POR LA HIPOTECA

También es importante pedir a tu Entidad de Crédito un **cuadro de amortización** que englobe las mensualidades pagadas **desde el inicio del préstamo hipotecario**, con dicho documento sabremos si efectivamente se ha estado pagando la clausula suelo. En caso de que el Banco se niegue a dártelo, hay que pedir una hoja de reclamaciones y presentar una queja por escrito sellada y con una copia que deberás guardar.

TABLA DE AMORTIZACIONES Y LIQUIDACIONES								
Número	Tipo operación	Fecha operación	Amortización	Tipo de interés	Intereses	Comisiones y Gastos	Total	Saldo pendiente
166	CUOTA PER.	04-03-2016	727,90	5,250	992,22		1.720,12	226.066,56
167	CUOTA PER.	04-04-2016	731,08	5,250	989,04		1.720,12	225.335,48
168	CUOTA PER.	04-05-2016	734,28	5,250	985,84		1.720,12	224.601,20
169	CUOTA PER.	04-06-2016	737,49	5,250	982,63		1.720,12	223.863,71
170	CUOTA PER.	04-07-2016	740,72	5,250	979,40		1.720,12	223.122,99
171	CUOTA PER.	04-08-2016	743,96	5,250	976,16		1.720,12	222.379,03
172	CUOTA PER.	04-09-2016	747,22	5,250	972,90		1.720,12	221.631,81
173	CUOTA PER.	04-10-2016	750,49	5,250	969,63		1.720,12	220.881,32
174	CUOTA PER.	04-11-2016	753,77	5,250	966,35		1.720,12	220.127,55
175	CUOTA PER.	04-12-2016	757,07	5,250	963,05		1.720,12	219.370,48
176	CUOTA PER.	04-01-2017	760,38	5,250	959,74		1.720,12	218.610,10
177	CUOTA PER.	04-02-2017	763,71	5,250	956,41		1.720,12	217.846,39
178	CUOTA PER.	04-03-2017	767,05	5,250	953,07		1.720,12	217.079,34
179	CUOTA PER.	04-04-2017	770,40	5,250	949,72		1.720,12	216.308,94
180	CUOTA PER.	04-05-2017	773,77	5,250	946,35		1.720,12	215.535,17
181	CUOTA PER.	04-06-2017	777,16	5,250	942,96		1.720,12	214.758,01
182	CUOTA PER.	04-07-2017	780,56	5,250	939,56		1.720,12	213.977,45
183	CUOTA PER.	04-08-2017	783,97	5,250	936,15		1.720,12	213.193,48
184	CUOTA PER.	04-09-2017	787,40	5,250	932,72		1.720,12	212.406,08
185	CUOTA PER.	04-10-2017	790,85	5,250	929,27		1.720,12	211.615,23
186	CUOTA PER.	04-11-2017	794,31	5,250	925,81		1.720,12	210.820,92
187	CUOTA PER.	04-12-2017	797,78	5,250	922,34		1.720,12	210.023,14

Otro de los documentos que nos servirá para detectar una "cláusula suelo", es el **recibo mensual del préstamo**, donde viene detallado el tipo de interés que te aplican. Si dicho interés está redondeado, caso de un 4 % 3,5 % o en este caso 3,75 %, muy probablemente estemos ante una *cláusula suelo*.

Liquidación de préstamo  
31-05-2013  
1/ 1

LUGO DE LLANERA

Tipo de producto VIVIENDA A TIPO VARIABLE		Núm. de contrato		Credenciado por BANCO DE SABADELL, S.A.	
Fecha de emisión VENCIMIENTO DE CUOTA		Fecha vencimiento 31-05-13	Importe inversión 525,54	Capital pendiente de pago 90.841,65	Saldo capital pendiente 90.599,99
TOTAL INTERESES CAPITAL				283,88 241,66	
Intereses del período 30-04-13/31-05-13		Saldo Capital 90.841,65	Tasa 3,750%	Importe de los intereses 283,88	

Código Cuenta Cliente (CCC)		CARGAMOS VALOR 31-05-13	Total
Entidad	Oficina	DC	Núm. de cuenta
COSTE EFECTIVO REMANENTE 3,8144			525,54

Banco de Sabadell, S.A. - Pl. de Sant Pau, 23 (Sabadell) - Ins. F. M. Barcelona, Tomo 2088, Folia 1, Insc. 1.183 - CIF A60600147 www.bancosabadell.com

## PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE LA CLÁUSULA SUELO

La reciente sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de diciembre de 2016 que obliga a las entidades financieras españolas a devolver la totalidad del dinero cobrado indebidamente por efecto de las denominadas cláusulas suelo ha dado la razón a los de miles de ciudadanos que se podrían beneficiar del contenido de esta resolución judicial.

