

FINANZAS



Se calcula que unas tres millones y medio de hipotecas tienen cláusulas suelo en sus contratos.

F. MORENO

La Justicia tiende la mano a al menos dos millones de españoles que todavía tienen cláusulas suelo en sus hipotecas. Tribunales de toda España están dictando la devolución de las cuantías cobradas de más por las entidades, aunque sólo devolverán una parte, desde mayo de 2013, fecha en la que el Tribunal Supremo las declaró abusivas. El Alto Tribunal se reafirma y apela al "tras-

torno económico" que supondría para la banca devolver todo lo cobrado de más. A la banca le sale a pagar hasta 12.000 millones, según calculan los expertos, pero se ahorraría otros 19.000 al no ser la sentencia retroactiva. Los consumidores dicen que el "trastorno económico" ha sido dejar en la calle a miles de familias por los elevados tipos de interés hipotecarios.

El Supremo obliga a la banca a devolver todos los intereses pagados indebidamente desde mayo de 2013

Las demandas por cláusulas suelo se multiplican

■ **Esmeralda Gayán**

El Euribor alcanzó su máximo histórico en julio de 2008. El índice a doce meses, el indicador más utilizado para el cálculo de hipotecas en España, llegó a estar en el 5,393%, cuando ha cerrado marzo en un mínimo histórico del 0,212%. En todo este tiempo, ha caído de forma ininterrumpida gracias a la política de recorte de tipos del Banco Central Europeo (BCE).

Para el cliente que contratase una hipoteca media de 150.000 euros a 25 años referenciada al Euribor más un 1%, este descenso ha supuesto que en estos años, la cuota a pagar habría bajado de 1.060 euros a 590 euros, es decir, prácticamente a la mitad.

Pero no todos los hipotecados se han dado esta alegría. Según la aso-

ciación de consumidores bancarios **Adicae**, hay cuatro millones de españoles que no se han beneficiado de este descenso porque firmaron contratos hipotecarios en los que se incluían cláusulas suelo, es decir, un mínimo bajo el cual no podía bajar la TAE del crédito.

De estos cuatro millones de clientes con cláusulas suelo, unos 600.000 clientes han visto cómo el **Tribunal Supremo** les daba la razón, ya que en su sentencia del 9 de mayo de 2013 las declaraba nulas y obligaba a **BBVA, Cajamar y Novagalicia** a retirarlas de sus contratos. Y esta pasada semana, el alto tribunal ha vuelto a reafirmarse tras el recurso presentado por el banco que preside **Francisco González**.

En concreto, el Supremo considera nulas las cláusulas cuando no están claramente explicadas en el

contrato, es decir, si el banco no informa al cliente de los efectos que podrían tener una subida de tipos de interés, algo que no hacía prácticamente ninguna entidad.

También invalida las cláusulas cuando la diferencia entre el suelo es desproporcionada, algo incuestionable en estos momentos, en los que los tipos están en el 0,3% y los suelos cerca del 3%.

Esa sentencia, aunque no es retro-

Según el Banco de España, el 42% de las hipotecas vigentes en España en 2008 tenían cláusulas suelo, lo que supone unos 3,8 millones de hipotecados

activa, abría la puerta a que los millones de españoles que inicialmente tenían cláusulas suelo en sus hipotecas se lanzaran en manos de la justicia a reclamar lo cobrado de más por parte de su entidad financiera desde mayo de 2013. Y así lo han hecho.

Según varios abogados consultados, hay unas 3,5 millones de hipotecas con estas condiciones de particulares y empresas. Si tomamos las cifras del **Banco de España**, que señala que las hipotecas con cláusulas suelo representaban el 42% del total de hipoteca vigentes en España en 2008, los cálculos nos dan 3,8 millones de hipotecas.

"La media que se podría reclamar por afectado por la retroactividad de la cláusula es de 6.900 euros, así que la banca tendría que devolver unos 24.500 millones si todos los

afectados ganaran judicialmente", apunta **Javier Gastón**, responsable de Denunciascolectivas.com.

Hasta ahora, las entidades han perdido más del 90% de las demandas en los juzgados y en las audiencias provinciales en el último año, según fuentes jurídicas.

Ante esta situación, se ha impuesto la negociación individual y el pacto con el cliente, al que en muchos casos se le ofrecen nuevas condiciones o incluso nuevos suelos a cambio de renunciar a futuras acciones legales.

