



D. Juan Luis Rodríguez García Contacto: 636 42 66 81 y 91 614 88 94. Email: juanluisrg@icam.es

GUÍA ORIENTATIVA SOBRE CLÁUSULAS SUELO

Desde este BLOG, vamos a intentar explicar a los ciudadanos interesados, qué es una "Cláusula Suelo", "qué es el Euribor", "qué es un Diferencial", "por qué es nula una cláusula", "si se tiene derecho a reclamar", "qué se debe tener en cuenta para iniciar un procedimiento de reclamación judicial", "requisitos, costes, trámites". Con ello tratamos de informar a todas las personas que se ven afectadas por las "Cláusulas Suelo", para que puedan defender sus derechos y poner fin al abuso que vienen padeciendo. Queremos explicarlo de forma que sea por todos comprensible, evitando un lenguaje muy técnico o jurídico, evitando conceptos no entendibles, evitando citar demasiadas Leyes y Sentencias, para evitar que surjan más dudas de las que ya podemos tener, y que quien lo lea, al finalizar su lectura, pueda entender sin ningún género de dudas qué derechos le asisten y cómo defenderlos.

Ante cualquier duda, saben que puede ponerse en contacto con el Abogado D. Juan Luis Rodríguez García, que les asesorará gratuitamente sin coste alguno para usted.

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS CON CLÁUSULA SUELO

1.-¿QUÉ ES UNA CLÁUSULA SUELO?

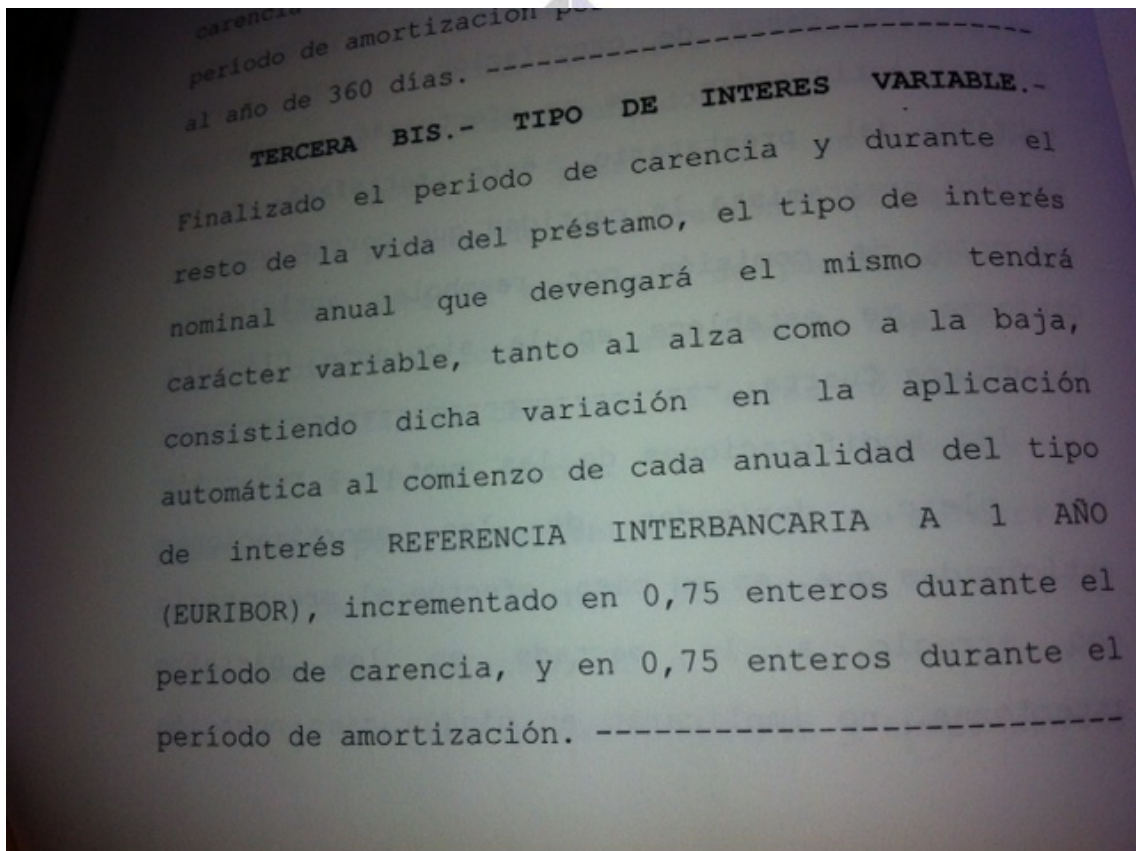
La "Cláusula Suelo", no es más que la forma de referirnos a una de las cláusulas que forman parte del Contrato de Préstamo Hipotecario, es decir, el contrato de "Hipoteca" que firmamos con el Banco o Caja de Ahorros cuando nos conceden un préstamo para comprar nuestra vivienda. El dinero que nos prestan, se hace constar en un contrato, el cual se firma ante un Notario. Lo normal es que se firme el Contrato de Compraventa y el de Hipoteca el mismo día. Cuando nos referimos a "préstamo hipotecario" nos referimos a lo que normalmente llamamos "hipoteca", para que así podamos entendernos todos.



D. Juan Luis Rodríguez García Contacto: 636 42 66 81 y 91 614 88 94. Email: juanluisrg@icam.es

Concretamente, denominamos "Cláusula Suelo", a la cláusula del contrato que suele denominarse como "TIPO DE INTERÉS VARIABLE". Si usted observa su Contrato de Préstamo Hipotecario o de "Hipoteca", podrá leer que una de las cláusulas tiene por título "Tipo de Interés Variable".

