

## EL AYUNTAMIENTO INFORMA:

### CLAUSULAS SUELO

La **cláusula suelo o suelo hipotecario** es una cláusula incluida en el contrato de préstamo hipotecario que establece un límite mínimo al interés a aplicar en la cuota, aunque el tipo de interés pueda bajar. Se encuentra en contratos en los que, a pesar de que el cliente y el banco pactaran un interés variable, normalmente referenciado al Euribor más un diferencial, no se han beneficiado de la bajada de este tipo producida en los últimos años porque al mismo tiempo se pactó un interés mínimo (suelo) que suele oscilar entre el 3% y el 4%.

El 9 de mayo de 2013 se hizo pública la Sentencia de la **Sala de lo Civil del Tribunal Supremo** sobre las cláusulas suelo de los préstamos hipotecarios declarándolas nulas y reconociendo los efectos restitutorios de las cantidades ya abonadas por los clientes a partir del 9 de mayo de 2013; sin embargo, el pasado 21 de diciembre de 2016, el **Tribunal de Justicia de la Unión Europea** ha declarado que la cláusula suelo no es acorde con lo establecido en el derecho de la Unión Europea, entendiéndose que el efecto de la declaración judicial de carácter abusivo de una cláusula debe extenderse hasta la firma del contrato. Esto significa que las entidades financieras deben devolver con carácter retroactivo -desde la fecha en la que hubiera empezado a tener efectos esta cláusula-, las cantidades percibidas de más, como consecuencia de las cláusulas suelo. En consecuencia, el consumidor que haya formalizado con una entidad financiera una escritura de préstamo o crédito hipotecario en las que incluya una cláusula suelo podrá

solicitar la devolución de los importes cobrados indebidamente desde el momento en que se comenzó a aplicar.

El día 21 de enero de 2017, entró en vigor el **Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de Consumidores de Cláusulas Suelo**. Una de las medidas que prevé este Real Decreto-Ley consiste en el establecimiento de un **procedimiento extrajudicial** voluntario para el consumidor, alternativo y no excluyente a la vía judicial.

Los consumidores que deseen acogerse a dicho procedimiento deberán presentar su reclamación ante la entidad financiera, que deberá atender de forma obligatoria las peticiones que los consumidores les formulen.

Recibida la reclamación, la entidad financiera deberá comunicar al consumidor una propuesta de acuerdo que contendrá un cálculo de la cantidad a devolver, incluyendo necesariamente las cantidades que correspondan a los intereses, o la improcedencia de la devolución, constanding las razones en las que se motiva dicha decisión.

Además, las entidades financieras deberán informar a sus clientes de que las devoluciones acordadas pueden generar obligaciones tributarias; la cuantía recuperada tendrá que ser declarada.

El plazo para que el consumidor y la entidad financiera lleguen a un acuerdo será de **3 meses** a contar desde la presentación de la reclamación.

El procedimiento extrajudicial habrá concluido cuando:

- Se rechace expresamente la solicitud del consumidor
- Si se produce la finalización del plazo de tres meses sin comunicación alguna por parte de la entidad financiera o no se ha puesto a disposición del consumidor, de modo efectivo, la cantidad ofrecida en la propuesta.
- Si el consumidor no está de acuerdo con la propuesta formulada por la entidad financiera

Concluido este, el consumidor podrá acudir a la vía judicial.

Si desea una información más precisa, el Ayuntamiento de Majadahonda, a través de la Oficina Municipal de Información al Consumidor, pone a disposición de los vecinos los siguientes servicios:

- A través del **correo electrónico** [consumo@majadahonda.org](mailto:consumo@majadahonda.org), poniendo como asunto "cláusulas suelo".
- Mediante **atención personal** en la OMIC en horario de 9.30 a 13.30, previa cita en el teléfono 916349107, sita en Plaza mayor 3, Majadahonda. Se deberá acudir con la escritura notarial y los últimos recibos de liquidación mensuales, a fin de informarles si tienen la cláusula y cómo reclamar ante la entidad financiera correspondiente.