

## 1.- ¿Qué se ha resuelto?

Lo primero de todo es entender la situación que se plantea.

Las cláusulas suelo son estipulaciones en los contratos hipotecarios que fijan un tope mínimo de intereses a pagar, normalmente con intereses de hipotecas referenciadas al Euribor. Por ejemplo, un suelo del 3%.

## 2.- ¿Qué se puede reclamar?

Técnicamente, se puede solicitar al Banco la devolución desde que es de aplicación el contrato hipotecario.

Lo que sucede es que, en la práctica, no suele coincidir la firma de la hipoteca con la fecha desde que se empezó a aplicar la cláusula. Esto es así porque las hipotecas, normalmente **los primeros seis o doce meses de vigencia, suelen llevar un tipo de interés fijo**, y al no aplicarse el Euribor con diferencial, tampoco procedía aplicar el suelo.

## 3.- Tengo cláusula suelo pero aún no he reclamado, ¿me afecta la sentencia de la UE?

La sentencia europea allana el camino para emprender acciones judiciales porque está por encima del **Supremo en España**, que estableció el límite temporal a mayo de 2013.

Por lo tanto, si actualmente un juez declara la nulidad de la cláusula suelo de una hipoteca, se recuperaría todo el dinero que el Banco ha cobrado de más.

## 4.- Como la sentencia de los jueces europeos ha concedido la retroactividad total de la devolución de las cantidades cobradas en exceso, ¿quiere decir que el Banco me devolverá el dinero automáticamente sin que yo tenga que hacer nada?

Véase Real Decreto ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo.

Hasta el momento, solo algunos Bancos han dejado de aplicar la cláusula suelo de forma voluntaria pero ninguno de ellos ha devuelto el dinero a sus clientes automáticamente.

## 5.- ¿Cómo empezar los trámites?

Véase Real Decreto ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo.

## **6.- ¿Qué documentos se necesitan para iniciar la reclamación? ¿cómo se reclama?**

Los despachos de abogados suelen calcular todos los datos para la reclamación extrajudicial, o en su caso la demanda.

Normalmente con la copia de la Escritura de la hipoteca y de los últimos recibos de pago es suficiente.

## **8.- ¿Qué cantidad se puede recuperar?**

La cantidad que se puede recuperar es muy variable, y va a depender de muchos factores, como el porcentaje de suelo, el importe de la hipoteca o, sobre todo, los años.

También se puede utilizar la calculadora de cláusulas suelo de [helpmycash.com](http://helpmycash.com). De acuerdo con esta herramienta, para una hipoteca media de 150.000 euros a 25 años con un euríbor más 1% con una cláusula suelo del 3% firmada en enero de 2005, el suelo ha incrementado el coste para el hipotecado en 4.103 euros. Sin embargo, si cogemos uno de los peores casos, el de una hipoteca de 300.000 euros a 25 años a Euríbor + 0,5 % con un suelo del 4% firmada en enero de 2001, el suelo habrá incrementado el coste de la hipoteca en 29.522 euros de los que el afectado podrá reclamar una indemnización por lo pagado de más.

Según los cálculos de Reclamador, se pueden recuperar unos 8.000 euros de media, pero hay que estudiar caso por caso.

## **9- ¿Se pueden reclamar intereses?**

Sí, se pueden reclamar al Banco intereses sobre el exceso cobrado.

## **10. ¿Qué se puede hacer si ya se tiene una sentencia sobre un caso concreto y el Banco sólo devuelve el dinero desde 2013?**

Si tiene sentencia favorable y ésta es firme, es posible que lamentablemente no se pueda volver a iniciar otro procedimiento, ya que se trata de un caso ya juzgado. **El Fallo de la justicia europea no se puede meter en causas juzgadas.** De todas formas, la justicia va avanzando y los criterios jurídicos pueden variar.

## **11.- Si una vivienda es entregada al Banco en dación en pago... ¿se tiene derecho a reclamar?**

Generalmente no porque el Banco aceptó compensar las deudas con el valor de la vivienda. Sin embargo, se puede revisar el acuerdo concreto de dación en pago y sus cláusulas por si fuera posible una reclamación.

**12.- Ante la hipótesis de la venta de una propiedad (vivienda) a un tercero que se ha subrogado en la hipoteca ¿quién puede reclamar?**

Dado que la hipoteca sigue viva, el único que puede reclamar es el titular de la misma, el cual se subrogó en los derechos de la persona que vendió.

**13.- Si ya se ha cancelado un préstamo... ¿se puede reclamar?**

Sí, siempre y cuando **no hayan transcurrido más de 4 años** desde la **finalización de la hipoteca** hasta la presentación de la demanda en el Juzgado.

**14.- ¿Cuándo prescribe el plazo de la acción para reclamar?**

El Art. 1301 del Código Civil prevé que la acción de nulidad sólo durará cuatro años y que este tiempo empezará a correr, por lo que respecta a los supuestos de error, dolo o falsedad de la causa, desde la consumación del contrato.

Sin embargo, como tiene señalado constantemente la Jurisprudencia del Tribunal Supremo y “Jurisprudencia menor” de las Audiencias Provinciales, la acción de nulidad de pleno derecho es **imprescriptible** de acuerdo con la antigua regla de que **“lo nulo en su inicio no puede ser convalidado por la acción del tiempo”**.

Debe concluirse que gravitamos en torno a un supuesto de nulidad absoluta o inexistencia de los contratos, con las inherentes consecuencias relativas, por tanto no existe plazo de prescripción de 4 años.

Es discutible esta cuestión.