

La resolución de un conflicto sobre la comercialización de hipotecas

# El fracaso del sistema de retorno de las cláusulas suelo puede colapsar la justicia

Algunos bancos responden a los clientes con “respuestas tipo” sin analizar su caso

**EDUARDO MAGALLÓN**  
 Barcelona

El mecanismo extrajudicial de resolución del conflicto de las cláusulas suelo parece abocado al fracaso cuatro meses después de que se pusiera en marcha. Jueces y abogados esperan una avalancha de demandas ante los tribunales en la que los clientes solicitarán la devolución de lo cobrado por las cláusulas suelo después de que las entidades les estén denegando esas mismas peticiones. De ser así, el mecanismo no habría funcionado.

“En la cuestión de las cláusulas suelo hay un preferencia por los tribunales porque los afectados desconfían del resultado del mecanismo con los bancos y confían

**APM**  
**La asociación de jueces dice que los ciudadanos se fían más de la justicia que de los bancos**

**CONSELL ADVOCACIA**  
**Los abogados ven un fiasco el mecanismo de devolución de las cláusulas suelo**

más en la resolución judicial”, dice Celso Rodríguez Padrón, magistrado y portavoz de la Asociación Profesional de la Magistratura (APM). “Pese a la mala imagen de la justicia, la gente prefiere resolver el conflicto en los tribunales que a través de cualquier otro mecanismo”, añade el juez.

El presidente del Consell de l'Advocacia Catalana, Carles McCragh, también opina que el mecanismo extrajudicial de resolución de las cláusulas suelo es un fracaso: “Hemos visto que no es la solución, porque una vez más las entidades no han hecho su trabajo y por eso puede que haya más demandas de las previstas”.

Aunque no en todas las entidades es igual, tanto jueces como abogados se lamentan de que en el conflicto de las cláusulas suelo algunos bancos han contestado a sus clientes con una negativa a través de una respuesta tipo igual para todos. En esos casos, el cliente puede entender que se le ha negado la devolución de las cláusulas suelo sin estudiar en detalle su caso particular. “Lo que vemos son muchas respuestas estandarizadas por parte de los bancos”, dice Marina Berga, una de las abogadas del Collectiu Ronda que



El conflicto de las cláusulas suelo es un caso más de denuncia en las prácticas hipotecarias

llevan el conflicto de las cláusulas suelo. En el bufete –explica Berga– están atendiendo a clientes para comprobar que el cálculo que ha hecho el banco es el correcto, ya que en ocasiones la devolución propuesta no incluye los intereses que ha generado el dinero cobrado de más.

Las entidades son reacias a faci-

litar datos sobre el volumen de reclamaciones presentadas y mucho menos del resultado. Sin embargo, algunas reconocen en privado que pactan con el cliente en alrededor del 25% de los casos. Además, el pacto no siempre implica la devolución del dinero sino que puede significar que se ha acordado, por ejemplo, cambiar

la hipoteca de tipo variable por una de tipo fijo. Sólo CaixaBank calculó al principio de todo el proceso que devolverían aproximadamente la mitad de los importes cobrados en las cláusulas suelo. Aunque hoy por hoy no hay datos oficiales.

Los bancos se quejan de que algunos bufetes de abogados –espe-

cialmente los que más publicidad hacen– recomiendan a sus clientes abandonar la vía del mecanismo de resolución extrajudicial y optar directamente por la demanda. En opinión de algunas entidades, algunos de esos bufetes están generando un “efecto llamada” que puede aumentar las demandas. Para McCragh, que representa a los colegios de abogados catalanes, “el abogado no es ningún obstáculo, sino las entidades bancarias”.

El Consejo General del Poder Judicial ha decidido crear unos

**EL DATO**

**Críticas “improvisación”**

Los sindicatos de funcionarios de la administración de justicia cargan contra la activación de los 54 nuevos juzgados para atender las reclamaciones de las cláusulas suelo. El Sindicato de Letrados de la Administración de Justicia (Sisej) considera que ha generado una situación de “improvisación y la más absoluta ausencia de planificación”. / Efe

54 juzgados de primera instancia nuevos (uno en cada provincia) con jueces noveles para poder atender exclusivamente todas las demandas por cláusulas suelo. Los abogados se muestran absolutamente contrarios. Tanto es así que el Consejo General de la Abogacía Española presentará un recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Supremo contra esa decisión siguiendo la línea del Consell de l'Advocacia Catalana. McCragh lamenta que la medida “aleja la justicia de la ciudadanía”. A partir de ahora, un ciudadano que no vive en la capital de provincia deberá desplazarse hasta allí aunque tenga un juzgado más próximo. En cambio, el representante de los abogados catalanes dice que la medida beneficia a los bancos porque normalmente sus equipos jurídicos están en las capitales de provincia, por lo que no tendrán que desplazarse.

Los magistrados piden que se pongan los medios necesarios para poder ofrecer a los ciudadanos una justicia de calidad. Celso Rodríguez Padrón dice que por calidad se entiende que las sentencias sean razonadas y con un análisis exhaustivo de cada caso y que el fallo sea en un tiempo razonable. □

**LA SOLUCIÓN AL PROBLEMA**

**¿Qué es una cláusula suelo?**

Es una cláusula incorporada en determinadas hipotecas que fija un tipo de interés mínimo que debe pagarse independientemente de las bajadas que pueda experimentar el índice sobre el que esté referenciado el préstamo. Implica que las cuotas tienen un suelo que no puede perforarse. Normalmente los suelos oscilan entre un 3% y un 3,5%, si bien en algunos casos llega al 6,8%. Teniendo en cuenta que el Euríbor está en tasas negativas (–0,13%) y que el diferencial suele ser de un punto, la mayoría de los clientes debería pagar hoy por hoy un tipo de alrededor del 1%.

**¿Cuándo se considera que una cláusula suelo es nula?**

Es cuando la cláusula no ha sido comercializada con transparencia ni de forma adecuada al cliente. Algunos bancos argumentan que son legales si forman parte de una negociación hecha con el cliente. Las asociaciones de consumidores consideran que todas son ilegales. Hay sentencias que consideran las cláusulas suelo legales.

**¿Cómo reclamar?**

Los clientes pueden solicitar a su banco adherirse al mecanismo de resolución extrajudicial diseñado por el Gobierno para buscar una solución.

**¿Qué sucede si el banco no**

**concede la razón al cliente?**

El titular de una hipoteca con cláusula suelo siempre puede presentar la correspondiente demanda ante los tribunales. La ley prevé que si el juez emite una sentencia en la que la indemnización es igual o inferior a la que le ofrecía el banco durante la negociación será el cliente el que pague las costas del juicio.

**¿Qué coste tiene reclamar?**

Los bufetes de abogados cobran de forma distinta. Algunos se quedan con un porcentaje de entre el 15% y el 20% del dinero recuperado. Si no ganan, no cobran. Otros, en cambio, piden una aportación inicial de varios cientos de euros.