EJEMPLO:



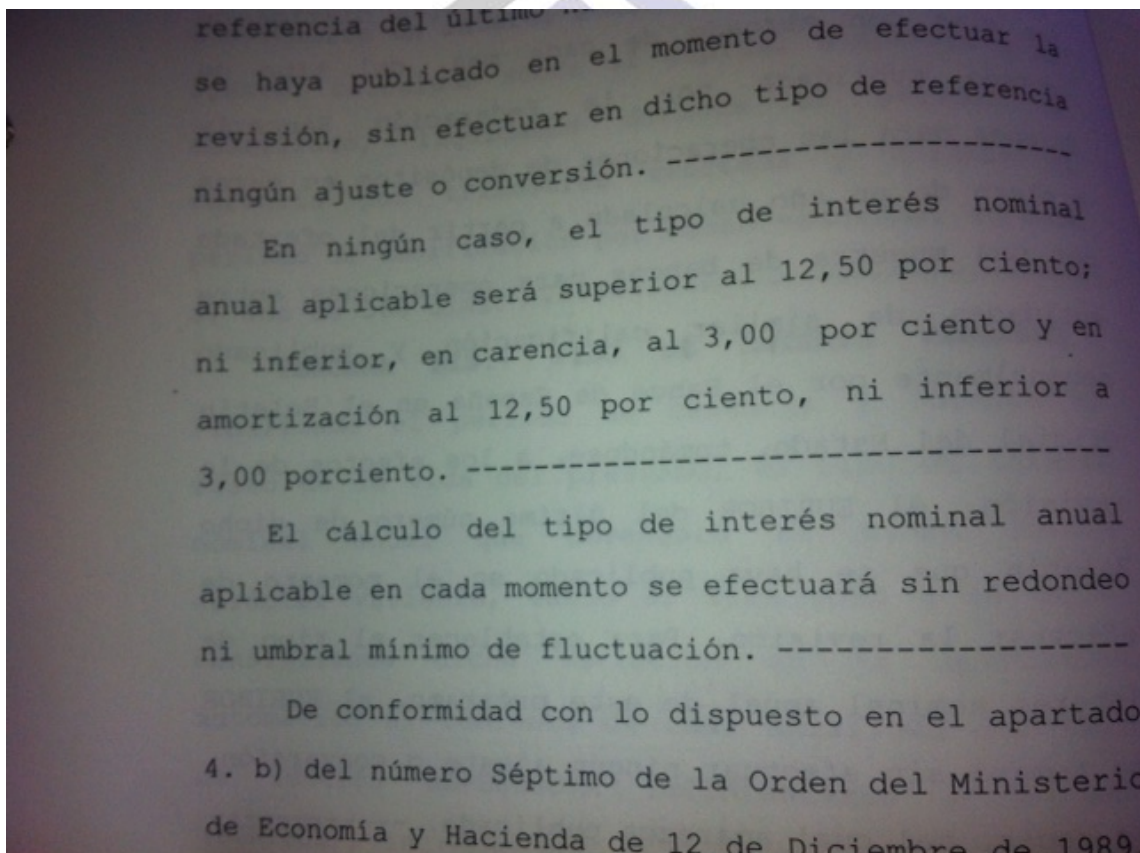
Es "muy curioso", que la cláusula suele ser en todos los contratos la TERCERA BIS. ¡¡¡¡¡ Sí, sorprendente, pero es así por lo general !!!!!. Ello significa que los Bancos y Cajas hacen un contrato "tipo", o formulario, que sirve para usted y para el resto de clientes, lo que acredita y prueba que son contratos no negociados por ambas partes, sino que son cláusulas y condiciones que le impone su Banco o Caja, y usted sólo tiene la libertad de aceptar o no aceptar, pero NO DE NEGOCIAR NADA, Y MUCHO MENOS DE AQUELLO QUE SÓLO BENEFICIA AL BANCO Y LE PERJUDICA A USTED. (Son los denominados **Contratos de Adhesión**, que quizá ha podido



D. Juan Luis Rodríguez García Contacto: 636 42 66 81 y 91 614 88 94. Email: juanluisrg@icam.es

escuchar hablar de ellos en su entorno, y si es la primera vez que sabe de este tipo de contratos, mejor para sus intereses, ya que significa que a usted el Banco o Caja le ha impuesto el contrato que tiene que firmar, sin que usted haya podido negociar nada, solamente firmarlo en la Notaría y cumplir con lo que el Banco le exige).

EJEMPLO:



En esta cláusula, se fija el interés que se le va a aplicar a su préstamo hipotecario, y que tiene especial importancia, ya que dependiendo de si el interés es mayor o menor, usted pagará más mensualmente de "hipoteca", o menos, dependiendo del interés que fijado. En otras palabras, usted tiene que devolverle el dinero que el Banco o Caja le ha prestado, pero no le devuelve el mismo dinero, sino que le devuelve más de lo que se le prestó porque se aplican intereses, y si estos intereses son altos, usted tendrá que devolverle mucho más de lo que le prestaron, por lo que tiene gran



D. Juan Luis Rodríguez García Contacto: 636 42 66 81 y 91 614 88 94. Email: juanluisrg@icam.es

relevancia el pagar de intereses un 3% o un 1%, ya que si paga un 3% de intereses, mensualmente verá incrementado la cuota mensual, y si paga el 1% tendrá que pagar menos. Si a este tipo de interés le sumamos el número de años que hemos contratado para devolver el dinero prestado, estamos hablando que a más años contratados, más dinero por intereses tengo que devolver, lo que supone un gran beneficio para los Bancos y Cajas.

