

## ¿EN QUÉ CONSISTE LA CLAUSULA SUELO DE UNA HIPOTECA ?

Es una cláusula del préstamo hipotecario, por la cual, aunque el índice al que esté referenciado el préstamo hipotecario sea bajo, nunca se abonará un interés inferior al fijado como suelo hipotecario. Es decir, es un **interés mínimo que pagaremos durante toda la vida de la hipoteca**. Pase lo que pase, la encontraremos entre las cláusulas del contrato de la hipoteca, aunque posiblemente no aparecerá bajo este nombre.

## ¿DE QUÉ MANERA PUEDE AFECTAR A MI HIPOTECA DICHA CLÁUSULA?

En principio, la cláusula suelo no afecta a las hipotecas fijas, ya que el interés en este tipo de préstamos hipotecarios no está referenciado a ningún índice, por lo que no varía y las cuotas siempre son las mismas, pero sí a aquellas en las que la cláusula suelo impide a los clientes que la cuota de su hipoteca se reduzca cuando desciende el índice de referencia de su préstamo hipotecario, ya que aplica un interés mínimo a pagar siempre que el euríbor (tipo medio de interés en el mercado entre los bancos) esté por debajo del valor que marque la cláusula.

## ¿QUÉ HACER PARA SABER SI MI HIPOTECA CONTIENE CLÁUSULA SUELO?

En primer lugar, la sospecha de que nuestra hipoteca tiene suelo es pagar la misma cuota en estos últimos años. Desde hace unos años el euríbor ha ido bajando progresivamente, por lo que tras cada revisión de nuestro préstamo hipotecario la cuota debería haber descendido.

En segundo lugar, lo que se debe hacer es mirar en las escrituras de la hipoteca (no confundir con las escrituras de compra de la vivienda), en el apartado llamado "interés" o "tipos de interés". Estará explicado en uno o dos párrafos, por lo que deberemos analizarlo con atención.

Sin embargo, entre todas las páginas del contrato no encontraremos por ningún sitio las palabras "cláusula suelo" o "suelo hipotecario" escritas literalmente, ya que los bancos suelen referirse a ésta bajo otros términos, como los siguientes:

- Tipo de interés mínimo
- Horquilla de interés
- Túnel de interés
- Tipo de interés variable
- Límite a la variabilidad
- Limitaciones a la baja del tipo de interés
- Límite a la aplicación del interés variable
- El tipo de interés pactado no podrá ser superior a X ni inferior a X
- Acotación mínima de interés

Por último, otra forma de descubrir si tenemos cláusula suelo es comprobando los recibos de la hipoteca donde se indica claramente el tipo de interés aplicado. Además, si disponemos de una hipoteca variable, deberíamos haber notado un ahorro en las cuotas durante estos últimos meses, ya que el euríbor actual cotiza en mínimos (concretamente, lleva tres ejercicios en negativo) y 7 años atrás lo hacía a máximos. Como el interés de una hipoteca variable se realiza teniendo en cuenta el euríbor más la suma de un diferencial fijo tendríamos que estar pagando un importe menor tras cada revisión.

## ¿TODOS LOS BANCOS APLICAN LA CLÁUSULA SUELO?

Desafortunadamente, la mayoría de bancos han aplicado cláusula suelo en los contratos de sus hipotecas en algún momento. Sin embargo, a raíz de las numerosas demandas judiciales interpuestas por los clientes, y las sentencias de los diversos organismos jurídicos, entre ellos el Tribunal Supremo, muchas entidades han decidido eliminarlas de los antiguos contratos y dejarlas de aplicar en los nuevos. A pesar de ello, debemos saber que no a todos los clientes se les ha eliminado del contrato y, en caso de que sí, no implica que el banco devuelva el dinero cobrado de más. Para recuperarlo, deberemos emprender una reclamación contra la entidad o una denuncia al Banco de España, con efectos retroactivos desde el 9 de MAYO DE 2013.

## ¿CUÁNDO PUEDO RECLAMAR LO PAGADO INDEBIDAMENTE POR ESTA CLAUSULA ILEGAL?

No todos los hipotecados con cláusula suelo pueden reclamar e intentar que el banco les devuelva el dinero que han estado pagando de más. Para empezar, los clientes que sabían exactamente qué estaban firmando y a qué se comprometían no podrán recuperar ni un euro porque la persona hipotecada firmó por su contrato conociendo que existía esta cláusula y por tanto se considera que la cláusula es legal.

Sin embargo existen 3 casos concretos en los que sí **podremos demostrar que la cláusula suelo es ilegal**:

- **Si el banco no nos explicó en qué consistía la cláusula suelo y cómo afectaría en las mensualidades antes de la firma del contrato.** Además, si aparecía bajo otros nombres, como por ejemplo, límite de interés, es una muestra más de falta de transparencia. Hoy en día, los bancos están obligados a entregar un folleto explicativo donde se detallan todas las características de la hipoteca y asegurarse de que los clientes entienden a qué se comprometen.

