



VIVIENDA | DERECHOS DE LOS USUARIOS

Avalancha de consultas tras fallar el Supremo contra las cláusulas suelo

● Asociaciones como Ausbanc, que llevó el caso a los tribunales, afirman que las peticiones de información se han incrementado ● Hasta el 70% de las hipotecas tendrían esta condición

C. Clavijo / A. Asensio

La lucha contra las cláusulas suelo hipotecarias, que llevan varios años impidiendo a casi cuatro millones de deudores beneficiarse de las bajadas del euríbor, en fila su recta final. El Tribunal Supremo declaró hace unos días nulas aquellas en que hubiera "falta de transparencia", es decir, que la entidad financiera no informara de su existencia al firmar el cliente la hipoteca. Las reacciones tras conocer la noticia, que saltaba una semana después de que Bruselas dictaminase como abusiva la ley española sobre los desahucios, no se han hecho esperar. En solo unos días, la asociación de usuarios de servicios bancarios (Ausbanc), que llevó el caso de las cláusulas suelo a los tribunales, ha visto incrementada su actividad de forma notable. "Desde que se abrió la delegación de Ausbanc en Granada, se han



Miembros de Adicae, en una de las movilizaciones contra las cláusulas suelo.

La decisión del TS no implica la devolución de dinero, pero sí se puede reclamar

venido atendiendo consultas a diario relacionadas con la cláusula suelo. No obstante, una vez conocida la resolución del Tribunal Supremo, el número de personas que contactan por este motivo se ha incrementado notablemente y en estos últimos días se están atendiendo una media de 8 o 9 consultas en el despacho sobre este tema", explica el delegado de Ausbanc en Granada, Jesús Manuel Patón.

"En Granada entre el 60 y el 70% de las hipotecas tienen esta cláusula suelo", explica Patón, que, sin embargo, pide cautela debido a que todavía no se ha hecho público el fallo. "Lo que se ha publicado es un comunicado de prensa sobre la referida resolución del Tribunal Supremo en el que se traslada la declaración de nulidad de la cláusula suelo de las tres entidades demandadas por Ausbanc", asegura.

La victoria, sin embargo, parece que no es rotunda, puesto que este fallo del TS no comporta devolución de las cantidades ya satisfechas por el afectado. "A falta de poder leer la sentencia concre-

ta, sabemos que la Sala Primera del TS, por unanimidad, ha declarado que las cláusulas suelo examinadas son abusivas y nulas de pleno derecho", indica el delegado provincial. Aunque "en este supuesto concreto no hay devolución de cantidades, eso no significa que los afectados por las cláusulas suelo no puedan solicitar, y obtener, la devolución de las cantidades indebidamente percibidas por las entidades bancarias", asegura.

Tomando como referente una hipoteca de 150.000 o 200.000 euros con un suelo de entre 3% y 4%, la devolución correspondiente sería de 6.000 o 7.000 euros. Cuanto más alta sea la cláusula suelo, y también el importe de la hipoteca, mayor será el dinero que se recupere.

Si, como estima Ausbanc, entre el 60 y el 70% de las hipotecas de la provincia tienen suelo, la decisión del Supremo puede afectar a miles de granadinos. Pero, ¿cómo puede demostrar un cliente que ha habido falta de transparencia? Ausbanc destaca la importancia de que el usuario convencido de que tiene una cláusula suelo se asesore. "Probablemente los bancos, a partir de ahora, se muestren más 'flexi-

Quejas que también han llegado al Defensor del Pueblo Andaluz

En el informe anual referido a 2012, el Defensor del Pueblo Andaluz recoge la "importante llegada" de quejas relacionadas con las cláusulas suelo. Los usuarios que han presentado su protesta ante la oficina de José Chamizo cuestionan "la legalidad de las denominadas cláusulas suelo incorporadas a algunos contratos hipotecarios y que son consideradas por algunos sectores como abusivas y contrarias a los derechos de usuarios y consumidores", según se recoge en el informe anual, hecho público el pasado lunes. En el texto se afirma que "estas quejas se han incrementado especialmente como consecuencia de las sucesivas bajadas que han experimentado en nuestro país los tipos de interés y de las que no han podido beneficiarse un importante número de deudores hipotecarios que cuentan con estas cláusulas incorporadas a sus contratos", Chamizo ahonda en la indefensión en la



José Chamizo.

que, en ocasiones, se encuentran los usuarios de banca. "Las personas que se dirigen a nosotros nos expresan su desesperación ya que una rebaja en los intereses a pagar les hubiera significado evitar verse incurso en procedimientos de desahucio por impago de las cuotas hipotecarias".

bles' frente a las reclamaciones de los particulares por este motivo, si bien Ausbanc recomienda ponerse en manos de los profesionales para tales reclamaciones, que comienzan siempre en la vía extrajudicial", alega el delegado en Granada.

