

# FINANZAS



El presidente de BBVA, Francisco González, fue el primero en anunciar que retiraría las cláusulas suelo de forma inmediata tras el fallo del Supremo. F.M.

Si tiene su hipoteca en BBVA, Cajamar y Novagalicia Banco (NGB) con una cláusula suelo está de enhorabuena: el fallo del Tribunal Supremo obliga a la anulación inmediata de estas cláusulas con efecto desde el pasado 9 de mayo a 700.000 hipotecados de estas tres entida-

des. Si es cliente de Sabadell, Banco Popular, CaixaBank y KutxaBank, puede que también tenga estas cláusulas en su contrato, pero tendrá que acudir a la justicia para pedir su nulidad o esperar a que el Supremo se pronuncie en cada caso.

**A 700.000 hipotecados de BBVA, Cajamar y NGB se las empiezan a retirar y otro millón de afectados espera a que las demandas lleguen al Supremo**

## Los jueces dan la razón a los clientes con cláusulas suelo

### ■ Esmeralda Gayán

Si usted tiene una cláusula suelo en su hipoteca, seguramente se estará preguntando cómo le afecta la última sentencia del **Tribunal Supremo**, qué tiene que hacer para que su entidad retire dicha cláusula y si tiene alguna posibilidad de recuperar el dinero perdido.

Pero la primera cuestión es saber si realmente usted tiene una cláusula suelo en su hipoteca. La mejor manera es consultar la escritura de préstamo hipotecario que tiene firmada. Normalmente esta cláusula se incluye inmediatamente después de donde se indica el tipo de interés a aplicar. Otra opción es preguntárselo directamente a la entidad bancaria, que tiene obligación de decirse lo al cliente.

### ¿Me afecta la sentencia?

Depende en qué entidad tenga la hipoteca. Si la tiene en **BBVA, Cajamar y Novagalicia Banco (NGB)**, está de enhorabuena: el fallo del alto tribunal obliga a la anulación inmediata de las cláusulas suelo con efecto desde el pasado 9 de mayo a 700.000 hipotecados de estas tres entidades.

Los usuarios de estas entidades verán cómo en sus contratos se anula dicha cláusula "en las próximas fechas" y de forma automática, según explican en el segundo banco español, aunque no podrán reclamar la devolución del dinero salvo por vía judicial. "La intención de la entidad es que a finales de junio o a principios de julio, el usuario lo empiece a notar". Sin embargo, no pueden garantizar un plazo para la devolución de lo cobrado de más en mayo "por cuestiones técnicas e informáticas", insisten.

En el caso de Cajamar, más del 90% de los clientes ya han recibido el abono en sus cuentas de la liqui-

dación de las cuotas aplicadas con posterioridad a fecha de 9 de mayo. A partir del jueves comenzó en sus sistemas informáticos el proceso destinado a dejar de aplicar la cláusula suelo a todos los préstamos hipotecarios que la incluyen así como a regularizar la liquidación del importe cobrado desde que se declararon nulas.

Si tiene su hipoteca en Novagalicia Banco también está de suerte. La

**La banca no devolverá el dinero a aquellos clientes que durante estos años han pagado de más por tener este tipo de cláusula, a no ser que un juez diga lo contrario**

■ El efecto contagio en los tribunales está llevando a algunos bancos a plantearse renegociar las hipotecas con suelo cliente por cliente. Esta opción, no obstante, podría llevar a un aumento del tipo de interés contratado en lugar de a la eliminación de las cláusulas, según explican fuentes del sector.

Desde las asociaciones de consumidores piden no bajar los brazos y continuar la lucha para reclamar el dinero que

las entidades se han apropiado de forma indebida. También recomiendan prestar atención a posibles negocios con peticiones de cobro de comisiones por parte de representantes jurídicos, que en algunos casos llegan al 25% del importe recuperado. De hecho, el propio **Luis De Guindos**, ministro de Economía, ha pedido al **Banco de España** a que vigile que las entidades financieras no pidan ningún tipo de contraprestación a los

medida afectará a unos 90.000 clientes de la entidad, el 49% de la cartera de créditos con personas físicas, y a 6.600 millones de euros de financiación hipotecaria. "Durante las próximas horas la red de oficinas contactará con todos sus clientes para informarles de la modificación de los contratos y sus efectos", dijo la entidad el jueves.

### ¿Qué tengo que hacer?

Con una sentencia firme como en este caso, el usuario de cualquiera de estas tres entidades que tiene una cláusula suelo en su hipoteca no tiene que hacer nada. No es necesario ponerse en contacto con la entidad correspondiente, ni realizar ningún tipo de solicitud o petición de que se ponga fin a esta cláusula abusiva. La anulación se hace de forma automática. Sólo hay que "estar alerta" en

los siguientes dos meses para comprobar que efectivamente se está cumpliendo con lo requerido en la sentencia.

Desde la **Asociación de Usuarios de Bancos Cajas y Seguros (Adicae)** piden no firmar nada porque no es necesario e incluso, destaca, podría tener algún interés por parte del banco de cara a comprometerse con no exigir nada en el futuro.

### ¿Qué entidades las tienen?

Además de las tres afectadas directamente por la decisión del Supremo, en el listado de entidades con este tipo de cláusulas figuran el **Sabadell, Banco Popular, CaixaBank y KutxaBank**, en algunos casos por las hipotecas heredadas de cajas absorbidas.