Si lee detenidamente esta cláusula de su contrato, podrá observar que se fija un "Tipo de Interés Nominal Anual" de un tanto por ciento. Aquí se fijan dos tipos de interés: Uno máximo, y otro mínimo. Es decir, el interés máximo que se le va a aplicar a su préstamo o hipoteca, y el interés mínimo. Al interés máximo que se aplica, es lo que se ha denominado "Cláusula Techo": Por ejemplo: Si en su contrato se fija un interés máximo del 12,5%, si el interés en España estuviera al 16%, a usted nunca se le aplicaría el 16%, si no un 12% de interés. Y al interés mínimo, es lo que llamamos "Cláusula Suelo". Se dice "SUELO", porque no se puede aplicar ningún interés por debajo de este mínimo. Por ejemplo: El interés actual en España (Octubre de 2013), se sitúa en el 0,5 %. Si usted tiene firmado un contrato en el que figura que el interés mínimo que se aplica (Cláusula Suelo) es del 3%, NO SE LE APLICARÍA EL 0,5 % DE INTERÉS, se le aplicaría el 3%, ya que es el mínimo interés que su Banco o Caja de Ahorros ha fijado como "tope".

Este es el problema con el que nos encontramos en la actualidad. El tipo de interés que se debería de aplicar a todos los préstamos hipotecarios sería del 0,5 % (ahora explicaremos si hay que sumarle el "diferencial"), pero a usted se le está aplicando el 3%, lo que supone que está pagando un 2,5% de más, que trasladado a euros, supone un gran gasto para usted y un gran beneficio para la entidad bancaria.



2.-¿QUÉ ES EL EURIBOR?

El Euribor (*Euro Interbank Offered Rate* o “*tipo europeo de oferta interbancaria*”), es un tipo de interés que paga como tasa un Banco, cuando le presta dinero a él, otro banco. Se introdujo en España en el año 1999, cuando España entró a formar parte del Euro. A partir de ese momento, los Bancos y Cajas españoles, incluyeron en los préstamos hipotecarios este tipo de interés, y en la actualidad pagamos más o menos intereses dependiendo si el Euribor sube, o baja. Pero los Bancos y Cajas, como no, fueron más listos que el consumidor, incluyendo las Cláusulas Suelo, así, si el interés (Euribor) descendiera y estuviera por debajo de un tanto por ciento, los clientes tendrían que seguir pagando un mínimo (Cláusula Suelo), y no lo que el Euribor estableciera en esa fecha. Que es lo que ocurre en la actualidad. El Euribor está muy por debajo de los tipos mínimos de interés variable (Cláusula Suelo), por lo que el consumidor y cliente debería de pagar mucho menos de lo que paga por los intereses, pero al aplicársele la Cláusula Suelo, sigue pagando muy por encima de lo que debería.

A mayor subida del Euribor, más pagamos. A mayor bajada, menos pagamos, salvo que tengamos contratada una Cláusula Suelo, porque, como hemos explicado, aunque el Euribor esté por debajo del interés que nosotros tenemos como Cláusula Suelo, no se nos aplicará el Euribor actual, sino que se aplicará el interés que tengamos pactado (3%, o el 4%, etc), por lo tanto, no pagaremos menos.

Pinche en el enlace para ver la evolución del Euribor desde el año 2005.

http://www.euribordiarario.es/historico_mensual.html



3.-¿QUÉ ES EL DIFERENCIAL?

El “diferencial”, es un margen o porcentaje que se suma al valor del Euribor que se haya pactado como referencia. Es decir, el Banco, aparte de aplicarnos el Euribor, nos añade un porcentaje que tenemos que sumar al Euribor actual en el momento de revisar nuestra hipoteca. Por lo tanto, si por ejemplo el Euribor se encuentra en octubre de 2013 en el 0,5 %, y en su contrato de préstamo figura que se le aplica un “diferencial” o porcentaje del 1%, habrá de sumar al 0,5 % un 1% más, por lo tanto, usted pagará 1,5 % de interés.

Si usted tuviera que pagar 1,5 % de interés por su hipoteca, y está pagando un 3%, o un 4% por ella, es porque se le está aplicando la Cláusula Suelo que tenga usted pactada, lo que supone que usted está pagando una cantidad muy superior a lo que usted debería de pagar.

4.-¿POR QUÉ ES NULA LA CLÁUSULA SUELO DE SU HIPOTECA?

Seguramente haya escuchado hablar de la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013, por la que declaró nula la Cláusula Suelo de un préstamo hipotecario. Para determinar que una Cláusula Suelo es NULA, **SE TIENE QUE TENER EN**

CUENTA SI EL BANCO O CAJA DE AHORROS INFORMÓ CORRECTAMENTE DE SU APLICACIÓN A SUS CLIENTES. Es decir, ¿su banco le explicó detenidamente qué era la Cláusula Suelo?, ¿usted comprendió perfectamente lo que suponía la cláusula suelo?. No basta con que el Notario leyera en voz alta su contrato de préstamo y usted firmara la hipoteca, NO. ¿Usted pactó con su Banco el interés mínimo que se le iba a aplicar?, ¿Pactó también el máximo?. Seguramente que usted no tuvo oportunidad de pactar nada, como le ha ocurrido al 99% de los españoles. Si



D. Juan Luis Rodríguez García Contacto: 636 42 66 81 y 91 614 88 94. Email: juanluisrg@icam.es

usted no firmaba las condiciones que le ponía el Banco o Caja, no le prestaban el dinero para poder comprar su vivienda, por lo tanto, a usted no le quedaba más remedio que firmar todo aquello lo que su Banco o Caja le decía, sin posibilidad alguna de negociar absolutamente nada, y lo que es más grave, sin explicarle lo que suponía aplicarle un TIPO DE INTERÉS VARIABLE MÍNIMO (Cláusula Suelo).

