

# ‘CLÁUSULAS SUELO’: ¿CONVIENE NEGOCIAR?



**R. Hernández Peñasco**

Profesor del Máster en Dirección de Entidades Financieras del IEB y socio director de Legal Field

Tras la desestimación ayer por el Tribunal Supremo del recurso de casación 740/2014 interpuesto por BBVA, aumenta de facto el colectivo de clientes que podrán hacer uso del procedimiento de reclamación extrajudicial de las cláusulas suelo establecido en el Real Decreto Ley 1/2017, de 20 de enero (RDL), al quedar sin efecto la suspensión acordada por dicha entidad de la implantación de este mecanismo extrajudicial, a la que se ha venido haciendo referencia en los últimos días. A continuación resaltamos algunos aspectos de la *letra pequeña* del RDL que pueden influir en la decisión a adoptar por los afectados.

Al procedimiento del RDL pueden acudir consumidores personas físicas, lo que excluye a las personas jurídicas y a los autónomos que hayan destinado el importe del préstamo hipotecario a su ámbito profesional. Por su parte, el préstamo no tiene necesariamente que estar vigente, también pueden reclamar los clientes que lo hayan cancelado en los cuatro últimos años y quienes estén reclamando la devolución en vía judicial, siempre, en este último caso, que el banco esté de acuerdo, lo que provocará la suspensión del procedimiento judicial.

En cuanto a las notificaciones, el RDL sólo exige a los bancos que “garanticen” que el sistema de reclamación es “conocido” por los clientes afectados mediante información en las sucursales y en la página web de la entidad, pero no les obliga a realizar una comunicación personalizada. La tramitación se inicia mediante reclamación dirigida al banco, que se puede interponer desde el pasado 23 de enero, sin sujeción a un formato deter-



ISTOCK

minado. La duración máxima del procedimiento es de tres meses desde la presentación de la reclamación, si bien las entidades tienen hasta el 21 de febrero para adaptarse internamente. Recibida la reclamación, el banco comunicará el cálculo de la cantidad a devolver, incluidos los correspondientes intereses indemnizatorios o, en su caso, la improcedencia de la reclamación. Igualmente, transcurridos tres meses desde la reclamación sin respuesta por el banco, se entiende desestimada. Hasta tanto se resuelva el procedimiento extrajudicial, expresa o tácitamente, el cliente no podrá acudir a la vía judicial. El procedimiento es gratuito para el cliente y la reclamación debe ser interpuesta por él, bien personalmente o a través de un tercero que ostente su representación, sin que sea precisa la intervención de abogado y/o procurador. No obstante, resultará muy conveniente que en la tramitación del procedimiento el cliente es-

**El Real Decreto es una oportunidad para solucionar un serio problema con miles de afectados**

té asesorado por profesionales especializados.

La forma de devolución habitual será en efectivo, si bien la entidad puede ofrecer también al cliente “medidas compensatorias distintas”, que requerirán de su aceptación en todo caso (por ejemplo, reducción del plazo, del diferencial o del importe de las cuotas futuras; novación de la hipoteca a tipo fijo; contratación de otros productos en condiciones ventajosas; bonificación de comisiones, etc.). Si se requiere forma pública para estas modificaciones, el RDL establece reducciones arancelarias, aunque no dice nada acerca del impuesto de AJD.

Analicemos las costas judiciales y la fiscalidad. Si el consumidor interpone demanda judicial en lugar de la reclamación del RDL, el banco no resultará condenado en costas si se allana a la demanda, por lo que el cliente deberá hacer frente a los gastos de su abogado y procurador. Si el cliente rechaza la pro-

puesta del banco en el procedimiento del RDL, la entidad resultará condenada en costas sólo en el caso de que la sentencia del procedimiento judicial sea más favorable al cliente que dicha propuesta. Aclarar que la devolución de cantidades al cliente, tanto en el curso del procedimiento del RDL como en vía judicial, sólo conlleva consecuencias fiscales en el caso de que aquel se hubiera aplicado la deducción por inversión en vivienda habitual en los ejercicios no prescritos a que correspondan las cantidades devueltas o se hubiera deducido los intereses del préstamo hipotecario en esos mismos ejercicios (por ejemplo, inmuebles destinados al arrendamiento).

Como todo, presenta ventajas e inconvenientes. Para el cliente, acortamiento del plazo de resolución del conflicto (máximo de tres meses frente a un año y medio de media en la vía judicial, más recursos), así como evitar el riesgo de pagar sus propios gastos judiciales en el caso de que el banco admita la devolución ante el juzgado. Para el banco, flexibilidad en la negociación con el cliente, valorando cada caso concreto con arreglo a sus circunstancias y evitar el pago de las costas judiciales del cliente (siempre que, e insistimos en ello, las propuestas a plantear al cliente en respuesta a su reclamación sean serias, pues en otro caso el banco no evitará el pago de las costas judiciales y además empeorará su ya deteriorada reputación).

Como en cualquier proceso negociador, su éxito dependerá de la buena voluntad de las partes. No obstante, a nuestro juicio, el RDL representa una oportunidad para solucionar un serio problema que afecta a algunas entidades financieras y a miles de clientes, y que debería cerrarse cuanto antes. Confíemos en que entidades financieras serias y dispuestas a resolver el problema y clientes bien asesorados sean capaces de encontrar una solución a sus diferencias.