

CABEDO ABOGADOS & ECONOMISTAS

- Dictámenes Periciales
- Auditorías Contables.
- Informes Económicos.
- Due Dilligence.
- Asesoría Fiscal y Contable.

REAL DECRETO-LEY 1/2017, DE 20 DE ENERO, DE MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DE CONSUMIDORES EN MATERIA DE CLÁUSULAS SUELO (BOE 21-01-2017)

Exposición motivos

Como es previsible que el reciente pronunciamiento TJUE, en particular, la sentencia TJUE de 21 de diciembre de 2016, en los asuntos acumulados C-154-15, C-307-15 y C-308-15, suponga el incremento de las demandas de consumidores afectados solicitando la restitución de las cantidades pagadas en aplicación de las cláusulas suelo, resulta de extraordinaria y urgente necesidad arbitrar un cauce sencillo y ordenado, de carácter voluntario para el consumidor, que facilite que pueda llegar a un acuerdo con la entidad de crédito que les permita solucionar sus diferencias mediante la restitución de dichas cantidades.

El principio inspirador del mecanismo que se pone en marcha es la **voluntariedad** a la hora de acceder a un procedimiento de **solución extrajudicial** con carácter previo a la interposición de la demanda judicial, sin coste adicional para el consumidor e **imperativo de atender por parte de las entidades de crédito**.

Con el fin de determinar si la cláusula suelo está incluida en el ámbito de aplicación de este real decreto-ley, se consideran como criterios a destacar, entre otros, los establecidos en la citada sentencia del Tribunal Supremo nº 214/2013:

- ✓ La creación de la apariencia de un contrato de préstamo a interés variable en el que las oscilaciones a la baja del índice de referencia, repercutirán en una disminución del precio del dinero
- ✓ La creación de información suficiente de que se trata de un elemento definitorio del objeto principal del contrato.
- ✓ La creación de la apariencia de que el suelo tiene como contraprestación inescindible la fijación de un techo.
- ✓ Su eventual ubicación entre una abrumadora cantidad de datos entre los que queden enmascaradas y que diluyen la atención del consumidor
- ✓ La ausencia de simulaciones de escenarios diversos, relacionados con el comportamiento razonablemente previsible del tipo de interés en el momento de contratar, en fase precontractual.
- ✓ La inexistencia de advertencia previa clara y comprensible sobre el coste comparativo con otros productos de la propia entidad

Objeto: (Art. 1): Establecimiento de medidas que faciliten la devolución de las cantidades indebidamente satisfechas por el consumidor a las entidades de crédito en aplicación de determinadas cláusulas suelo contenidas en contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria.

Ámbito de aplicación: (Art. 2)

Las medidas previstas se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria que incluyan una cláusula suelo cuyo prestatario sea un consumidor (persona física)

Se entenderá por cláusula suelo cualquier estipulación incluida en un contrato de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria a tipo variable, o para el tramo variable de otro tipo de préstamo, que limite a la baja la variabilidad del tipo de interés de contrato.

Reclamación previa (Art. 3)

Las entidades de crédito deberán implantar un sistema de reclamación previa a la interposición de demandas judiciales, que tendrá **carácter voluntario para el consumidor**.

Recibida la reclamación, la entidad de crédito deberá efectuar un cálculo de la cantidad a devolver.

En el caso en que la entidad considere que la devolución no es procedente, comunicará las razones en que se motiva su decisión, en cuyo caso se dará por concluido el procedimiento extrajudicial.

El consumidor deberá manifestar si está de acuerdo con el cálculo. Si lo estuviera, la entidad de crédito acordará con el consumidor la devolución del efectivo.

El plazo máximo para que el consumidor y la entidad **lleguen a un acuerdo** y se ponga a disposición del primero la cantidad a devolver será de tres meses a contar desde la presentación de la reclamación.

Las partes no podrán ejercitar entre sí ninguna acción judicial o extrajudicial en relación con el objeto de la reclamación previa durante el tiempo en que esta se sustancie.