Por todo ello, **si a usted no le explicaron convenientemente qué era la Cláusula Suelo, qué le suponía aplicarle esa cláusula suelo, sus inconvenientes, si además no pactó usted qué tipo de interés se le iba a aplicar de mínimo o de máximo, SEPA QUE ESA CLÁUSULA ES NULA.** Además, es NULA, porque existe un **DESEQUILIBRIO** entre usted y el Banco o Caja de Ahorros, ya que usted es un consumidor y el Banco es una gran potencia, usted no tienen por qué entender de productor financieros ni bancarios, y el Banco es todo un experto, y como consumidor tiene una protección especial, además de otras garantías que protegen su derecho. Es también nula porque **EXISTE DESEQUILIBRIO POR FALTA DE RECIPROCIDAD** entre la Cláusula Suelo y la Cláusula Techo (¿¿¿se ha parado a pensar cuánto pagaría al mes si se le aplicara la Cláusula Techo??? Le aconsejamos que no lo haga para que no se asuste, pero en términos generales, si usted paga ahora 800 euros de hipoteca, con la Cláusula Techo pagaría más de 3.000 euros al mes. ¿Quién podría pagar 3.000 euros al mes de hipoteca?, ¿usted hubiera pedido un préstamo si tiene que pagar 3.000 euros al mes de hipoteca? (pensando en un consumidor con unos ingresos medios de 1.500 euros, a modo orientativo), y lo que es más relevante: ¿su Banco hubiera aceptado concederle el préstamo, si usted gana 1.500 euros al mes y tiene que pagar 3.000 euros al mes de hipoteca?. Seguramente la respuesta unánime a estas preguntas por su parte sea un NO rotundo. No existe RECIPROCIDAD alguna entre una Cláusula Suelo del 3% y una Cláusula Techo de por ejemplo más del 10%, porque usted puede quizá abonar 800 euros al mes de hipoteca, ganando 1.500 euros al mes, (aplicándole la Cláusula Suelo del 3%), pero ganando esos 1.500 euros al mes, si tuviera que pagar 3.000 euros al mes de hipoteca, ¿podría?. Lógicamente NO. Y si su Banco pensara que se le aplica la Cláusula Techo y tiene que pagar 3.000 euros al mes con una nómina de 1.500 euros, también sabe que es imposible que la



D. Juan Luis Rodríguez García Contacto: 636 42 66 81 y 91 614 88 94. Email: juanluisrg@icam.es

pague, por este motivo, se entiende que no existe RECIPROCIDAD y que son abusivas dichas cláusulas, y por lo tanto, NULAS.

Sepa igualmente que la falta de TRANSPARENCIA de las Cláusulas también son abusivas y por tanto, NULAS. No hay transparencia cuando a usted no se le informa adecuadamente de lo que supone contratar, por ejemplo, una Cláusula Suelo. Ni hay transparencia cuando a usted no se le entrega un folleto informativo con las condiciones del contrato, seguidamente no se le entrega una Oferta Vinculante por escrito que incluya las condiciones financieras (cláusula suelo, techo, duración, diferencial, etc), no se le hace entrega de la Escritura al cliente con tres días de antelación a la firma ante Notario, para que revise la misma; el día de la firma, el Notario no sólo tiene que leerles la Escritura, sino que debe de informarles, explicarles y advertirles de las consecuencias de firmar la “cláusula suelo”, sus limitaciones a la variación del tipo de interés variable (cláusula suelo), que las variaciones entre el tipo de interés variable a la baja (cláusula suelo), no son semejantes al interés variable al alza (cláusula techo), además de utilizar unos términos técnicos y complejos que no entiende el cliente. Por esto y más, se considera que no existe TRANSPARENCIA.

Juan Luis Rodríguez García
ABOGADO

CONSECUENCIAS DE DECLARAR NULA LA CLÁUSULA SUELO

Una cláusula nula supone su eliminación automática del contrato, por lo tanto, al declarar la nulidad de la Cláusula Suelo, se elimina de su contrato y no se aplica. Al no aplicarse esto le genera dos beneficios:

1º.-A partir de ahora, no pagará el mínimo que venía pagando mensualmente, si no que pagará el interés que fije el Euribor más la suma de su diferencial o porcentaje que tenga contratado. Si el Euribor es del



D. Juan Luis Rodríguez García Contacto: 636 42 66 81 y 91 614 88 94. Email: juanluisrg@icam.es

0,5% y tiene un diferencial del 0,5 %, pagaría de interés un 1% (se suma el diferencial al Euribor, y la suma será el interés que a usted se le aplica).

Por lo tanto, tendría un ahorro mensual de 150 euros como mínimo (si estuviera pagando de hipoteca al mes unos 400 euros, pasaría a pagar 250 euros). Depende de lo que usted pague mensualmente, el ahorro será mayor o menor. Habrá casos que su ahorro podrá llegar hasta más de 500 euros mensuales (si usted paga mensualmente de hipoteca 1.000 euros, y solicitó un préstamo de unos 200.000 euros aproximadamente).

2º.-No sólo se ahorra mensualmente el interés que no tiene que abonar al Banco o Caja, si no que se ahorra el tener que pagar al Banco o Caja ese dinero durante los años que usted tenga contratada su hipoteca. Por ejemplo: usted contrató su hipoteca a 30 años, y lleva 10 años pagando porque la firmó en el año 2003. Pues de mantenerse la situación actual, usted seguiría pagando durante 20 años más, entre 150 y 500 euros aproximadamente mensualmente, que supone pagar en 20 años la cantidad de 36.000 euros si paga de más 150 euros al mes, y de 120.000 euros si paga de más unos 500 euros al mes.

¡¡¡¡¡Usted "le regala" al Banco o Caja un mínimo de 36.000 euros !!!!!!!!!!!!! Que puede llegar hasta los ¡¡¡¡¡¡¡ 120.000 euros !!!!!. Por lo tanto, si usted reclama, se ahorraría tener que pagar al Banco o Caja estas cantidades durante los años que le queden por pagar. Lo cual supone un AHORRO IMPORTANTÍSIMO PARA USTED.

3º.-Que le devuelvan las cantidades que usted ha venido pagando de más durante todos estos meses, en los que el Euribor ha estado más bajo que el interés que se le ha venido aplicando por su Cláusula Suelo.

