



OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

**SÍNTESIS INFORMATIVA del Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo.**  
(Entrada en vigor, de dicho Real Decreto-ley, el día de su publicación 21/01/2017).

La Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (STJUE) de 21 de diciembre de 2016, contrariamente a lo que había declarado antes el Tribunal Supremo, declaró que no se pueden limitar temporalmente los efectos restitutorios de la nulidad de las cláusulas suelo. Tras la publicación de dicha sentencia, el mencionado Real Decreto-ley 1/2017 aprueba, entre otros extremos, un procedimiento extrajudicial de solución de controversias entre consumidores y entidades de crédito en relación con préstamos y créditos con garantía hipotecaria en los que existan determinadas cláusulas que limiten a la baja la variabilidad del tipo de interés (“cláusulas suelo”).

**Los puntos más destacables de dicho Real Decreto-ley, son los siguientes:**

**OBJETO:**

Dicho Real Decreto-ley intenta **facilitar 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.

**Requisitos de aplicación:**

- **Contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria.**
- Con **cláusula suelo**, es decir, con 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 del contrato.**
- El deudor ha de ser un **consumidor** (*persona física que actúe con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión*).
- Con el fin de determinar si la cláusula suelo está incluida en el ámbito de aplicación, el propio Real Decreto-Ley en su preámbulo considera como criterios a destacar, entre otros, los establecidos en la sentencia del Tribunal Supremo n.º 241/2013:
  - 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 falta 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 imprescindible la fijación de un techo; su eventual ubicación entre una abrumadora cantidad de datos entre los que quedan 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.
  - Y la inexistencia de advertencia previa clara y comprensible sobre el coste comparativo con otros productos de la propia entidad.



OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

**CARACTERÍSTICAS DEL PROCEDIMIENTO:**

Se establece un **cauce extrajudicial** previo a una demanda judicial para resolver con celeridad las reclamaciones de los consumidores. El procedimiento será:

- **Voluntario para el consumidor y obligatorio para la entidad financiera cuando lo solicite el cliente.**
- **Los consumidores podrán presentar sus reclamaciones desde la entrada en vigor del citado Real Decreto-ley.**
- **Tendrá carácter gratuito.**

Las **entidades de crédito deberán adoptar las medidas necesarias para dar cumplimiento a las previsiones contenidas en dicho Real Decreto-Ley en el plazo de un mes (desde la entrada en vigor del expresado Real Decreto-ley)** y estarán obligadas a articular procedimientos ágiles que les permitan la rápida resolución de las reclamaciones. En este sentido, las entidades deberán disponer de un departamento o servicio especializado para atender estas reclamaciones, y deberán poner a disposición de sus clientes, en todas sus oficinas abiertas al público, así como en sus páginas web, determinada información, entre la que se encuentra la propia existencia de dicho departamento o servicio.

Las entidades de crédito informarán a sus clientes de que las devoluciones acordadas pueden generar obligaciones tributarias. Asimismo, comunicarán a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la información relativa a las devoluciones acordadas.



**ESQUEMA DEL PROCEDIMIENTO:**

- Lo **inicia el consumidor**, dirigiendo una reclamación a su entidad de crédito.
- **La entidad de crédito puede adoptar dos posiciones:**
  - a) Si **considera que la devolución no es procedente**, la entidad comunicará al consumidor las razones en que se motiva su decisión y **el procedimiento extrajudicial se dará por concluido.**
  - b) Si, por el contrario, **considera que la devolución es procedente**, la entidad **deberá realizar un cálculo de la cantidad a devolver y remitirle una comunicación al consumidor desglosando dicho cálculo; en ese desglose la entidad de crédito deberá incluir necesariamente las cantidades que correspondan en concepto de intereses.**

En este último caso, el consumidor deberá manifestar si está de acuerdo con el cálculo de la entidad y, si lo está, la entidad acordará con el consumidor la devolución del efectivo.

