

## ANÁLISIS EL PROCESO TRAS LA SENTENCIA DE LA UE

# Guía para que 200.000 hipotecados gallegos recuperen su dinero

*La resolución beneficia a quienes no tienen sentencia firme o no han iniciado aún la reclamación judicial*

A. BALSEIRO

MADRID / LA VOZ

Pasada la sorpresa inicial, llega el momento de resolver las dudas de los afectados: unos dos millones de personas en España, de los que 200.000 están en Galicia. ¿Qué implica la sentencia? ¿A quién beneficia? ¿Cómo y cuánto dinero podrán recuperar? Y, sobre todo, ¿qué hacer a continuación?

## ¿Qué es la cláusula suelo?

Para quien aún tenga dudas de qué es, la cláusula suelo es un límite a la bajada de los intereses incluido por la entidad bancaria en la hipoteca suscrita a tipo variable. En la práctica, impidió a los clientes beneficiarse de la caída del euríbor, índice al que están mayoritariamente referenciados los préstamos en España y que actualmente está en negativo.

## ¿Es legal?

Sí. Estas cláusulas son legales, pero siempre que se incluyan con

la debida transparencia, es decir, que el cliente sea informado previamente por el banco y sepa qué implica lo que firma. Precisamente la falta de transparencia es lo que hizo que los tribunales las consideraran abusivas y las declararan nulas, obligando a devolver el dinero.

## ¿Cómo sé si soy afectado?

Aunque su inclusión fue una práctica habitual en España desde el comienzo de la burbuja inmobiliaria, entre 1997 y el 2007, «si desde el 2009 no ha notado una bajada notoria en su cuota hipotecaria o esta se ha mantenido fija, es muy probable que tenga cláusula suelo», explica Santiago Viciano, presidente de LEAN Abogados, que recuerda que puede estar «enmascarada» bajo epígrafes como «límites a la variabilidad del tipo de interés», «límites a la aplicación del interés variable» o «tipo de interés variable», lo que puede dificultar su localización.

## ¿Cuánto me está costando?

Dependerá del importe de la hipoteca, el tipo de interés en el momento de su formalización y el tope impuesto a la bajada del euríbor, pero Pablo Rúa, socio director de Rúa Abogados, estima que en Galicia «el importe medio de la devolución asciende a



ILUSTRACIÓN PILAR CANICOBA

11.000 euros y la cuota mensual de la hipoteca se reducirá considerablemente». En cualquier caso, despachos de abogados como el propio Rúa, los bancos o la patronal hipotecaria disponen de simuladores para calcularlo.

## ¿Cómo puedo reclamar?

El primer paso es intentar negociar con el banco de cara a alcanzar un acuerdo. «A veces, enviando un requerimiento previo, la reclamación es atendida», señala Viciano, para añadir que si el banco no elimina la cláusula suelo «la única opción es reclamar judicialmente».

## ¿A quién beneficia la sentencia del TJUE?

«Esta resolución abre la vía de reclamación de la totalidad del pago de más para todos aquellos afectados que no tengan ya una sentencia firme o para los

que no hayan iniciado aún su reclamación judicial», apunta Carlos Cómitre, letrado de Ley 57 Abogados. Añade que los afectados del BBVA, Abanca o Cajamar que no reclamaron judicialmente, pero a los que el banco dejó de aplicarles el suelo de sus hipotecas tras la sentencia de mayo del 2013, pueden exigir también lo pagado de más antes de esa fecha.

## ¿Y si ya tengo una sentencia que limita la retroactividad al 2013?

Aunque la mayoría de los juristas consultados consideran que en este supuesto se consideraría cosa juzgada y no habría posibilidad de beneficiarse de la sentencia del TJUE y recuperar todo lo abonado en exceso, Marcelo Tamargo, director del despacho Espacio Legal, plantea la posibilidad de que el afectado pida la responsabilidad de la Admi-

nistración de Justicia. «Hay responsabilidad por haber incumplido el Supremo normativa comunitaria y ocasionar un daño al hipotecado», apunta, subrayando que es un procedimiento contencioso-administrativo diferente y «quizá pueda no interesar mucho al afectado, o sí, pero es una opción».