Si usted ha venido pagando una media de 200 euros al mes durante el año 2009 (que es cuando el Euribor bajó del 2%), estaríamos hablando que el Banco o Caja tendría que devolverle la cantidad de ¡¡¡¡¡¡¡ 9.600 euros !!!!!!!!!!!!!.



D. Juan Luis Rodríguez García Contacto: 636 42 66 81 y 91 614 88 94. Email: juanluisrg@icam.es

Aproximadamente, dependiendo de su Cláusula Suelo, el dinero que usted solicitó prestado, su diferencial, la duración de su hipoteca, la firma de su hipoteca.

5.-¿TENGO DERECHO A RECLAMAR?

Datos que debería de conocer sobre el Procedimiento de Nulidad

.-Sepa que cualquier particular (incluso empresas*), al ser considerado consumidor, se encuentra protegido por la **Ley General para la Defensa de los Derechos de Consumidores y Usuarios**, que obliga a los Bancos y Cajas a haber informado correctamente de las Cláusulas que se incluían en su contrato de préstamo hipotecario.

.-Sepa que no es suficiente que a usted le entregaran una **OFERTA VINCULANTE** antes de la firma del contrato. La “Oferta Vinculante” es un documento que le debería de entregar el Banco o Caja con bastantes días de antelación a la firma del contrato en la Notaría, para que usted la estudie y poder negarse a las condiciones que le ofrecen. Por lo general, dicha “oferta”, no se le entrega al cliente con días de antelación sino que se la entrega el mismo día de la firma del contrato en la Notaría, lo cual va en contra de lo dispuesto en la Orden de Transparencia de las Condiciones Financieras de los Préstamos Hipotecarios del año 1994. Aún así, existen variedad de Sentencias de las Audiencias Provinciales de España, en las cuales han reconocido que aunque el Banco o Caja hubiera entregado la Oferta Vinculante al cliente, no supone que las condiciones en ellas establecidas sigan siendo abusivas, y por lo tanto NULAS. Así que no se preocupe si firmó la Oferta Vinculante días antes de la firma, porque no dejan de ser abusivas y nulas las cláusulas que usted firmó en la Oferta Vinculante y en el Préstamo Hipotecario. Por lo que tiene derecho a reclamar.



D. Juan Luis Rodríguez García Contacto: 636 42 66 81 y 91 614 88 94. Email: juanluisrg@icam.es

.-Sepa que si usted firmó un préstamo hipotecario con interés variable (no fijo: es decir, que usted va a pagar siempre un mismo interés durante todos los años de la hipoteca), tiene **derecho a reclamar y que se declare nula la “Cláusula Suelo” de su hipoteca**, ya que el Tribunal Supremo y Audiencias Provinciales, han declarado que son abusivas y nulas, al no haber informado correctamente el Banco o Caja al cliente de lo que le suponía incluir ese tipo de cláusulas.

.-Sepa que si usted lleva bastantes meses pagando una cuota fija de hipoteca, es porque seguramente el Banco o Caja de Ahorros le esté aplicando la Cláusula Suelo.

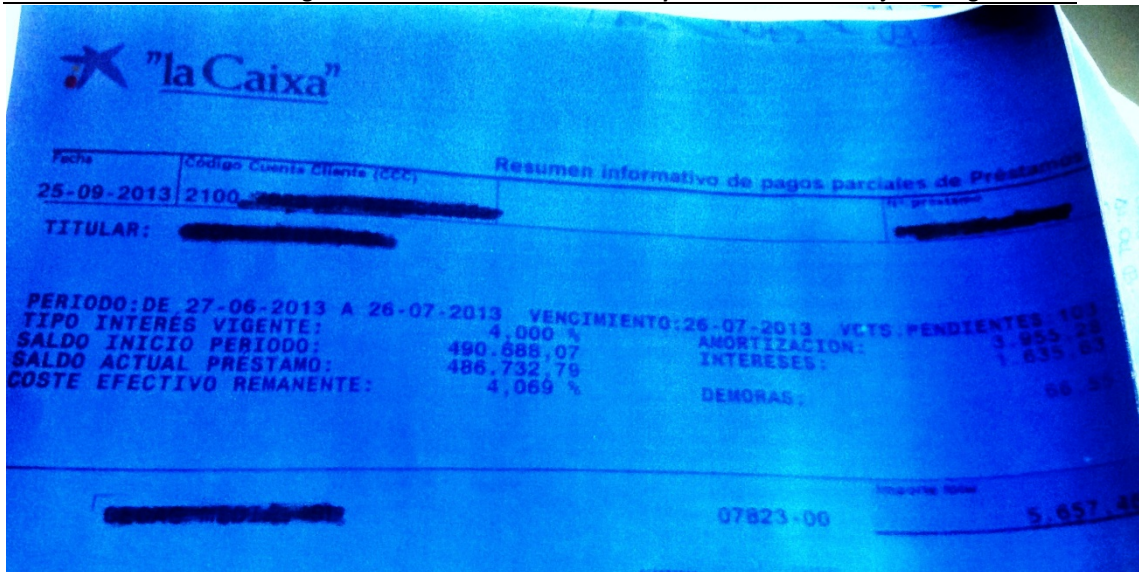
.-Sepa que **mirando el último recibo que el Banco le ha pasado al cobro**, podrá saber qué tipo de interés se le ha aplicado, la cantidad que ha amortizado, la cantidad que ha abonado por intereses, la cantidad que le queda por pagar al Banco o Caja.

EJEMPLO:





D. Juan Luis Rodríguez García Contacto: 636 42 66 81 y 91 614 88 94. Email: juanluisrg@icam.es



-Tipo de Interés Vigente: En este ejemplo, vemos que se le aplica el 4%, es decir, se le está aplicando la Cláusula Suelo.