También **Bankia** estaría en este grupo, aunque de forma muy residual.

Si usted es cliente de alguna de estas entidades tiene que saber que no están obligadas a retirarles esta cláusula de su hipoteca, a no ser que un juez diga lo contrario. Así, por ejemplo, en el Sabadell optan por mantenerlas con el argumento de que fueron vendidas correctamente. En el banco que preside **José Oliu** recuerdan que el Supremo no declara nulas las cláusulas suelo siempre que fuesen establecidas con transparencia y claridad y están convencidos de que su política en este tema ha contado siempre con estos dos requisitos. "Eso no quita para que ante posibles reclamaciones de clientes por supuesta mala venta o falta de información, el banco se comprometa a que su servicio de atención al cliente analice cada caso", añaden.

En lado contrario, en el de las entidades que no cuentan con cláusulas suelo en sus hipotecas, figuran el **Santander** y **Bankinter**. Tanto el banco que preside **Emilio Botín** como el que lidera **Dolores Dancausa** han declarado que ninguna de sus hipotecas contempla este tipo de cláusulas, por lo que no les afectará la sentencia.

En el caso de CaixaBank, KutxaBank y Bankia señalan que estudiarán "caso por caso", pero no prevén eliminarlas de forma masiva. La idea es esperar a que los procesos judiciales de estas entidades lleguen al Supremo, que les obligaría a eliminarlas como a BBVA, Cajamar y NGB.

Pero Economía y el Banco de España tienen prisa. **Luis de Guindos** ha pedido a **Luis María Linde** que apremie a bancos y Cajas que revisen todas las cláusulas de suelo de sus hipotecas y evalúen si cumplen o no los criterios que fija el Supremo antes del 31 de julio, lo que no significa que todos los clientes vayan a beneficiarse de esta solicitud.

### ¿Me devolverán el dinero?

La sentencia del Supremo no garantiza la devolución y no tiene carácter retroactivo. Por ahora, la banca, en principio, no devolverá el dinero a aquellos clientes que durante estos años han pagado de más frente a otros clientes que no tenían este tipo de cláusulas.

El caso es que los jueces están dando la razón al cliente en la mayoría de los casos. Algunos juzgados de primera instancia están condenando a los bancos demandados a la devolución del dinero cobrado de más, a pesar de que la resolución del Supremo no incluye en cambio esa nulidad retroactiva. El problema, según la asociación de consumidores **Facua**, es que puede haber jueces que apliquen la ley en materia de cláusulas abusivas según la **Ley General de Consumidores y el Código Civil** y que les devuelvan el dinero. Y otros jueces que se tomen al pie de la letra la sentencia del Supremo y la apliquen usuario por usuario. "Es una incógnita saber qué doctrina va a aplicar cada juez. Nos preocupa que hagan lo que diga el Supremo. Deberían asumir la legislación", asegura **Rubén Sánchez**, portavoz de Facua.

### ¿Cuánto supone al mes?

El impacto de las cláusulas de suelo en el caso de la hipoteca media que se contrataba antes de la crisis supera los 1.400 euros al año. Para un préstamo de 115.000 euros, con un plazo de amortización de 25 años y un interés variable equivalente al Euríbor más un punto, la diferencia entre tener o no cláusula ronda los 120 euros mensuales.

Para la banca, la eliminación de las cláusulas también tendría un fuerte impacto en los resultados, pero en este caso, de forma negativa. El BBVA ha estimado un menoscabo de 420 millones y algunas entidades de mediano tamaño hablan de unos 100 millones anuales.

## La banca avisa: habrá hipotecas más caras

■ El efecto contagio en los tribunales está llevando a algunos bancos a plantearse renegociar las hipotecas con suelo cliente por cliente. Esta opción, no obstante, podría llevar a un aumento del tipo de interés contratado en lugar de a la eliminación de las cláusulas, según explican fuentes del sector.

Desde las asociaciones de consumidores piden no bajar los brazos y continuar la lucha para reclamar el dinero que las entidades se han apropiado de forma indebida. También recomiendan prestar atención a posibles negocios con peticiones de cobro de comisiones por parte de representantes jurídicos, que en algunos casos llegan al 25% del importe recuperado. De hecho, el propio **Luis De Guindos**, ministro de Economía, ha pedido al **Banco de España** a que vigile que las entidades financieras no pidan ningún tipo de contraprestación a los

clientes a quienes eliminan las cláusulas suelo. Los expertos consideran que en los nuevos préstamos hipotecarios las entidades incrementen el diferencial aplicable al Euríbor a un año en las nuevas hipotecas. Según las últimas cifras del Banco de España, del mes de abril, el tipo de interés medio aplicado por las entidades financieras en todos los plazos asciende al 3,20% TAE, por encima del 2,92% TAE de diciembre del

año pasado, lo que se traduce en un incremento en los tipos de un 9,5% en apenas cuatro meses. No obstante, las hipotecas son significativamente más baratas si se tiene en cuenta abril de 2012, cuando el tipo de interés medio cobrado era del 3,53% TAE, un descenso del 9,4% interanual. El organismo que dirige **Luis María Linde** ha solicitado a las entidades financieras que antes del 31 de julio realicen una evaluación de sus cláusulas suelo