### 1) ¿Qué es una cláusula suelo?

Sin duda, la primera de las grandes preguntas. La cláusula suelo es una limitación impuesta por los bancos a las posibles fluctuaciones del tipo de interés en el caso de las hipotecas de tipo variable referenciadas al Euribor, IRPH o cualquier otro índice de referencia.

Básicamente, la cláusula suelo establecía un tipo de interés mínimo que el cliente debería pagar aunque la suma del variable más el índice de referencia fuese menor. Suponía, por tanto, una garantía de unos ingresos fijos para la banca en caso de descenso del Euribor o el IRPH. En definitiva, supone que el deudor hipotecario no pueda beneficiarse de las bajadas de los tipos de interés.

### 2) ¿Tiene mi hipoteca cláusula suelo?

La cláusula suelo está contenida en la escritura de nuestro préstamo hipotecario. Resulta conveniente hacer una lectura de la escritura para detectarla. Habitualmente esta cláusula la encontraremos en la cláusula TERCERA BIS, "Tipo de Interés Variable" y normalmente estará escondida al final de esa cláusula. En terminología bancaria, la cláusula suelo puede aparecer denominada como «límite a la aplicación del interés variable», «límite a la variabilidad de los intereses» o fórmulas similares.

Una buena pista para saber si tenemos o no cláusula suelo es mirar los recibos del préstamo y comprobar si las cuotas mensuales a partir del año 2009 han ido bajando. A partir de esos años, el Euribor comenzó a bajar de forma más que significativa lo que debería haber supuesto un descenso en nuestras cuotas hipotecarias. Si, por el contrario, los pagos se han mantenido en un nivel similar, es muy posible que se haya una cláusula suelo.

Recordamos que si queremos revisar la escritura del préstamo hipotecario y no la tiene o la ha perdido, puede solicitar una copia en su entidad o en la notaría donde se firmó la hipoteca

### **3) ¿Qué dice la Sentencia del TJUE?**

La resolución del TJUE determina que en caso de que se considere abusiva la cláusula suelo la entidad está obligada a devolver la totalidad del dinero obtenido por efecto de esta cláusula, y la consecuencia de esa declaración es que hay que sumar los correspondientes intereses legales generados.

Hasta ahora, los tribunales españoles seguían la doctrina fijada por el Tribunal Supremo que establecía que en caso de abusividad de la cláusula, las entidades sólo tenían que devolver el dinero generado a partir de mayo de 2013. Por lo tanto el TJUE ha rectificado el criterio del Tribunal Supremo porque el TJUE es el único que puede interpretar el Derecho Comunitario y a partir de ahora todos los juzgados españoles están obligados a seguir las directrices del TJUE y condenar a las entidades financieras a devolver la

### **4) ¿Cómo afecta la sentencia del TJUE si ya hemos interpuesto una demanda?**

Hasta ahora, muchas demandas y recursos judiciales se encontraban paralizados en las diferentes instancias judiciales a la espera, precisamente, de conocer cuál sería el contenido de la resolución del TJUE. A partir de ahora todas las Sentencias que se dicten tienen que condenar a las entidades financieras a la devolución de la totalidad del dinero más los intereses correspondientes.

### **5) ¿Y si ya hemos obtenido Sentencia?**

En estos casos la situación es más compleja y hay varias posibilidades:

- Presentar una demanda de reclamación de cantidad por cantidades anteriores a mayo de 2013. OJO! Existe la posibilidad de que algunos juzgados entiendan que hay "cosa juzgada" es decir, que eso ya está resuelto y no hay posibilidad de reclamar otra vez sobre lo mismo. Se deberá alegar que la jurisprudencia TJUE resolvió la revisión como un recurso extraordinario que permite impugnar la fuerza de cosa juzgada de una sentencia o auto firme resolviendo que el derecho a la tutela judicial efectiva abarca también a la protección de todos los derechos y libertades garantizados por el Derecho de la Unión. Estamos ante una disposición de carácter imperativo (art. 6.1 D.93/13) y de orden público, y la aplicación efectiva del Derecho de la Unión, sobre todo de un principio tan fundamental como la responsabilidad del Estado por violación del derecho de la Unión, no puede estar justificado ni por el principio de cosa juzgada ni por el principio de seguridad jurídica. Por tanto, se solicitará que se revisen los efectos de la cláusula abusiva.

- Exigir la responsabilidad patrimonial de la Administración.

En cualquier caso, el primer paso es presentar una reclamación extrajudicial ante la entidad financiera.

## **6) ¿Puedo reclamar si el banco ya me retiró unilateralmente la cláusula suelo?**

Sí, siempre. Algunas entidades financieras decidieron retirar la cláusula suelo de sus préstamos hipotecarios tras la sentencia del Tribunal Supremo del año 2013 que determinaba el carácter abusivo. Si la retirada de la cláusula no estuvo acompañada de la devolución de los importes cobrados indebidamente, también estaríamos en disposición de reclamar judicialmente.

