

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

Una cláusula suelo o suelo hipotecario es una cláusula contractual, insertada en los contratos de préstamos o créditos hipotecarios a interés variable, que establece un límite mínimo al interés a aplicar en la cuota aunque el tipo de interés baje. Es una cláusula, por tanto, que beneficia a la entidad bancaria y perjudica al particular que ha solicitado el préstamo ya que cuando los tipos bajan o el interés es negativo la cláusula impide que se traslade a la cuota mensual.

El Real Decreto regula la reclamación previa a la interposición de la demanda, a fin de facilitar la devolución de las cantidades indebidamente satisfechas por el consumidor a las entidades de crédito, en aplicación de la cláusula suelo contenida en contrato de préstamo o crédito garantizado con hipoteca inmobiliaria.

Recibida la reclamación el banco debe calcular la cantidad a devolver (cantidades abonadas por la aplicación cláusula suelo e intereses) o bien alegar las razones por lo que la devolución no es procedente, dándose por concluido el procedimiento extrajudicial. Si el consumidor está de acuerdo con la cantidad a devolver, se acordará por las partes la devolución del efectivo.

El plazo máximo para que consumidor y banco lleguen a un acuerdo y ponga a disposición del consumidor el dinero será de tres meses, desde la presentación de la reclamación. Sin embargo las entidades bancarias tendrán un mes para adoptar las previsiones contenidas en el Real Decreto Ley, por lo que el plazo de tres meses no comenzará a contar hasta la efectiva adopción de las medidas necesarias para su cumplimiento, o haya transcurrido un mes sin que la entidad hubiera puesto en marcha el departamento correspondiente.

Con el fin de determinar si la cláusula suelo está incluida en el ámbito de aplicación de este Real Decreto-Ley, se consideran como criterios, los establecidos en la Sentencia nº 241/2013 de 9 de mayo del Tribunal Supremo, y que son:

1. Creación de la apariencia de un contrato de préstamo a interés variable en el que las oscilaciones a la baja del índice de referencia, repercutirán en una disminución del precio del dinero.
2. Falta de información suficiente de que se trata de un elemento definitorio del contrato.
3. Creación de apariencia de que el suelo tiene como contraprestación inescindible la fijación de un techo.
4. Eventual ubicación de la cláusula entre una abrumadora cantidad de datos entre los que quedan enmascaradas y que diluyen la atención del consumidor.
5. La ausencia de simulaciones de escenarios diversos, en fase precontractual.
6. Inexistencia de advertencia previa clara y comprensible sobre el coste comparativo con otros productos de la propia entidad.

Para cualquier duda, aclaración o asesoramiento respecto a si tu préstamo hipotecario incluye este tipo de cláusulas, puedes dirigirte a:

OFICINA DE INTERMEDIACIÓN DE LA VIVIENDA

Dirección: C/ Damas, 15

Horario: De lunes a jueves: de 9.00 a 14.00 y de 16.00 a 18.00 h.
Viernes: de 9.00 a 14.00 h.

Teléfono: 91 888 26 25

E-mail: intermediacion.vivienda@ayto-alcaladehenares.es

Web: www.ayto-alcaladehenares.es