Costas procesales (Art 4)

Solamente si el consumidor rechazase el cálculo de la cantidad a devolver o declinase, por cualquier motivo, la devolución del efectivo e interpusiera posteriormente demanda judicial en la que **obtuviese una sentencia más favorable** que la oferta recibida de dicha entidad, se impondrá la condena en costas a esta.

Establece las reglas a seguir cuando el consumidor interpusiere una demanda frente a una entidad de crédito **sin haber acudido al procedimiento extrajudicial**.

Régimen de adaptación de las entidades de crédito (DA primera)

Las entidades de crédito deberán adoptar las medidas necesarias para dar cumplimiento a las previsiones contenidas en este real decreto-ley en el plazo de un mes.

Los consumidores incluidos podrán presentar sus reclamaciones desde su entrada en vigor (22-01-2017).

El plazo de tres meses previsto para llegar a un acuerdo no comenzará a contar hasta la efectiva adopción de las medidas necesarias para su cumplimiento, o haya transcurrido un mes sin que la entidad hubiera puesto en marcha el departamento o servicio especializado en estas reclamaciones.

Medidas compensatorias distintas de la devolución del efectivo (DA segunda)

Una vez convenida la cantidad a devolver, el consumidor y la entidad de crédito podrán acordar la adopción de una medida compensatoria distinta de la devolución del efectivo.

Gratuidad del procedimiento extrajudicial y reducción de aranceles (DA tercera)

La formalización de la escritura pública y la inscripción registral que, en su caso, pudiera derivarse del acuerdo entre la entidad financiera y el consumidor devengará exclusivamente los derechos arancelarios notariales y registrales correspondientes, de manera respectiva, **a un documento sin cuantía y a una inscripción mínima, cualquiera que sea la base.**

Procedimientos judiciales en curso. Las partes de común acuerdo se podrán someter al procedimiento extrajudicial (DT única)

Derogación normativa (DD única)

La regularización fiscal de la devolución de las cláusulas suelo se realizará en la declaración de la Renta del ejercicio siguiente, sin necesidad de presentar una autoliquidación complementaria.

Los ingresos obtenidos por la devolución de lo pagado de más no se sumarán a la base imponible del IRPF, como tampoco lo harán los intereses indemnizatorios que puedan obtenerse.

Sin embargo, es necesario regularizar las eventuales **deducciones fiscales** aplicadas, ya sea por inversión en vivienda habitual o como gasto deducible en el caso de actividades económicas, para devolver a la Hacienda pública lo que se hubiera deducido en exceso. En el caso de **deducción por compra de vivienda habitual**, la regularización se realizará sin intereses de demora **en la correspondiente declaración de la Renta**, es decir, si la sentencia, laudo o acuerdo llega en 2016, se regularizará en la declaración de 2016 que se presenta en primavera de 2017.

Los usuarios que opten por destinar las devoluciones a minorar su deuda hipotecaria en lugar de cobrarlas en efectivo no tendrán que regularizar las deducciones, pero tampoco tendrán derecho a aplicar nuevas deducciones por ese importe.

En el caso de los clientes que hayan aplicado gastos deducibles de actividades profesionales en exceso por efecto de las cláusulas suelo ahora anuladas, sí tendrán que regularizar su situación con declaraciones complementarias de los correspondientes ejercicios, aunque sin gastos, sanciones, intereses de demora ni recargos.

En caso de que el acuerdo, sentencia o laudo se produzca antes del 4 de abril, la regularización se realizará junto a la declaración de la Renta de 2016, es decir, en primavera de este año. Si se produce después del 4 de abril, se efectuará con la declaración de 2017, en primavera de 2018.

Vía Augusta, 94 5º3ª
08006 Barcelona
Tel. 934951661
Fax. 934951660

C/ Diego de León , 16 2º2ª
28006 Madrid
Tel. 913686461
Fax .915639100

C/ Lauria, 3 puerta 5
46002 Valencia
Tel. 963510880
Fax. 963523572