

En cualquier caso, ¿me devolverán lo que he pagado ya?

El Tribunal de Justicia Europeo ha establecido que la limitación en el tiempo de los efectos de la declaración de nulidad de las cláusulas suelo contenidas en los contratos de préstamo hipotecario en España es incompatible con el Derecho de la Unión, de tal modo que esa limitación da lugar a una protección de los consumidores incompleta e insuficiente, por lo que no constituye un medio adecuado y eficaz para que cese el uso de las cláusulas abusivas.



De este modo, los firmantes de un préstamo hipotecario que hayan obtenido una sentencia favorable, al entender un juez que existía una falta de transparencia a la hora de informar sobre las cláusulas suelo, tendrán la posibilidad de reclamar las cantidades percibidas indebidamente desde el inicio del préstamo.

Para aquellos consumidores que se vean afectados por este nuevo criterio se sugiere que contacten con su entidad financiera con el objeto de reclamar la correspondiente regularización; en el caso de que no vean atendida su pretensión pueden formular una reclamación ante el servicio de atención al cliente, como paso previo a una posible demanda.

SERVICIOS PROVINCIALES DE CIUDADANÍA Y DERECHOS SOCIALES (Sección de Consumo)

HUESCA
San Jorge, 65
Tel. 974 24 72 34


TERUEL
Tres de abril, 1
Tel. 978 65 40 26

ZARAGOZA
Paseo M^o Agustín, 16
Tel. 976 71 52 43 / 976 71 52 44

DIRECCIÓN GENERAL DE PROTECCIÓN DE PROTECCIÓN DE CONSUMIDORES Y USUARIOS

Vía Universitat 36, 6^a planta
50017 Zaragoza

www.aragon.es/consumo
ATENCIÓN AL CONSUMIDOR
900 12 13 14

 **GOBIERNO
DE ARAGON**

Cláusulas suelo

¿Qué saber?



 **GOBIERNO
DE ARAGON**

¿Qué es la cláusula suelo?

Estamos en presencia de una condición general de la contratación de carácter abusivo por tratarse de una cláusula incorporada de manera generalizada por la entidad bancaria a los préstamos hipotecarios sin posibilidad de negociación.

Esta práctica bancaria, que transgrede el principio de buena fe contractual ocasiona, en detrimento del cliente, un desequilibrio sustancial e injustificado de las obligaciones contractuales a la vez que está originando un importante quebranto en las economías de los consumidores españoles.

Y es que, la cláusula de suelo ha sido la principal responsable de que la progresiva reducción del Euribor, el principal índice de referencia en las hipotecas a tipo variable, no se haya traducido en una bajada generalizada de las cuotas mensuales.



En la práctica, es la fijación de un límite de interés mínimo que se debe pagar en una hipoteca contratada. En España es, de media, el 3%. Si la hipoteca está ligada al Euribor, lo más habitual en nuestro país, tener una cláusula suelo supone no poder beneficiarse de las bajadas del indicador, que está en mínimos históricos.

No hay cifras concretas, pero se estima que un tercio del total de las hipotecas tienen esta cláusula. Según las asociaciones de consumidores, el ahorro medio estaría entre 80 y 300 euros al mes.



Cláusulas suelo: claves y consecuencias de la sentencia del Tribunal Supremo

El **Tribunal Supremo** declaró el pasado día 9 de mayo de 2013 la nulidad de las cláusulas suelo de las hipotecas en los casos de "falta de transparencia" a los consumidores. El Alto Tribunal ha aclarado cuándo considera que existe esa opacidad.

En noviembre de 2013 se conoció que el Tribunal Supremo confirmó la sentencia, rechazando un incidente de nulidad presentado por los bancos.

¿Todas las cláusulas suelo son ilegales o nulas?

No. Lo que ha determinado el Tribunal Supremo es que son nulas en los casos de "falta de transparencia". De hecho hoy mismo se puede firmar una hipoteca con cláusula suelo, siempre que el banco cumpla con todos los requisitos establecidos, incluidos los de transparencia. Los consumidores deben tener muy claro que no podrán beneficiarse de determinadas bajadas del Euribor.

Entonces ¿Cuándo son nulas las cláusulas suelo?

Si usted ha revisado su hipoteca, y ha visto que tiene la cláusula suelo, es nula siempre que se de uno de estos tres supuestos:

- Cuando en el contrato haya una cláusula suelo y no así una cláusula techo (que fija un tope de interés por arriba) o esta última sea desproporcionada.
- Cuando la cláusula suelo no aparezca en la oferta vinculante previa, que ha debido firmar y que debería incluir hasta ejemplos concretos de costes de cuotas. O cuando la cláusula suelo sea diferente en la oferta y en el contrato definitivo.
- Si no ha sido informado de forma clara, que es lo que ha especificado el Tribunal Supremo el pasado 12 de junio de 2013.



¿Cuándo se considera que la cláusula suelo no ha sido clara?



Según el Supremo, es nula por este motivo cuando concurra alguna de estas causas:

- Que el contrato parezca una hipoteca a interés variable sin advertir que, cuando llegue al suelo, se convierte en fijo.
- Que la cláusula suelo no vaya acompañada de una cláusula techo equilibrada que permita al consumidor no pagar más si sube el Euribor.
- Que no deje claro que es una hipoteca específica y concreta porque incluye esta cláusula.
- Que el texto esté ubicado entre una abrumadora cantidad de datos entre los que queda enmascarado y se diluye la atención del consumidor.
- La ausencia de simulaciones de escenarios diversos: que no ponga ejemplos de lo que puede ocurrir si se activa la cláusula.
- Que no especifique ni advierta de forma previa, clara y comprensible el coste, comparado con otros productos de la propia entidad.

No es necesario que se den todas a la vez: con que haya una es suficiente.