- **Si existe una gran diferencia entre los valores aplicados de suelo y el techo en el contrato hipotecario:** el techo es el contrario de la cláusula suelo y nos protege de grandes subidas del euríbor. Algunos bancos incluyen un techo del 15 % o superior, valores a los que nunca ha llegado (ni llegará) el euríbor. Si el valor del techo es muy alto, igual que la cláusula suelo, es otra muestra de falta de transparencia.

- **Si no se ha firmado oferta vinculante o en ella no figuraba la cláusula suelo:** siempre que el banco no nos presentara una oferta vinculante o nos ofreciera una en la que no estuviera incluido el suelo hipotecario.

. **En aquellas situaciones en las que el hipotecado firmó por su contrato conociendo que existía esta cláusula, no se podrá demandar a la entidad** exigiendo el dinero que hemos pagado de más.

### ¿QUÉ TENGO QUE HACER PARA ELIMINAR Y DENUNCIAR LA CLÁUSULA SUELO?

La primera opción en estos casos, es la posibilidad de intentar llegar a un acuerdo extrajudicial con nuestro banco y negociar la eliminación a través de la novación (cambio), la subrogación o cancelación de la hipoteca.

La segunda opción, sino llegamos a este acuerdo, debemos de seguir los siguientes pasos para eliminar la cláusula suelo:

1. **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**
2. Si no obtenemos respuesta al cabo de unos días (generalmente alrededor de un mes), se puede **entregar una hoja de reclamación al banco** explicando el desconocimiento de la cláusula suelo de nuestra hipoteca y pidiendo que se retire inmediatamente.
3. Si seguimos sin obtener respuesta por parte del banco, **acudir al Banco de España** y presentar un formulario informando del proceso de nuestra queja.
4. Si tampoco funciona, se puede intentar la **subrogación de hipoteca es decir cambiar la hipoteca de banco**. Tan solo nos haría falta que otra entidad nos aceptase como clientes y nos hiciera una oferta mejor que nuestras condiciones vigentes.
5. Como última opción tenemos la **demanda civil**. Para eso, tendremos que acudir a un abogado especializado o a una organización de consumidores, denunciar los hechos e iniciar el proceso legal, eso sí, antes debemos **VALORAR LOS COSTES JUDICIALES Y COMPARÁNDOLOS CON LAS CANTIDADES QUE SE VAN A RECLAMAR**, para saber si nos compensa económicamente.

### ¿CUÁNTO DINERO ME PODRÍAN DEVOLVER?

Según informe del Abogado del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) de 13 de Julio de 2.016, sólo tendrán derecho a reclamar de los bancos lo pagado indebidamente por las cláusulas suelo con carácter retroactivo parcial desde el 9 DE MAYO DE 2013, y para el cálculo de las cantidades a reclamar, los expertos han creado herramientas tecnológicas (simuladores) para su cálculo de forma automática y sencilla (Premiun).

### ASOCIACIONES QUE NOS PUEDEN AYUDAR:

- **ADICAE (Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros):** ha creado una plataforma que reúne a aquellas personas hipotecadas afectadas por la cláusula suelo. Esta asociación ha llevado a cabo una **macrodemanda contra 101 entidades a causa de la cláusula suelo**, representando a más de 1.500 afectados/as que han ganado el procedimiento.
- **Demandas colectivas:** plataforma especializada en reclamaciones judiciales de colectivos afectados por abusos a consumidores. Cuentan con miles de denuncias, por parte de afectados/as por la cláusula suelo.
- **FACUA (Consumidores en Acción):** desde esta plataforma se ha reclamado muchas veces la eliminación de la cláusula suelo. Además han realizado algún estudio en el que han calculado el dinero que los hipotecados pagan de más por culpa de la cláusula suelo.
- **OCU (Organización de Consumidores y Usuarios):** ha reclamado la supresión de la cláusula suelo en el Parlamento y ha exigido que fuera considerada abusiva por ley. Además, ha presentado varias demandas colectivas al respecto.

### RECURSOS PARA ASESORAMIENTO (Desahucios e hipotecas en general)

- **PLATAFORMA POR LA HIPOTECA (PAH):**  
Centro de servicios sociales C/ Manuel León número 3 de Valdepeñas  
(Horario: viernes tarde de 18,30 a 20 horas)
- **OFICINAS DEL PROGRAMA DE ASISTENCIA, ASESORAMIENTO E INTERMEDIACIÓN HIPOTECARIA DE CIUDAD REAL DE LA CONSEJERIA DE FOMENTO**  
C/ Alarcos, 21 - 13071 Ciudad Real Teléfono: 926276740 Fax: 926279665

# APUNTES LEGISLATIVOS



**AREA DE SANIDAD Y SERVICIOS SOCIALES  
CENTRO DE LA MUJER DE VALDEPEÑAS  
AREA DE ASESORAMIENTO  
C/ MANUEL LEON, 3  
Telef.: 926 31 25 04 Fax.: 926 32 44 00  
E-MAIL:centromujer@valdepenas.es  
Web: www.valdepenas.es**



**AREA DE SANIDAD, SERVICIOS SOCIALES  
Y BARRIOS**