

Actualidad Profesional

Cláusulas suelo: Bienvenidos acuerdos extrajudiciales, hasta muy pronto demandas



*Marta Marco Serrano
Abogada y economista*

El pasado 21 de enero se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1/2017 de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo por el cual se recogen las medidas para facilitar la devolución de las cantidades indebidamente satisfechas por el consumidor a las entidades de crédito en materia de cláusula suelo contenidas en préstamos hipotecarios o créditos garantizados con hipoteca inmobiliaria.

Y es que, tras las recientes sentencias – en particular la de 21 de diciembre de 2016 del Tribunal de Justicia de la Unión Europea – el Gobierno ha decidido intervenir ante la avalancha de reclamaciones pendientes en sede judicial y las que, previsiblemente, se originarán. Para ello, ha establecido un mecanismo con el que las entidades bancarias pueden hacer frente a las devoluciones de las cantidades cobradas

indebidamente sin verse obligadas a satisfacer las costas de cada procedimiento.

Pese a que actualmente este mecanismo sirve exclusivamente para la devolución de los importes correspondientes al cobro indebido por la existencia de un suelo de intereses fijado por la entidad bancaria, no debe extrañarnos que en un futuro no muy lejano se tomen medidas similares para llevar a cabo acuerdos entre los usuarios y las entidades bancarias para proceder a la devolución de otro tipo de cláusulas que últimamente se están considerando como abusivas.

Como sabemos, los tribunales han declarado abusivas distintas cláusulas en los contratos de préstamo hipotecario, tanto en materia de cálculo de intereses, como en relación con los gastos de constitución de la hipoteca abonados por los compradores. Tradicionalmente, se ha entendido que los contratos de hipoteca son acuerdos de voluntades entre las partes, donde los usuarios y las entidades de crédito recogen en contratos las condiciones de cada préstamo. Pero la realidad dista mucho de este concepto, el banco es el que plasma sus condiciones y el usuario las firma sin ningún tipo de negociación. Este hecho tan básico es el que provoca que estos créditos estén regulados por la Ley de Condiciones Generales de Contratación y por lo tanto, deban estar sometidos a un control de transparencia. Cuestión que, prácticamente en el 100% de las hipotecas no se ha tenido en cuenta.

En cuanto al Real Decreto 1/2017, se ha de señalar que su ámbito de aplicación está destinado únicamente a **consumidores**. Aunque bien es cierto que recientes sentencias, como la del Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Jaén, Sentencia núm. 530/2016, de 7 noviembre de 2016, han ampliado este concepto hasta englobar a **personas jurídicas** que también se han visto afectadas por los abusos por parte de las entidades bancarias y por tanto pueden ejercitar su derecho de reclamación.

Con la vigencia de este Real Decreto, veremos cómo las entidades bancarias van atendiendo la exigencia de implementar en el plazo de un mes un sistema de reclamación previa a la interposición de demandas. Una vez que el usuario comienza este **proceso extrajudicial** debe recibir por parte de la entidad el cálculo de la cantidad a devolver así como el desglose del importe. Si el banco considera que no procede dicha devolución, deberá argumentarlo y comunicarlo al consumidor quien, si lo estima oportuno, podrá iniciar un procedimiento judicial.

El consumidor también podrá acogerse a esta opción si no está conforme con el importe, concluyendo en ambos casos el procedimiento extrajudicial.

Hay que señalar que, una vez iniciado este acuerdo extrajudicial, y si no ha habido causa para concluirlo previamente, debe finalizar el plazo establecido – **tres meses** – para poder iniciar una reclamación en sede judicial. Asimismo, si una vez transcurrido este periodo la entidad bancaria no se ha puesto en contacto con el consumidor o no ha puesto a disposición del consumidor de modo efectivo la cantidad ofrecida, se entenderá que el procedimiento extrajudicial ha concluido sin acuerdo.

Respecto a las **costas**, el Real Decreto establece que las costas las asumirá la entidad bancaria en

el caso en el que la sentencia resultara más beneficiosa para el consumidor que lo que se hubiera alcanzado en el acuerdo extrajudicial.

Una vez se acuerde la cantidad a devolver, el consumidor y la entidad bancaria podrán establecer una medida diferente a la devolución del efectivo. En este caso, el banco es el que debe facilitarle una valoración que permita al usuario conocer el efecto de la compensación y conceder a éste un plazo de quince días para que preste su conformidad.

Otra de las cuestiones que ha generado inquietud corresponde al **ámbito fiscal** ¿cómo se declaran estas ganancias? La Agencia Tributaria ante esta situación ha contemplado y puesto de manifiesto en su página web los diferentes efectos derivados de la devolución.

Por una parte, establece que si el usuario decide - bien sea a través de un proceso extrajudicial o mediante sentencia- que le devuelvan la cantidad cobrada indebidamente o que se lleve a cabo una medida equivalente de compensación en concepto de intereses por la aplicación de cláusulas suelo, ésta **no puede tributar como renta** y así lo pone de manifiesto el Real Decreto que modifica la Ley 25/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas así como la modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. Tampoco lo harán los intereses indemnizatorios relacionados con estas reclamaciones.

Es evidente que cada caso debe estudiarse de manera individualizada puesto que se deberán **regularizar las declaraciones** en aquellas situaciones en las que estos intereses hubieran formado parte de una deducción por inversión de vivienda habitual o deducciones autonómicas o bien que formen parte de rendimientos de capital mobiliario o en actividades económicas. En este

caso, se deberá regularizar este desajuste mediante la elaboración de las correspondientes complementarias con una retroactividad de **cuatro años**.

Por lo tanto, si el contribuyente ha aplicado una deducción y se dicta sentencia en su favor, deberá declarar la pérdida de este derecho e incluir estos importes en la declaración del ejercicio donde se hubiera producido la sentencia – casillas 524 y 526 para las sentencias, laudo o acuerdo de 2016- sin incluir los intereses de demora.

En cuanto a los acuerdos que resulten, la amortización del principal del préstamo, no será necesario regularizar las deducciones practicadas anteriormente.

Por otra parte, para aquellos casos en los que el contribuyente hubiera incluido estos importes como gasto deducible, deberán presentar declaraciones complementarias eliminando dichos gastos sin sanción ni intereses de demora ni recargo. El plazo para presentar toda declaración complementaria será una vez emitida sentencia laudo o acuerdo hasta la finalización del siguiente plazo para la autoliquidación de este impuesto.

En el caso en el que el contribuyente hubiese regularizado las cantidades por tener sentencia anterior al 2016, éste podrá instar la rectificación de sus autoliquidaciones solicitando la devolución de intereses de demora. Este **interés legal** se declara en el ejercicio en el que la sentencia sea firme. No ocurre lo mismo con los **intereses de mora procesal**, los cuales se declaran en el año en el que el consumidor lo reciba. Independientemente del momento en el que se declare, lo que tienen en común es que se debe hacer como una ganancia patrimonial.

Finalmente, las costas deberá declararlas el contribuyente como una ganancia patrimonial aunque no se determina si va al ahorro.

En cualquiera de los supuestos anteriormente contemplados, es importante que antes de alcanzar un acuerdo con la entidad, se consulte con un especialista en la materia cuál es la vía más ventajosa para el usuario. Es conviene contar con unos asesores como los que ofrece **Dictum**. Profesionales jurídicos y económicos que te ayudan en el proceso extrajudicial e intervienen por ti en caso necesario. Un asesoramiento completo, sin intermediarios y con garantía de eficiencia.