"Hasta ahora, el banco siempre recurría, pero ha visto que la justicia no está de su parte y de esta forma se evita pagar las costas de un caso que se da por perdido", explica **Manuel Pardos**, presidente de Adicae. "Además, el sector trata de esquivar un efecto llamada de los clientes que no reclaman", añade Pardos, que avisa a los clientes que "si ahora pactan el dos y medio para toda la vida, ahora sí que sería un pacto voluntario y por tanto, no podría reclamarse en un juicio".

Factura para la banca

La cláusulas suelo supondrán una pesada factura difícil de digerir para la banca. Las plataformas de afectados han comenzado a hacer cálculos sobre las devoluciones que deberán a comenzar a asumir los bancos con cláusulas suelo cobradas desde 2013. Las estimaciones iniciales son de vértigo y superan los 12.600 millones de euros, un duro golpe para las entidades con este tipo de hipoteca, principalmente BBVA.

Adicae, la asociación que ha presentado una demanda colectiva con más de 15.000 afectados, ha comenzado a hacer los números y estima un abultado desembolso, aunque muy inferior al que se ejecutaría con la retroactividad.

La plataforma de reclamaciones

La banca deberá abonar 12.600 millones por las cláusulas suelo, pero se librará de devolver 19.000 millones de euros a sus clientes, según un estudio de reclamador.es

Reclamador.es ha elaborado un cálculo en función de las demandas ejercidas sobre este tipo de hipotecas. La plataforma estima que cada familia afectada recibirá un promedio de 3.600 euros. En total, esta plataforma ha calculado que la banca española deberá destinar 12.600 millones de euros por este concepto.

Pero la factura podría haber sido mucho peor para el sector financiero. Según la plataforma, la denegación de la retroactividad supondrá un ahorro de 19.000 millones a la banca española. A ello se acoge el alto tribunal para evitar la retroactividad, ya que estima que si la sentencia se hacía con carácter retroactivo, ocasionaría "trastornos graves con trascendencia al orden público económico por la suma de los muchos miles de procedimientos tramitados y en tramitación".

Ante este arbotamiento, las asociaciones de consumidores responden al tribunal diciendo que esos trastornos económicos ya se han producido, pero se los han llevado las miles de familias que se han visto en la calle por no pagar su hipoteca. "Se han producido muchos daños y en muchos casos la cláusula suelo ha supuesto la ejecución de la vivienda y el desahucio. Para algunas familias esos 200 o 300 euros de más han sido la puntilla para no poder pagar la hipoteca", asegura Pardos.

Dos millones de afectados aún no han acudido a la Justicia

■ Las asociaciones de consumidores hacen un llamamiento a los dos millones de clientes con cláusulas suelo en sus hipotecas que, según cálculos de **Adicae**, todavía no han acudido a la justicia para reclamar su dinero. Así, de los 3,5 millones de clientes que tenían inicialmente estas cláusulas, en torno a un millón y medio o bien han visto cómo los juzgados les daban la razón, o han alcanzado algún tipo de acuerdo con las entidades financieras,

después de ver que la justicia se decantaba del lado del cliente. Por su parte, Denunciascolectivas.com considera que, por ahora, menos del 5% de los afectados por esta situación presentan reclamaciones en los tribunales, pero el tsunami podría llegar con una judicialización masiva, sobre todo si se apoyan en una sentencia favorable del Supremo. Mientras, abogados y bancos miran de reojo hacia otro asunto pendiente: la

macrodemanda que Adicae emprendió en los juzgados mercantiles de Madrid contra 101 entidades por las cláusulas suelo, en la que están implicadas 15.000 personas, todavía sin resolver. Tras cinco años de trámites, esta macrocausa que enjuiciará la validez de las cláusulas suelo hipotecarias de toda la banca está lista para la vista oral. La magistrada Ana María Gallego, titular del Juzgado de lo Mercantil

número 11 de Madrid, deberá decidir estos días si, como han solicitado los demandantes, suspende cautelarmente las cláusulas de al menos esas 15.000 hipotecas hasta que se produzca la sentencia. Los equipos jurídicos de la asociación que preside **Manuel Pardos** confían en que el fallo llegue finalmente "en unos pocos meses". Según el reclamador.es, el ahorro de un consumidor al eliminar la cláusula suelo de una hipoteca de tipo medio

en España es de unos 150 euros al mes, lo que supone al año un total de 1.800 euros. Basándose en estos datos, calcula que los afectados podían reclamar de media a sus entidades unos 9.200 euros por el periodo comprendido entre 2007 y 2013 en el que se habían estado cobrando cantidades de más. Sin embargo, como el Supremo limita las devoluciones a partir de mayo de 2013, bastará con abonar unos 3.600 euros por cliente.