También la asociación de usuarios de bancos, cajas y seguros Adicae asegura estar "desbordada" por las numerosas consultas que recibe procedentes de deudores perjudicados. "Los casos se han multiplicado, llegan de manera constante. Las oficinas de Andalucía atienden diariamente a unas 20 o 25 personas con problemas hipotecarios, motivados por este tipo de condiciones", explica el coordinador regional de Adicae, Rafael Fernández. Según sus cálculos, el 99% de aquellos que no pueden hacer frente al pago de la vivienda tiene suelo añadido en el contrato de préstamo, lo que multiplica por tres la cantidad a abonar e implica el desembolso de unos 3.000 euros más al año, variables en función del crédito.

La asociación, en pie de guerra desde 2010 contra lo que consideran "hipotecas basuras", ha llevado a cabo junto con la plataforma de damnificados más de una



treintena de movilizaciones en varias ciudades para protestar por las condiciones que el banco incluyó en su hipoteca. El problema estriba, según recalcan, en el hecho de que el Gobierno y los partidos políticos "solo quieren tapar la sangre de los desahucios sin cortar la hemorragia de una estafa social y económica".

El suelo comenzó a perjudicar al hipotecado a partir de 2009, cuando el euríbor empezó a caer. Mientras aún estaba al alza, los empleados de la banca tenían la consigna de ofrecer a los clientes una cláusula de techo de entre el 12 y el 13% para así protegerle de nuevas subidas. A modo de compensación, el banco colocaba otra de suelo de entre el 3% y el 4,5%, aunque sin reconocer que cuando el tipo de interés bajara sería el deudor el que tuviera que pagar.

Adicae, que ya ha obtenido cuatro sentencias favorables en los primeros juicios para que se declaren nulas estas cláusulas,

6.000

euros. Es la cantidad que los clientes con cláusula suelo pagan de más cada año

inició en marzo una campaña dirigida a celebrar el mes del consumidor. Su propósito, dice el responsable, es tratar de "no judicializar los casos", sino mantener abiertas varias vías y no detener el proceso. "Las entidades bancarias están cerradas en banda porque obtienen un gran beneficio. Subsisten engañando a los hipotecados", expresa.

Otro de los colectivos que también está tomando cartas en el asunto es el portal *clausula-suelo.com*, que recoge los requisitos legales para considerar abusiva una cláusula. En su caso, el número de denunciantes desde la sentencia del Tribunal Supremo, se ha duplicado. "Hay que ser cautos porque en la nota se habla de nulidad pero no de sus efectos, algo que, desde el punto de vista jurídico, tiene poca lógica", recalca el socio fundador, Javier Gastón.

LAS CLAVES

Más consultas

Una vez conocida la resolución del Tribunal Supremo sobre la cláusula suelo, el número de personas que se están informando se ha incrementado notablemente. Según Ausbanc, en estos últimos días se están atendiendo una media de entre ocho y nueve consultas diarias sobre este tema.

Cautela

Lo que se ha publicado sobre la sentencia es un comunicado de prensa sobre la resolución del Tribunal Supremo en el que se traslada la declaración de nulidad de la cláusula suelo de las tres entidades demandadas por Ausbanc. El fallo todavía no se conoce.

Decisión

La Sala Primera del Supremo, por unanimidad, ha declarado que las cláusulas suelo examinadas son abusivas y nulas de pleno derecho. Desde Ausbanc se aclara que "en este supuesto concreto no hay devolución de cantidades, pero eso no significa que los afectados por las cláusulas suelo no puedan solicitar, y obtener, la devolución de las cantidades indebidamente percibidas por las entidades bancarias".

Consecuencias

Tras la decisión del Supremo ha quedado abierto el camino para que todos los afectados reclamen por la cláusula suelo y recuperen las cantidades que han pagado de más.

Nuevas reclamaciones

Antes de intentarlo de forma particular, se recomienda "ponerse en manos de los profesionales para tales reclamaciones, que comienzan siempre en la vía extrajudicial".

Márgenes

Algunas hipotecas recogen un techo del 12 o 13% mientras que el suelo se sitúa entre el 3 y el 4,5%. El euríbor a doce meses está ahora al 0,54%.