

## Hipotecas: bajo la lupa de la Justicia

**¿Abusos? Varias sentencias han cuestionado las condiciones de estos créditos y han abierto la puerta a reclamar lo pagado indebidamente**

ROCÍO VELIS /  
SEVILLA /  
03 FEB 2017 / 06:54 H - ACTUALIZADO: 03 FEB 2017 / 08:39 H.

Cláusulas suelo, prácticas abusivas, gastos de formalización. Son términos que seguramente habrá oído en los últimos meses en las noticias con mucha más frecuencia y si usted es uno de esos millones de españoles que tiene una hipoteca se habrá preguntado si puede reclamar a los bancos por haber pagado más de lo que le corresponde. **¿Tiene mi hipoteca cláusula suelo? o ¿puedo reclamar los gastos de formalización de la misma?**, son algunas de las dudas que puede que se plantee.

La polémica sobre la transparencia y la legalidad de las cláusulas suelo no es un debate nuevo, sino que se viene planteando desde hace seis años. En concreto, en octubre de 2010 se hizo pública la primera sentencia que las tumbaba, que fue dictada por un juzgado sevillano, el Mercantil número 2, cuyo titular, Miguel Ángel Navarro Robles, fue el primero que declaró **«la nulidad, por abusivas» en las hipotecas firmadas con BBVA, La Caixa y Cajamar**, «dado el desfase apreciado en relación a las cláusulas techo».

La sentencia fue confirmada por la Audiencia Provincial de Sevilla y el asunto llegó hasta el Tribunal Supremo que también ratificó la decisión del juez de lo Mercantil, pero con un matiz: la limitación temporal. Esta resolución fue dictada el 26 de mayo de 2013 y en la práctica suponía que los afectados podían reclamar la devolución de las cantidades abonadas de más a partir de esa fecha, es decir, no tenía carácter retroactivo. Desde entonces se han venido dictando diferentes sentencias por juzgados y audiencias provinciales con más o menos suerte para las reclamaciones de los usuarios o para los intereses de las entidades bancarias. **Seis años en los que el único criterio que se fijó fue el del Supremo que, el 21 diciembre de 2016 fue tumbado por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), que revolucionó el mercado bancario al acordar que no existe limitación de fecha, sino que la devolución de las cláusulas suelo abusivas debe producirse desde la fecha de la firma de la hipoteca.**

Un año antes el Alto Tribunal había dictado otra sentencia contraria a los intereses de los bancos pero que, curiosamente, tuvo menos repercusión pese a que su impacto puede ser mayor. El 23 de diciembre de 2015, los magistrados resolvieron, a raíz de una demanda de la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU), que los gastos de formalización de las hipotecas estaban siendo cobrados indebidamente a los compradores cuando debía asumirlos la entidad financiera. Al precio de venta siempre se ha sumado el coste del notario, el registro y el impuesto de Actos Jurídicos Documentados lo que supone «entre unos 2.000 y 5.000 euros», asevera el portavoz de Facua, Rubén Sánchez. Así que si la estimación del Banco de España es que los bancos tendrían que devolver

unos 4.000 millones de euros en cláusulas suelo, la cuantía por este asunto podría ser aún mayor, pues se pueden ver afectados ocho millones de créditos hipotecarios. Sin embargo, desde la Asociación Española de Banca (AEB) aseguran que «hay poca información» y que «cualquier estimación que se haga es muy especulativa con riesgo de generar incertidumbre sobre el sector». En este sentido, desde AEB inciden en que **«todos deberíamos primar la estabilidad del sector financiero que es fundamental para financiar el crecimiento y generar riqueza al país» y que las sentencias dictadas «suponen inseguridad jurídica sobre el Sistema hipotecario y conllevan una cierta indefensión sobre los bancos».**

Tal es la avalancha de demandas que se espera que el Gobierno central ha dictado un Real Decreto que pone en marcha un sistema extrajudicial para evitar que las reclamaciones por las cláusulas suelo lleguen a los juzgados. Partidos como el PSOE solicitaron que se incluyera en este sistema de mediación los pagos de formalización, pero el Gobierno lo descartó.

Pero, ¿quién puede reclamar estas cantidades? «Pues en principio todo consumidor. Hay sentencias que dan la razón también a profesionales y empresarios», explica Laura Fernández, abogada del Defensor de tu Vivienda. No obstante, la letrada aclara que cada caso debe ser estudiado detenidamente «porque no todas las cláusulas suelo son abusivas. Hay que analizar si en el momento en el que se introdujeron se hizo con todas las garantías», precisa.

En cuanto a la forma de reclamarlo, la abogada explica que se puede iniciar por vía extrajudicial, aunque no es obligatorio acogerse a la misma. En este sentido, recuerda que en la actualidad las entidades bancarias están comenzando a desarrollar el sistema por el que negociar con los clientes la devolución. «No es automático, siempre debe iniciar el consumidor el proceso», señala Fernández. Este paso no es obligatorio para acudir a los tribunales, pero si es el aconsejado, «eso sí siempre es recomendable contar con asesoramiento», ya que la negociación no solo se centra en la devolución en efectivo, sino que puede incluir otras opciones como «reducir los plazos de amortización».

**Los únicos que no podrían emprender ya una reclamación contra su banco son aquellos que ya tengan una sentencia firme y le hayan reconocido la devolución de las cantidades desde mayo de 2013. «Es una cosa ya juzgada y por tanto no se puede revisar», indica la letrada.**

En cuanto a los gastos de formalización de las hipotecas, «casi el 100% de los préstamos hipotecarios tienen esta cláusula». La cuestión controvertida es el tiempo de prescripción: «nosotros entendemos que como este tipo de cláusula se ha declarado nula no tiene prescripción», aunque existe otra corriente que cree que el plazo para reclamar es de cinco años desde que se dictó la sentencia, es decir, hasta el 23 de diciembre de 2020. Por eso la abogada recomienda «reclamar cuanto antes para agilizar ese plazo», ya que lo más probable es que el banco lo deniegue y tenga que recurrir la vía judicial. «Es muy probable que este asunto también acabe llegando hasta el Tribunal Europeo», concluye Fernández.

Link noticia: <http://elcorreoweb.es/sevilla/hipotecas-bajo-la-lupa-de-la-justicia-NF2610438>