

REAL DECRETO LEY 1/2017, DE 20 DE ENERO, DE MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DE CONSUMIDORES EN MATERIA DE CLÁUSULAS SUELO

El pasado día **21 de enero de 2017**, se publicó en el BOE nº 18, el **RDL 1/2017, de 20 de enero**, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo, con **entrada en vigor el mismo día de su publicación**.

En dicha norma, se establece un **procedimiento extrajudicial**, tendente a facilitar la adopción de acuerdos con las entidades de crédito con las que se tiene suscrito un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, y que permita solucionar las controversias que puedan surgir como consecuencia de los últimos pronunciamientos judiciales en materia de **cláusulas suelo** (Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 y 25 de marzo de 2015 que declaran la nulidad de dichas cláusulas, sin bien limitando sus efectos a las cantidades satisfechas en aplicación de la misma, a partir del 9 de mayo de 2013; y la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de diciembre de 2016 que elimina la limitación temporal establecida anteriormente por el Tribunal Supremo).

El mecanismo que se establece en el RDL 1/2017, tiene carácter **voluntario** para el consumidor, y **previo** a una posible reclamación judicial, ya que precisamente lo que pretende es intentar evitar la necesidad de tener que instar un procedimiento judicial, al que no obstante siempre es posible acudir en el caso de que no se alcance finalmente un acuerdo con la entidad bancaria en el seno del procedimiento establecido en el mencionado Real Decreto.

Requisitos para poder acogerse a este procedimiento extrajudicial:

Este mecanismo se aplicará sólo a los contratos de préstamo o crédito:

- **Garantizados con hipoteca inmobiliaria.**

- **Que incluyan una cláusula suelo** (se entiende por cláusula suelo cualquier estipulación incluida en el contrato de hipoteca a tipo variable, que limite a la baja la variabilidad del tipo de interés).
- **En los que el prestatario sea un consumidor** (a estos efectos tienen la consideración de consumidor, las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión, si bien en varias ocasiones, algunos Tribunales han considerado consumidor a Pymes que al firmar la hipoteca estaban actuando sin ánimo de lucro y en un ámbito ajeno a su actividad comercial)

A través de este mecanismo establecido en el RDL 1/2017, se puede solicitar a la entidad bancaria la **devolución de todas las cantidades indebidamente abonadas en aplicación de la cláusula suelo, más los intereses correspondientes**. La norma contempla que dicha devolución pueda hacerse **en metálico** o a través de una **medida compensatoria** distinta a la devolución en efectivo, siempre que la entidad bancaria previamente informe al consumidor de la valoración y efectos de dicha medida compensatoria a fin de que pueda decidir su aceptación o no. El tiempo máximo de duración de dicho procedimiento es de **tres meses**, desde la fecha de presentación de la reclamación por parte del cliente a la entidad bancaria.

Por ello, si usted tiene una hipoteca con cláusula suelo o cree que puede tenerla, y desea acogerse a este procedimiento extrajudicial, puede ponerse en contacto con nosotros, a fin de que estudiemos las posibilidades de acogerse al mismo, y le asesoremos sobre la idoneidad de la valoración de las cantidades o medidas compensatorias que le proponga, en su caso, la entidad bancaria.

Un cordial saludo.

Fco. Javier Casero Carrillo

*Abogado Tributarista, Economista
Administrador Concursal. Consultor de Compliance*