-Saldo Inicio de Período: La cantidad que le quedaba por amortizar (lo que le debe aún al Banco) al Banco antes de restarle la cantidad que amortiza este mes (490.688 euros menos la amortización (3.955,28 euros) le queda una cantidad pendiente de amortizar de 486.732,79).

-Saldo Actual Préstamo: lo que le debe aún al Banco (lo que queda por amortizar).

-Amortización: La cantidad que ha amortizado este mes de la cantidad que le debe al Banco. Es decir, de los 5.657,46 euros que usted paga ese mes al Banco, 3.944,28 euros son los que efectivamente se restan de lo que le queda por pagar al Banco (lo que le debe aún), y los otros 1.635,63 euros son INTERESES (al 4%).

En este supuesto, el cliente está pagando más de 800 euros al mes de más al Banco, porque debería de pagar unos 800 euros de intereses (Euribor 0,5 % y diferencial del 1%), y está pagando 1.635,63 euros.

Si multiplicamos estos 800 euros de más que paga cada mes por 12 meses que tiene el año, paga 9.600 euros de más cada año. Le quedan pendientes 103 recibos (equivalente a 8 años y medio aún de hipoteca). Si multiplicamos 9.600 euros por 8,5 años, resulta que el cliente va a pagar 81.600 euros de más al Banco.

En poco más de 8 años, el cliente "regala" al Banco la cantidad de **!!!! 81.600 euros !!!!!**. Si demanda, se ahorraría de momento 81.600 euros, lo que ya es todo un beneficio para el



D. Juan Luis Rodríguez García Contacto: 636 42 66 81 y 91 614 88 94. Email: juanluisrg@icam.es

cliente. Si además se reclaman las cantidades abonadas de más desde el año 2009, estaríamos hablando que le deben más de **38.000 euros**. Si a esto le sumamos los intereses legales aplicables a esta cantidad (4%), serían más de **1.500 euros**, y si es condenado el Banco en **Costas**, debería de pagar los gastos de Procurador, Abogado y demás gastos originados durante el procedimiento, **reclamándole igualmente la devolución de las Tasas Judiciales abonadas.**

OTRO EJEMPLO: Cliente que paga 200 euros de más todos los meses, porque se le aplica una Cláusula Suelo del 3%, y le quedan por pagar aún 20 años. Supongamos que tiene un diferencial del 0,50%. El diferencial se suma al Euribor de este mes, 0,50%, por lo que se le tendría que aplicar un 1% de interés y no el 3% que se le aplica por la Cláusula Suelo.

.-200 euros al mes durante 1 año (12 meses): 2.400 euros se ahorra al año si demanda.

.-Le faltan 20 años por pagar aún: 20 años por 2.400 euros, resulta la cantidad de 48.000 euros.

Es decir, si el cliente no demanda al Banco, en 20 años, habrá regalado al Banco o Caja de Ahorros la cantidad de **¡¡¡¡¡¡¡¡ 48.000 euros !!!!!!!!!!!!!**.

Si demanda al Banco o Caja de ahorros, habrá ahorrado 48.000 euros en 20 años, se le reclamará al Banco o Caja que le devuelva las cantidades abonadas de más durante estos años (**unos 9.600 euros**), más los intereses de demora (interés legal 4%), más las Costas del procedimiento y Tasas Judiciales.

.-Sepa que cada mes que pasa y usted no reclama, está “regalando” literalmente al Banco o Caja su dinero, ya que está pagando una media del 2 o 3 % más cada mes, lo que supone pagar de media de unos 150 a 500 euros cada mes de más, que no debería de pagar y por lo tanto AHORRARSELO.

.-Sepa que es igualmente nula la cláusula



D. Juan Luis Rodríguez García Contacto: 636 42 66 81 y 91 614 88 94. Email: juanluisrg@icam.es

6.-OTRAS CLÁUSULAS DECLARADAS NULAS Y DATOS A TENER EN CUENTA:

1.-CONTRATOS ADICIONALES: Seguramente su Banco o Caja de Ahorros, al firmar su hipoteca, le dijo que usted iba a pagar un interés fijado por el Euribor, más un diferencial de por ejemplo el 1%. Pero que si usted firmaba con ellos una serie de productos financieros, por ejemplo: SEGUROS DE VIDA, SEGUROS DE HOGAR, DOMICILIACIÓN DE NÓMINA, DOMICILIACIÓN DE RECIBOS DE PAGOS, CONTRATOS DE TARJETAS DE CRÉDITO O DE DÉBITO, CONTRATOS DE PLANES DE PENSIONES, etc etc etc, se le haría un tanto por ciento de descuento por cada producto que contratara con ellos, es decir, le bajaban el diferencial del 1% al 0,90, si usted domiciliaba su nómina en una cuenta de ese Banco o Caja. Igualmente, si contrataba un Plan de Pensiones con ellos, se le descontaba otro 0,20% del diferencial, por lo que pagaría en vez del 0,90% un 0,70%, y si seguía contratando productos como las Tarjetas de Crédito o Débito pues que le descontaban otro 0,20%, y que se le aplicaría un diferencial del 0,50%. Así, en vez de aplicarle un diferencial del 1%, se le pasa a aplicar un diferencial del 0,50%. PUES SEPA QUE ESTA FORMA DE ACTUAR HA SIDO DECLARADA ABUSIVA, Y POR LO TANTO NULA, Y QUE ES UN ABUSO POR PARTE DE LAS ENTIDADES BANCARIAS, QUE LE “OBLIGAN” A CONTRATAR MÁS PRODUCTOS CON ELLOS, A CAMBIO DE UNA MÍSERA REBAJA, OBTENIENDO A CAMBIO ELLOS GRANDES BENEFICIOS: El ingreso de su nómina, el pago de mantenimiento por sus Tarjetas o lo que consume del crédito que le concedan al pagar los intereses establecidos, el pago anual de la prima de sus Seguros de Vida, el pago anual de los Seguros de la Vivienda, el pago mensual de su Plan de Pensiones, etc etc etc. PUEDE RECLAMAR Y NO ESTÁ OBLIGADO A FIRMAR CON ELLOS NINGÚN CONTRATO ADICIONAL PARA QUE LE REBAJEN SU DIFERENCIAL. ¡¡¡¡ES ABUSIVO!!!!.