No obstante, el RDL 1/2017 admite expresamente la **posibilidad de que una vez convenida la cantidad a devolver, el consumidor y la entidad de crédito puedan acordar que la devolución no se realice en efectivo sino en forma de medida compensatoria diferente** (por ejemplo: una minoración del principal del préstamo o crédito). La posibilidad de adoptar una medida compensatoria distinta de la devolución del efectivo está sometida a determinados **requisitos:**



## OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

- **La entidad de crédito deberá suministrar** al consumidor una **valoración** que le permita conocer el efecto de la **medida compensatoria** y **concederle un plazo de quince días para que manifieste su conformidad.**
- La **aceptación** de una medida compensatoria requerirá que el **consumidor** haya recibido información suficiente y adecuada sobre la cantidad a devolver, la medida compensatoria y el valor económico de esa medida. La aceptación de la medida compensatoria informada con esta extensión **deberá ser manuscrita y en documento aparte en el que también quede constancia del cumplimiento del plazo referido de 15 días.**

**Duración máxima del procedimiento:** 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. Sin embargo, por virtud de lo dispuesto en el apartado 3 de la D.Ad.1.<sup>a</sup> del RDL 1/2017, el citado plazo de tres meses no comenzará a contar hasta la efectiva adopción de las medidas necesarias para su cumplimiento por la entidad de crédito, o haya transcurrido un mes sin que la entidad hubiera puesto en marcha el departamento correspondiente.

**A efectos de que el consumidor pueda adoptar las medidas que estime oportunas, se entenderá que el procedimiento extrajudicial ha concluido sin acuerdo:**

- a) Si la entidad de crédito **rechaza expresamente la solicitud** del consumidor.
- b) **Si finaliza el plazo de tres meses** sin comunicación alguna por parte de la entidad de crédito al consumidor reclamante.
- c) Si **el consumidor no está de acuerdo con el cálculo** de la cantidad a devolver efectuado por la entidad de crédito **o rechaza la cantidad ofrecida.**
- d) Si transcurrido los **tres meses** no se ha puesto a disposición del consumidor de modo efectivo la **cantidad ofrecida.**

### **PARALIZACIÓN DE ACCIONES:**

- 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 ésta se sustancie.
- Si, aun así, se interpusiera demanda con anterioridad a la finalización del procedimiento y con el mismo objeto que dicha reclamación previa, cuando se tenga constancia, se producirá la **suspensión del proceso hasta que se resuelva la reclamación previa.**
- En los **procedimientos judiciales en curso**, a la entrada en vigor de dicho RDL, y en los que se dirima una pretensión incluida en su ámbito, ejercida por uno o varios consumidores frente a una entidad de crédito, **las partes de común acuerdo se podrán someter a este procedimiento extrajudicial, solicitando la suspensión del proceso**, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.



## OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

### **COSTAS JUDICIALES:**

El RDL 1/2017 ha establecido, para la fase judicial, medidas respecto a las costas procesales que incentiven el reconocimiento extrajudicial del derecho del consumidor y el allanamiento por parte de las entidades de crédito, remitiendo, para lo demás a la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las **medidas especiales** establecidas en dicho Real Decreto-ley son las siguientes:

– Cuando **ha habido procedimiento extrajudicial**, la entidad sólo será condenada en costas si se dan estos dos requisitos acumulados:

- a) El consumidor rechazó el cálculo de la cantidad a devolver o declinó, por cualquier motivo, la devolución del efectivo.
- b) El consumidor interpuso posteriormente demanda judicial en la que obtuvo una sentencia más favorable que la oferta recibida de dicha entidad.

– Cuando **no ha habido procedimiento extrajudicial**, porque el consumidor acude a la vía judicial directamente sin intentarlo:

- a) En caso de **allanamiento** de la entidad de crédito antes de la contestación a la demanda, se considerará que no concurre mala fe procesal, a efectos de lo previsto en el artículo 395.1 segundo párrafo de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- b) En el caso de **allanamiento parcial** de la entidad de crédito antes de la contestación a la demanda, siempre que consigne la cantidad a cuyo abono se comprometa, solo se le podrá imponer la condena en costas si el consumidor obtuviera una sentencia cuyo resultado económico fuera más favorable que la cantidad consignada.

### **REDUCCIÓN DE ARANCELES:**

Se prevé una **reducción** de los aranceles notariales y registrales derivados de los acuerdos a que puedan llegar las partes como consecuencia del citado procedimiento extrajudicial: *"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."*

### **TRATAMIENTO FISCAL:**

La Disposición final 1.<sup>a</sup> del dicho RDL 1/2017, con efectos desde su entrada en vigor, y también para todos aquellos ejercicios anteriores no prescritos, modifica la Ley reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en lo relativo al tratamiento fiscal de las cantidades percibidas por la devolución de las cláusulas de limitación de tipos de interés de préstamos derivadas de acuerdos celebrados con las entidades financieras o del cumplimiento de sentencias o laudos arbitrales.