

## Guía práctica para los afectados por las cláusulas suelo abusivas (Expansión, 14-1-2017)

- Cláusulas suelo: así tributará lo que le devuelva el banco
- Calculadora cláusula suelo: ¿Cuánto le deben devolver?



Rafael Catalá y Luis de Guindos, ministros de Justicia y Economía. P. DÁVILA

POR R.Lander.Madrid

Actualizado: 14/01/2017 21:48 horas

El Gobierno y el PSOE decidieron el jueves darse una semana más para acercar posiciones y llevarán el proyecto de Real Decreto Ley que regula una solución negociada a este problema al consejo de ministros del próximo viernes, 20 de enero. Este aplazamiento servirá, además, para responder a algunas aclaraciones solicitadas por el BCE.

Dicho esto, no se esperan cambios significativos del borrador, cuyos aspectos clave están bastante consensuados y son los siguientes:

**Sentarse con el banco.** El cliente está obligado a escuchar qué cantidad económica le ofrece el banco en compensación por el daño causado, siempre y cuando la entidad admita que la cláusula suelo no aparecía resaltada suficientemente en el contrato firmado.

**Tipo de compensación.** Puede ser pago en metálico o una reducción equivalente de las cuotas hipotecarias pendientes. La segunda opción puede ser considerada más interesante fiscalmente para algunos afectados. No se descarta que el Real Decreto Ley permita la posibilidad de compensar al cliente mediante el ofrecimiento de un depósito de alta rentabilidad.

**Plazos.** El cliente tendrá una semana para aceptar o rechazar esa oferta. Si dice que no, el banco tiene derecho a presentar una contrapropuesta. Se sigue barajando el plazo tentativo de tres meses para cerrar una posición acordada.

**Costas judiciales.** El Gobierno incentiva el acuerdo con el banco para evitar saturar los juzgados. Si el afectado va a los tribunales y obtiene una cantidad inferior a la que le ofrecía su entidad, el banco no tendrá que pagar costas. Este mecanismo perjudica a los despachos especializados en demandas masivas como las preferentes, precisamente porque se lucran con las costas.

**Jueces.** Si el caso llega al juzgado, el juez tendrá que determinar si la cláusula fue abusiva o no y, en caso afirmativo, fijar el importe que debe abonar la entidad al afectado. La sentencia europea no declara ilegales todas las cláusulas suelo, sino solo aquellas que no están suficientemente claras en los contratos y, por tanto, existe la duda de si el consumidor es consciente de lo que firma.

**Fiscalidad.** Si el afectado se dedujo en el IRPF parte del dinero destinado a pagar la hipoteca, tal y como permite la ley, deberá hacer declaraciones de la renta complementarias de cada año en los que se desgravó esos intereses pagados de más. En ningún caso deberá pagar una penalización. Es necesario saber que estas complementarias anulan la prescripción delictiva general. Es decir, queda sin efecto la norma que establece que una deuda tributaria deja de ser perseguible a los cuatro años de que finalice el plazo para presentar la declaración del impuesto.

**Gastos de notario, gestoría y pago del impuesto.** Al margen de las cláusulas suelo, el fallo del Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha provocado que se esté poniendo la lupa sobre cualquier tipo de cláusula hipotecaria. En las últimas semanas ha habido un goteo de sentencias que han anulado aquella disposición que carga los gastos de notario y gestoría al cliente si éste es capaz de demostrar que el banco la impuso unilateralmente, amparándose en un fallo del Supremo de hace un año que hasta ahora había pasado desapercibido. En el caso del impuesto de Actos Jurídicos Documentados existen muchas más dudas jurídicas, porque hay dos doctrinas distintas del Supremo, aunque el reglamento de la ley del tributo dice claramente que quien debe pagarlo es el cliente.

**Comisión por descubierto.** La Audiencia Provincial de Álava ha condenado a Kutxabank a eliminar de todas sus hipotecas aquella cláusula que fija una comisión por avisar al cliente cuando se queda en números rojos. La sentencia, que el banco va a recurrir, no solo afecta al préstamo impugnado, sino a todas las hipotecas de la entidad.

**Nulidad de desahucios tras el fallo.** Están llegando a los juzgados, entre ellos uno de primera instancia de Barcelona, las primeras demandas de clientes afectados por cláusulas suelo que acabaron perdiendo su vivienda como consecuencia de una orden de desahucio. Los jueces están tramitando estas reclamaciones, pero todavía no se han pronunciado ni a favor ni en contra. Se calcula que entre 2011 y 2016 se produjo medio millón de ejecuciones hipotecarias. La cifra incluye plazas de garaje e inmuebles comerciales. Los clientes piden una indemnización, porque muchos de estos pisos ya están vendidos.