2.-CLÁUSULA RESALTADA: Se ha declarado NULA la Cláusula Suelo aunque venga en el contrato resaltado en letra **NEGRITA**, o en letra más grande que resalte más que el resto. Por lo tanto, sepa que el hecho de que su contrato contenga el tipo de interés de cláusula suelo o techo en letra negrita, o subrayada, más grande o que resalte más, es igualmente NULA.

3.-CARGA DE LA PRUEBA: Sepa que al ser **CONSUMIDOR**, usted no tiene que probar que no comprende qué es una “Cláusula Suelo”, ni probar que se le informó correctamente, sino que ES EL BANCO EL QUE HA DE DEMOSTRAR ANTE EL JUEZ QUE SE LO EXPLICÓ CORRECTAMENTE Y QUE USTED LO ENTENDIÓ TODO A LA PERFECCIÓN Y QUE SABÍA LO QUE FIRMABA.



D. Juan Luis Rodríguez García Contacto: 636 42 66 81 y 91 614 88 94. Email: juanluisrg@icam.es

4.-COSTAS DEL PROCEDIMIENTO: EJEMPLO: Si alguien le propusiera que si usted le entrega 2.000 euros, a cambio él le entrega 100.000 euros, ¿ACEPTARÍA?. No hay duda que aceptaría encantado. Pues este mismo supuesto ocurre en la interposición de Demanda ante el Juzgado para que se declare nula la Cláusula Suelo. Sabe que cómo mínimo obtendrá la nulidad de la Cláusula Suelo, lo que supone que va a ahorrar de 150 a 500 euros todos los meses. Si esto lo multiplica por el número de años que le quedan aún de seguir pagando al Banco su hipoteca, verá que la cantidad es más que considerable, por lo tanto, SIEMPRE le va a compensar adelantar una “pequeña” cantidad de dinero, a forma de “inversión”, ya que sabe que como mínimo se ahorra bastantes miles de euros durante los años que le queden de seguir pagando la hipoteca. Si a esto añadimos, que pueden devolverle las cantidades que ha pagado de más durante estos años atrás, el beneficio por usted obtenido se duplica, lo que hace si cabe más interesante el reclamar por sus derechos. Pero no olvide, que a todas estas cantidades, se le aplica un interés legal, por lo tanto, ese interés deberá de abonárselo el Banco o Caja (actualmente, el valor legal del dinero se encuentra en el ¡¡¡ 4%!!!, lo que supone una buena inyección de dinero al finalizar el procedimiento (*el artículo 1100 del Código Civil, desde la fecha de cobro de cada una de dichas cantidades hasta su completa devolución, sin perjuicio de la aplicación de los intereses de ejecución previstos en el artículo 576 LEC*). Y por último, la Sentencia puede condenar en Costas al Banco. (Las “Costas” son los gastos necesarios que se originan para presentar una demanda: Minuta de Procurador, Minuta de Abogado, Minutas pagadas a Peritos Judiciales si hiciera falta su intervención, pagos a testigos si hiciera falta su intervención, y también solicitaríamos la devolución de las Tasas Judiciales pagadas por usted.

Usted ha de adelantar el coste de pagar las **TASAS JUDICIALES**, sin abonar previamente las mismas no se admitirá su demanda en el Juzgado, por lo tanto, hay que pagarlas obligatoriamente. Las tasas se calculan en proporción a la cuantía que se reclame en el Juzgado, dependiendo el tipo de procedimiento, así si usted es particular o empresa. Igualmente, la demanda ha de presentarse por medio de **PROCURADOR**, que cobra su provisión de fondos al presentar la demanda. También necesita lo más importante, que la demanda la realice un **ABOGADO ESPECIALISTA EN CLÁUSULAS SUELO Y EN CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN.**

Si decide contar con nuestros servicios para iniciar el procedimiento, sepa que sólo tendrá que abonar las Tasas Judiciales y la Provisión de Fondos al Procurador, ya que no deberá abonar pago alguno al Abogado. La minuta del Abogado sólo tendrá que



D. Juan Luis Rodríguez García Contacto: 636 42 66 81 y 91 614 88 94. Email: juanluisrg@icam.es abonarla al final del procedimiento (cuando se dicte Sentencia firme), y sólo en el caso de que se haya obtenido una sentencia favorable para usted.

Si la Sentencia condenara en COSTAS al Banco o Caja de Ahorros, usted no tendrá que abonar cantidad alguna al Abogado, ya que será el Banco o Caja condenados los que abonarán la minuta de su Abogado, no teniendo que pagar usted nada. Igualmente, se le devolverá el dinero pagado de provisión de fondos al Procurador, el coste de haber citado a Peritos o Testigos a juicio si hubiera sido necesario (que no suele serlo en un 99% de los casos), y solicitaremos que le devuelvan el dinero abonado por las Tasas Judiciales, por lo tanto usted habrá recuperado todo el dinero invertido. Si la Sentencia condena al Banco o Caja a reintegrarle o devolverle las cantidades que ha abonado de más durante estos años, sepa que, como indicamos anteriormente, a esa cantidad hay que sumarle el resultante de aplicar el INTERÉS LEGAL DEL DINERO, que actualmente se encuentra en el 4%, lo que supone otro beneficio añadido para usted.

