

¿Cómo puedo saber si mi hipoteca tiene cláusula suelo?

Este límite al tipo de interés que cobra el banco aparece en las condiciones financieras del contrato hipotecario

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) ha apoyado hoy la retroactividad total de las cláusulas suelo. A partir de ahora, las entidades bancarias deberán devolver los intereses excesivos pagados por los clientes cuya hipoteca tenía esta cláusula. A continuación, una guía para no perderse en este proceso.

¿Qué es la cláusula suelo y qué supone para el hipotecado?

Es una cláusula que el banco puede incluir en la hipoteca a la hora de su firma y que establece el tipo de interés mínimo que el cliente pagará aunque el Euribor, de referencia para la mayoría de las hipotecas españolas, esté por debajo. Aunque el Euribor haya caído al 0,50%, si la cláusula está en el 3% (en concreto el 3,12% es el tipo medio de estas cláusulas), la cuota mensual se calcula pagando este tipo. Es decir, no permite al deudor beneficiarse de la bajada de ese índice. No obstante, las entidades abarataron el precio de las hipotecas y rebajaron los diferenciales a cambio de introducir este tipo de cláusulas, pues suponía una suerte de seguro y garantía de ingresos.

¿Cómo puedo saber si mi hipoteca incluye una cláusula suelo?

Lo más fácil para comprobar si una hipoteca incluye una cláusula suelo es consultar el contrato hipotecario, distinto de la escritura de compraventa de la vivienda. En ese documento, ese límite al tipo de interés que le cobra la entidad suele aparecer en el apartado de condiciones financieras. La redacción más usual de esta cláusula es algo semejante a esto: «En ningún caso el tipo de interés nominal anual resultante de cada variación podrá ser superior al X% ni inferior al X%». En este caso, la hipoteca tendría tanto cláusula techo como suelo. En caso de no encontrarlo en el contrato del crédito, se puede consultar el recibo bancario del último pago del préstamo. Si el tipo de interés que aparece como pagado no es igual a la suma del Euribor más el diferencial pactado, efectivamente su hipoteca tiene una cláusula suelo, y ese interés es el tope.

¿El fallo invalida todas las cláusulas suelo?

No. La sentencia se refiere a aquellas cláusulas suelo que hayan sido declaradas nulas por falta de transparencia. A partir de ahora, éstas lo serán desde el inicio del contrato y tienen retroactividad total. Las cláusulas suelo que no han sido declaradas nulas por un tribunal no están afectadas.

¿Cuándo una cláusula suelo es poco transparente?

Las cláusulas suelo son legales cuando ha quedado acreditada su transparencia. Esto consiste básicamente en pasar dos filtros. El primero, que la cláusula esté redactada con una estructura gramatical sencilla y entendible y en un tipo de letra que haga posible la lectura. Y el segundo, que la entidad haya informado antes de la firma a su cliente tanto de la cláusula como de sus consecuencias. Por ejemplo, algunas entidades realizaban simulaciones a sus clientes del coste de la cuota en los distintos casos. Roberto Rodríguez, abogado de El Defensor de tu Vivienda, asegura que «siempre que se hayan dado estas condiciones se entiende que la cláusula suelo es legal».

¿Qué hago ahora si mi hipoteca tiene cláusula suelo y creo que es poco transparente?

Los expertos legales recomiendan acudir a un abogado para realizar una reclamación judicial y obtener la declaración de nulidad de su cláusula suelo, así como para confirmar que el cálculo del perjuicio (lo que se ha pagado de más desde el inicio) es correcto. También habrán de recalcular el cuadro de amortización (lo que se ha pagado de menos de capital y lo que se habría pagado en caso de no aplicar la cláusula suelo).

¿A qué tipo de hipotecas afecta la cláusula suelo? ¿A cuántas?

La cláusula suelo se aplica a las hipotecas a tipo de interés variable —casi siempre el Euribor—, que son el 97% del total de préstamos hipotecarios constituidos en España. Según datos del Banco de España, entre el 30% y el 40% de esas hipotecas incluyen la citada condición. Ahora bien, no todas las cláusulas suelo fueron comercializadas en condiciones de poca transparencia.

Link noticia:

<http://www.elcomercio.es/economia/201612/23/como-puedo-saber-hipoteca-20161223181909.html>