



ADICAE
Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros

*C/ Gavín, 12 Local 50001 Zaragoza
Tel. 976390060 Fax. 976390199 e-mail: secretariageneral@adicae.net
Madrid: C/ Embajadores, 135 1º C Int 28045 Madrid Tel. 914680632 Fax. 915392939*

PROPUESTA DE ADICAE EN RELACIÓN A UNA PROPOSICIÓN DE LEY PARA LA DECLARACIÓN COMO ABUSIVAS DE LAS DENOMINADAS “CLÁUSULAS SUELO”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La crisis ha golpeado gravemente a millones de familias con créditos y préstamos hipotecarios contratados en España (referenciados en su gran mayoría a tipos de interés variables). La propia oscilación de tipos, en épocas alcistas, unida a las particulares circunstancias económicas (paro, etc.) que reinan en la actualidad han provocado un auténtico drama social e hipotecario a millones de familias que están a un paso de engrosar las ya de por sí escandalosas estadísticas de ejecuciones hipotecarias facilitadas por el Consejo General del Poder Judicial.

Sin embargo en época de tipos bajos, que podrían llegar a suponer un alivio a las ya de por sí asfixiadas economías familiares, los consumidores no se pueden beneficiarse de estas bajadas debido a unas cláusulas incluídas en sus préstamos que limitan la variación a la baja de los tipos de interés impidiendo, con gran alarma social, la traslación efectiva de la reducción de los tipos de interés oficiales de la zona Euro a los consumidores.

Tal y como ha demostrado el propio funcionamiento del mercado y la evolución histórica del Euribor y del tipo de interés de intervención del Banco Central Europeo, estas cláusulas han sido introducidas unilateralmente por las entidades generando un evidente enriquecimiento injusto en favor del propio Banco o Caja. Resulta especialmente repudiable el momento en el que fueron introducidas, a sabiendas de los momentos de crisis económica que se avecinaban, lo que supone un abuso flagrante de la posición de superioridad que ostentan Bancos y Cajas en el momento de la contratación.

Tiene poco sentido referenciar la abusividad de esta cláusula en números concretos, ya que los suelos pueden causar un grave perjuicio al consumidor en cualquier momento haya tipos bajos o altos, en el momento presente o en futuras contrataciones. No obstante, a título informativo, ADICAE estima un coste real y efectivo de 3.000 euros al año de media para los consumidores y sus economías familiares.

Estas cláusulas, en la mayoría de casos han sido predisuestas junto a otras que limitan al alza las subidas de tipos (denominadas por ello “techos”). Sin embargo es más que evidente pensar que esta limitación al alza en ningún momento desplegará sus efectos (beneficiosos para el consumidor) dadas las elevadas cotas que alcanza. Así lo ha reconocido el propio Banco de España en su reciente informe de fecha 16 de abril de 2010, página 15 penúltimo párrafo “(..) *las acotaciones al alza, pese a alcanzar una parte significativa de la cartera no tienen, en general, virtualidad como mecanismo de protección real y efectiva frente a incrementos de tipos de interés*”

De manera añadida la sentencia de 9 de mayo de 2013 del Tribunal Supremo ha venido a determinar la nulidad de las cláusulas suelo en cientos de miles de contratos de préstamo hipotecario, si bien las entidades no condenadas en dicha sentencia continúan aplicando este tipo de cláusulas, lo que genera una indeseable situación, como es la pervivencia en una gran parte del sector hipotecario español de una cláusula acreditada como nula, y que mientras existen consumidores que se ven liberados de esta condición por ser clientes de las 3 entidades condenadas haya cientos de miles o millones de hipotecados que siguen sufriendo sus consecuencias.

Todo ello hace necesario establecer los mecanismos legislativos oportunos para corregir la situación descrita, evitando un indeseable aumento de la litigiosidad y la carga del sistema judicial y clarificando tanto el panorama judicial, en el que está pendiente la resolución de una demanda colectiva interpuesta por ADICAE como asociación de consumidores en el Juzgado Mercantil número 11 de Madrid y múltiples demandas por toda España, como la situación de millones de hipotecados.

Por todo ello, presentamos la siguiente **Proposición de Ley:**

ENMIENDA DE ADICION AL REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

Añadir un nuevo apartado 7 al Art. 87 del siguiente tenor:

“ 7. Aquellas estipulaciones que en contratos de préstamo o crédito de garantía hipotecaria en los que el bien hipotecado sea la vivienda familiar, fijen un límite a la variación a la baja del tipo de interés contratado y reúnan al menos UNA de las siguientes características:

a) Que sólo se haya fijado un límite a la bajada de tipos, pero no se prevea en el contrato ningún límite para la subida de los mismos.

b) Que el límite establecido a la bajada de los tipos de interés sea mayor al 50% del valor de índice de referencia aplicable en el momento de la contratación que figure en contrato, con la única excepción de límites que se establezcan en el 1%, supuesto en el que la limitación porcentual contemplada en este epígrafe no será de aplicación.

c) Que la diferencia entre el límite fijado en contrato para el alza y la baja de los tipos de interés sea mayor a 5 puntos.