## ¿Qué pasa si he firmado un acuerdo con el banco?

En lo que respecta a los contratos firmados con el banco para suprimir las cláusulas suelo a cambio de no demandar, los expertos coinciden en que los tribunales pueden declararlos nulos, como de hecho ya hay casos.

## ¿Puedo reclamar si ya he pagado la hipoteca?

Sí. Los juristas consultados coinciden en que el plazo para hacerlo expira a los cuatro años.

## A DOS BANDAS

## ¿Y tuvo que venir Europa!

Las sentencias dictadas por el Tribunal Supremo el 9 de mayo del 2013 [...] no resulta compatible con el derecho de la Unión», lo que, en esencia, supone la devolución total de las cantidades pagadas de más por el consumidor por la aplicación de dicha cláusula. ¿Qué pasará a partir de aquí? En mi opinión, si los bancos siguen actuando como hasta ahora, será necesario demandar judicialmente a la entidad para que se ejecute la retirada de la cláusula suelo y para recuperar la devolución de lo pagado de más por dicho concepto. Sin embargo, no debemos descartar que las entidades financieras puedan optar por abrir algún tipo de sistema extrajudicial para devolver dichos importes.

Lo cierto es que, sea como fuere, este importante éxito judicial beneficia a una multitud de consumidores que, a buen seguro, afrontarán las próximas fiestas navideñas con más alegría y felicidad.

Y lo ha hecho estimando que «la limitación de los efectos en el tiempo

que el Tribunal Supremo acordó en la sentencia de 9 de mayo del 2013 [...] no resulta compatible con el derecho de la Unión», lo que, en esencia, supone la devolución total de las cantidades pagadas de más por el consumidor por la aplicación de dicha cláusula.

Lo cierto es que, sea como fuere, este importante éxito judicial beneficia a una multitud de consumidores que, a buen seguro, afrontarán las próximas fiestas navideñas con más alegría y felicidad.

## Un anticipo de la lotería de Navidad

El día 21 de diciembre del 2016 será especialmente recordado por los afectados por las famosas cláusulas suelo y por el mundo jurídico en general, pues el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) ha reparado una injusticia histórica, flagrante y vergonzante.

El asunto nació con una sentencia del Supremo español de 9 de mayo del 2013 que declaró la nulidad de las cláusulas suelo, con su consiguiente eliminación de las hipotecas y la abstención de su futura utilización, pero añadió su irretroactividad. En definitiva, las situaciones ya resueltas judicialmente y los pagos abonados a tal fecha no venían afectados por tal nulidad. Se aplicó, en beneficio de la banca infractora, aquello de santa Rita, Rita, lo que se da no se quita.

Los argumentos del Supremo indignaron a los afectados, convencidos de que —una vez más— la banca había sido favorecida por un poder del Estado, y asombraron al mundo ju-

rídico por su incoherencia y falta de ajuste a nuestra legislación. El apoyo del Alto Tribunal era el principio de seguridad jurídica, culminando tal deriva al afirmar que «es notorio que la retroactividad generaría el riesgo de trastornos graves con trascendencia en el orden público económico».

Afortunadamente, el TJUE ha puesto las cosas en su sitio, recordando el interés público en la protección de los consumidores y razonando que consagrar la solución del Supremo supondría incentivar estas conductas, pues a los infractores les saldría a cuenta no restituir las cantidades indebidamente cobradas más que a partir de la fecha en la que se declara judicialmente la ilegalidad de su proceder.

Salvado el principal escollo, surgen otros interrogantes: vías para la devolución —de oficio por los bancos, arbitraje, reclamación judicial...— y de cómo afectarán las específicas circunstancias de cada afectado. En cualquier caso, pareciera que los solemnes miembros del TJUE quisieran anticipar el sorteo de la lotería de Navidad.

José Luis Barral

Leterna Abogados