## **7) ¿Qué pasa con los pactos que ofrecieron las entidades?**

También se puede demandar. Si los acuerdos son extrajudiciales no existe la posibilidad de que se considere “cosa juzgada” y por tanto hay posibilidad de reclamar.

Muchas entidades, conscientes de que tarde o temprano acabaría demostrándose el carácter abusivo de la cláusula suelo impuesta a los deudores se apresuraron a ofrecerles la posibilidad de modificar sus contratos en el sentido, por ejemplo, de rebajar la cláusula suelo o eliminarla durante algún tiempo. Estos tratos iban acompañados, normalmente, del compromiso por parte del cliente de no emprender acciones legales en caso de aceptación. Estos pactos de renuncia de acciones legales son también abusivos y por tanto nulos.

En el caso de que se haya firmado una dación en pago, lo normal es que esta incluyera también una cláusula de renuncia a emprender acciones legales. Esa cláusula es abusiva y por tanto nula, por lo que en principio también podría reclamarse la devolución de la cláusula suelo. No obstante, habrá que ver como se pronuncian los tribunales.

## **8) ¿Cómo puedo reclamar la devolución de la cláusula suelo?**

Recomendamos presentar un escrito a nuestra entidad financiera con la petición de devolución de todas las cantidades antes de interponer la correspondiente demanda judicial. La reclamación se puede remitir por Burofax o personalmente llevando dos copias para que las sellen y conservando una de ellas. En el caso de que la entidad no conteste o se niegue, habrá que acudir a la vía judicial.

### **9) Si el préstamo ya está pagado ¿puedo reclamar igualmente?**

Sí, no obstante habrá que tener en cuenta los plazos de prescripción y caducidad de la acción para reclamar. Habrá que ver caso por caso.

### **10) ¿Qué pasa con la declaración de la cláusula suelo en las ejecuciones hipotecarias?**

Si ya existe Auto al referirse normalmente a las cuotas impagadas de la ejecución el consumidor afectado se podría acudir al declarativo ordinario en reclamación del resto de cantidades abonadas indebidamente.

Asimismo, y más importante aún si cabe, se instará una nulidad de actuaciones vía art. 562.2LEC para solicitar el sobreseimiento de la ejecución hipotecaria en tanto las cantidades que se reclaman en la liquidación de la deuda no son válidas al estar incorrectamente liquidadas y puede darse situaciones que ni siquiera exista el vencimiento anticipado, en tanto puede darse una situación que deba más la entidad bancaria por cobro indebido de las cláusulas suelo que las cuotas que haya dejado el afectado de abonar.

### **11) Si reclamamos por la cláusula suelo, ¿también podemos hacerlo para recuperar los gastos de constitución de la hipoteca?**

Una sentencia del Tribunal Supremo del 2015 considera abusiva la cláusula incluida en la totalidad de préstamos hipotecarios que carga sobre los clientes todos los gastos de constitución y otorgamiento de la escritura. La resolución abre la puerta a reclamar la devolución del dinero abonado en estos conceptos que, básicamente, son tres: Constitución ante notario, Inscripción en el Registro de la Propiedad y Pago del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados. Estos gastos, que en principio debían haber sido pagados por la entidad financiera y que el Tribunal Supremo considera exigibles, pueden llegar a suponer un importe de unos 3.000 euros para una hipoteca convencional de 150.000 euros, si bien, cabe decir que la devolución de los importes correspondientes al Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, y que supone la mayor parte de estos gastos, no es una cuestión jurídica pacífica.

En este sentido, también resulta muy conveniente dirigir un escrito al servicio de atención al cliente de nuestra entidad financiera con la petición de devolución antes de interponer la correspondiente demanda judicial.

**RECLAMACIÓN CONTRA ENTIDAD FINANCIERA POR CLÁUSULA SUELO  
DEVOLUCIÓN COMPLETA MÁS INTERESES Y RECÁLCULO DEL PRÉSTAMO**

En \_\_\_\_ a \_\_ de \_\_\_\_ de 2017

**A LA ATENCIÓN DE: (poner nombre de entidad financiera)**

D. \_\_\_\_\_, mayor de edad, con NIF \_\_\_\_\_, con domicilio a efectos de notificaciones en \_\_\_\_\_, comparezco ante esta entidad y en su virtud, **DIGO:**

**PRIMERO.-** Que en fecha \_\_\_\_\_ formalicé con esta entidad un contrato de préstamo con garantía hipotecaria.

**SEGUNDO.-** Que a raíz de las recientes novedades jurisprudenciales en relación a la existencia de cláusulas abusivas en préstamos y créditos hipotecarios, con la consiguiente alarma social generada, he detectado la existencia de múltiples cláusulas abusivas y en concreto, la existencia de una **cláusula suelo, que impide beneficiarme de las bajadas de tipos de interés.**

Esta condición del contrato de préstamo fue impuesta por la entidad financiera con falta de información y transparencia. La existencia de cláusulas abusivas impuestas es práctica habitual en los contratos hipotecarios, que como la cláusula suelo generan ingresos ilegales que aumentan los beneficios de las entidades prestamistas. Todo ello se produce en un contexto de pérdida de la vivienda y desahucios para amplios sectores sociales endeudados a través de estos contratos que incluyen abusos generalizados.