A partir del momento de entrada en vigor de este apartado, todos aquellos préstamos mencionados en el punto primero del mismo que tengan saldo pendiente de amortización adecuarán la aplicación de los límites establecidos a lo prevenido en este artículo y lo justificarán documentalmente sin que dicha adecuación repercuta en coste alguno para el consumidor. La eliminación de la cláusula abusiva surtirá efectos económicos en la cuota del mes siguiente a la de la entrada en vigor de este apartado.

Aquellos préstamos o créditos de garantía hipotecaria que incluyan en sus condiciones un límite a la variación a la baja del tipo de interés contratado que no tengan ninguna de las características señaladas en este artículo podrán contemplar la revisión cada 10 años de los niveles de dicho límite. En este supuesto a la fecha de revisión el prestamista vendrá obligado a ofrecer al consumidor la posibilidad de fijar un nuevo nivel para el límite a la variación a la baja del tipo de interés que no incurra en ninguna de las circunstancias previstas en las letras a, b y c precedentes conforme al valor en ese momento del índice de referencia fijado en el préstamo hipotecario.

Recibida esa oferta, el consumidor podrá aceptarla sin costes registrales ni notariales a su cargo o bien rechazarla, supuesto en el cual la entidad financiera estará obligada a cesar en la aplicación del límite a la variación a la baja del tipo de interés.”

JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

No puede sostenerse una norma específica independiente que declare abusivas este tipo de cláusulas por cuanto que nuestro ordenamiento ya ha previsto el cuerpo jurídico que albergará este elenco de cláusulas: la Ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios cuya última versión se encuentra en el *REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias*.

La ubicación en el art. 87 no es baladí, ya que es el precepto que cataloga determinadas cláusulas como abusivas por falta de reciprocidad entre los derechos, obligaciones o intereses de las partes. Las cláusulas suelo o techo se caracterizan, además de por haber sido predispuestas e impuestas por las entidades sin que el usuario haya recibido la oportuna información debida, por provocar un desequilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes. Un desequilibrio, no olvidemos, que se prolonga además durante decenas de años debido a la larga duración de este tipo de contratos.

La enmienda que se propone, encaja las denominadas cláusulas suelo y techo (sin usar esta denominación para evitar las mismas conductas bajo otras terminologías en el futuro) en el art. 87 por falta de reciprocidad. Ello no supone que la apreciación de esta falta de reciprocidad sea discrecional por los operadores jurídicos y no jurídicos sino que la redacción que se propone delimita perfectamente los supuestos en los que se concretaría la abusividad por falta de reciprocidad, fundamentalmente en tres supuestos:

a) Casos en los que no hay equilibrio-reciprocidad entre los derechos del consumidor-entidad, ya que sólo hay cláusula suelo pero no techo.

b) Casos en los que la entidad introduce a sabiendas un suelo y techo en niveles muy elevados, consciente de que le va a reportar beneficios directos. No hace falta que se trate de cifras escandalosamente altas. Basta que la entidad sepa que los tipos van a bajar por debajo de un límite en cierto espacio de tiempo y coloque un suelo que le reporte beneficios

c) Casos en los que existe una desproporción entre suelo y techo, es decir, hay un desequilibrio entre derechos y obligaciones que imponen ambas cláusulas. En este caso sí se cifra una cantidad concreta.

Se pretende que este artículo se aplique a todos los préstamos y créditos hipotecarios en los que el bien hipotecado sea la vivienda familiar que tengan un saldo pendiente de cancelar, de manera que se evite el perjuicio al consumidor a partir de la entrada en vigor de la norma. Las hipotecas sobre vivienda familiar tienen un especial tratamiento en la Ley de Enjuiciamiento Civil

en el artículo 693, que regula la denominada “rehabilitación hipotecaria” estableciendo una excepción en el proceso de ejecución hipotecaria para los casos relativos a esta tipología de viviendas, en claro reflejo de la especial consideración de la vivienda habitual y el derecho de acceso a la vivienda establecido en la Constitución Española.

Además, serán las entidades las que deberán demostrar documentalmente la eliminación de estas cláusulas sin que para ello sea necesario elevar a documento público la modificación. Sí que será necesario, como mínimo que las entidades implicadas remitan “de oficio” un documento en el que conste la eliminación de la cláusula y una adaptación inmediata de los cálculos de la cuota en el futuro.

Por último, teniendo en cuenta la amplia duración de los contratos de préstamo hipotecario (que en muchos casos han alcanzado los 30 e incluso los 40 años) parece oportuno incorporar en la regulación la previsión de que, de existir en la hipoteca límites a la variación a la baja del tipo de interés que no incurran en las circunstancias previstas en la norma para su consideración como cláusula abusiva, los mismos sean revisados cada 10 años, con objeto de, bien adecuarlos a las nuevas realidades del mercado en ese momento, bien eliminarlos, a elección del consumidor y estableciendo un marco equitativo en la relación cliente - entidad financiera.