**TERCERO.-** La cláusula suelo es nula de pleno derecho de conformidad con el principio de efectividad reconocido por la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores y la jurisprudencia que

la interpreta, en especial, la reciente **Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de fecha 21 de diciembre de 2016 en los asuntos acumulados C154/15, C307/15 y C308/15.**

Reproducimos aquí parte de su contenido, por su claridad:

*“ (...) El artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que procede considerar, en principio, que una cláusula contractual declarada abusiva nunca ha existido, de manera que no podrá tener efectos frente al consumidor.” (párrafo 61).*

**CUARTO.-** Dado que esta entidad decidió incorporar y mantener en el contrato de préstamo la anterior cláusula abusiva, **les requiero para que procedan a su inmediata eliminación junto con todos los efectos pasados, presentes y futuros que pudieran derivarse de las misma, procediendo a devolverme las cuantías ilícitamente cobradas junto con los intereses legales devengados, y al recálculo del cuadro de amortización.**

Y por lo expuesto,

**SOLICITO:**

**1.-**Anulación de la cláusula señalada, por su carácter abusivo, de manera que el contrato se ajuste a la legalidad.

**2.-**Anulación de todos efectos producidos hasta la fecha, practicando la liquidación correspondiente sobre las cantidades abonadas en aplicación de la misma y procediendo a su devolución con recálculo del cuadro de amortización y se proceda igualmente a la devolución de todos los intereses legales que correspondan.

**Además de lo anterior,** en todo caso, requiero para que esta entidad me entregue el cuadro de amortización real dónde se reflejen todas las cuotas pagadas indebidamente.

Firmado:

Sin otro particular, sírvase firmar esta reclamación en mera prueba de recepción.

**RECIBÍ ENTIDAD FINANCIERA**

**RECLAMACIÓN DE DEVOLUCIÓN DE GASTOS DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA**

En \_\_\_\_ a \_\_ de \_\_\_\_ de 2017

**A LA ATENCIÓN DE: (indicar nombre de entidad financiera)**

D. \_\_\_\_\_, mayor de edad, con NIF \_\_\_\_\_, con domicilio a efectos de notificaciones en \_\_\_\_\_, comparezco ante esta entidad y en su virtud, DIGO:

**PRIMERO.-** Que en fecha \_\_\_\_\_ formalicé con esta entidad un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, asumiendo todos los gastos de constitución de la hipoteca.

**SEGUNDO.-** Que a raíz de las recientes novedades jurisprudenciales en relación a la existencia de cláusulas abusivas en préstamos y créditos hipotecarios, he detectado la existencia de múltiples cláusulas abusivas y en concreto la existencia de la cláusula 5ª de "gastos a cargo de la parte prestataria"

Esta condición del contrato de préstamo fue impuesta por la entidad financiera con falta de información y transparencia.

**TERCERO.-** Esta cláusula ha sido declarada abusiva y por ello nula y sin efecto por el Pleno del Tribunal Supremo en su sentencia de 23 de diciembre de 2015.

**CUARTO.-** Les requiero para que proceda a la devolución de lo pagado por estos conceptos y en concreto de los honorarios notariales y de registro, así como del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados así como el importe de la tasación de la vivienda que en su día fueron satisfechos por mi parte.

Y por lo expuesto,

**SOLICITO:**

1.- Que se cumpla con lo dispuesto en la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015, reconociendo la entidad bancaria prestamista la abusividad de la cláusula de imputación al cliente consumidor de los gastos de constitución de la hipoteca.

2.- Que se ingrese por la entidad bancaria las cantidades satisfechas para la constitución de la hipoteca por el cliente, siendo gastos que redundaron en beneficio de la entidad bancaria y que le fueron imputados en base a una cláusula nula y sin efecto, más el interés legal devengado desde que hice tal pago.

Sin otro particular, sírvase firmar esta reclamación en mera prueba de recepción.

**RECIBÍ ENTIDAD FINANCIERA**

PLATAFORMA  
DE AFECTADOS  
POR LA HIPOTECA  
[www.afectadosporlahipoteca.com](http://www.afectadosporlahipoteca.com)