7.-EVITAR DESAHUCIOS AL DEMANDAR CLÁUSULAS ABUSIVAS EN EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

Si usted se encuentra inmerso en un procedimiento de Desahucio (lo que popularmente conocemos por “EMBARGO”), porque su Banco o Caja a “ejecutado” el contrato que tenían firmado con ellos, porque no ha podido pagar la cuota mensual de su “hipoteca”, ha de saber que **puede paralizar su desahucio interponiendo demanda ante el Juzgado de lo Mercantil** de su ciudad, porque **seguramente que el contrato de préstamo hipotecario que usted firmó en su día con el Banco o Caja, tenga cláusulas abusivas, que vulneran lo dispuesto, entre otras leyes, en la Ley General para la Defensa de los Derechos de los Consumidores y Usuarios.**

El caso es muy sencillo: Seguramente usted no ha podido pagar la cuota mensual de su hipoteca por aplicársele, entre otras, la famosa CLÁUSULA SUELO de su préstamo hipotecario. Supone que si usted estaba pagando, por ejemplo, 1.000 euros de hipoteca al mes, si no se le hubiera aplicado la Cláusula Suelo, usted hubiera pagado 600 euros al mes. Si usted tenía una nómina de 1.200 euros al mes, tenía muy complicado pagar 1.000 euros de



D. Juan Luis Rodríguez García Contacto: 636 42 66 81 y 91 614 88 94. Email: juanluisrg@icam.es

hipoteca, y tener sólo un remanente de 200 euros para comer usted y su familia, comprar ropa, zapatos, pagar los gastos de consumo de su vivienda: impuestos, tasas, luz, agua, gas, teléfono, etc, y si tiene hijos, tiene que abonar los gastos para su educación: libros, material escolar, ropa, etc. Igualmente si tiene que pagar gastos de transporte para ir desde su casa a su trabajo: gasolina, gastos de mantenimiento de su vehículo, impuestos de su vehículo, ITV, etc, y si no tiene vehículo propio, pues gastos en autobuses, Metro, Renfe (bono transporte), etc. Es evidente que al no poder hacer frente a todos los gastos que usted tiene, se vea obligado a realizar una lista de PRIORIDADES BÁSICAS Y FUNDAMENTALES para continuar viviendo, y es lógico que la primera de las necesidades que aparezcan en su lista, sea la de COMER A DIARIO USTED Y SU FAMILIA, lo que supone un gasto considerable al mes. Y en el mismo nivel, tener ropa para usted y su familia, y pagar los gastos de su hogar para poder vivir con dignidad: agua, gas, luz....., e igualmente, los gastos para poder ir a su trabajo, así como los gastos de educación de sus hijos. Si usted descuenta estos gastos básicos y necesarios de lo que usted gana mensualmente, lógicamente no le va a llegar para pagar los 1.000 euros que viene pagando de hipoteca, pero si no le hubieran aplicado la Cláusula Suelo, usted pagaría 600 euros al mes, y no 1.000 euros, y seguramente, con esos 400 euros que usted ha venido pagando de más, podría haber hecho frente a esos gastos básicos y necesarios, y hubiera tenido 600 euros para poder pagar la hipoteca mensualmente. Pero por culpa de dicha Cláusula Suelo, y no poder hacer frente a esos 1.000 euros mensuales, su Banco o Caja le ha demandado y tiene fijada fecha para ser DESAHUCIADO DE SU HOGAR.

No espere más y sepa que existe solución para su caso. Paralice el desahucio inmediatamente antes de que ya sea imposible. Demande a su Banco o Caja ante el Juzgado de lo Mercantil de su ciudad. Esta demanda necesita de la intervención de un Abogado especialista, ya que usted por sí sólo no puede presentar la demanda. Desde este Despacho estaremos encantados de ayudarle e informarle para que usted pueda solucionar el grave problema que se le plantea al echarle de su casa.

8.-SI DECIDE DEFENDER SUS DERECHOS:



D. Juan Luis Rodríguez García Contacto: 636 42 66 81 y 91 614 88 94. Email: juanluisrg@icam.es

Desde el Despacho del Abogado D. Juan Luis Rodríguez García, le ofrecemos toda la información que necesite para aclararles cuantas dudas le genere su contrato de préstamo hipotecario, así como detallarle los trámites a seguir desde este mismo momento para poner fin al abuso que está sufriendo, todo ello elaborándole un Presupuesto completo para que sepa qué gastos hay que afrontar para la presentar la demanda: Tasas Judiciales y Procurador.

Estamos encantados de resolver todas sus dudas sin ningún coste económico para usted, enviarle Presupuesto sin compromiso alguno por su parte, de forma gratuita, para que tenga en todo momento seguridad absoluta en los pasos a seguir, aportándole por escrito nuestro compromiso como muestra de nuestra rotunda seriedad.

Puede ponerse en contacto con D. Juan Luis Rodríguez García por los siguientes medios:

.-TELÉFONOS: [91 614 88 94](tel:916148894) y [636 42 66 81](tel:636426681).

.-EMAIL: juanluisrg@icam.es

.-WHATSAPP: Si dispone de **WHATSAPP** en su teléfono, puede comunicarse igualmente con nuestro Despacho (teléfono 636 42 6 681).

.-CONSULTA EN DESPACHO: Si quisiera **concertar una consulta en el Despacho (GRATUITA)**, podrá hacerlo a través de los medios indicados:

DESPACHO EN MÓSTOLES

C/ Joaquín Blume 23, Local 1

(Previa petición de hora)

DESPACHO EN MADRID

C/ Goya 15

(Previa petición de hora)



D. Juan Luis Rodríguez García Contacto: 636 42 66 81 y 91 614 88 94. Email: juanluisrg@icam.es

PINCHE EN EL SIGUIENTE ENLACE Y LE EXPLICAMOS CÓMO LLEGAR A LOS DESPACHOS:

<http://www.abogadojuanluisrodriguezgarcia.com/c%C3%B3mo-llegar-al-despacho/>

.-FACEBOOK: <https://www.facebook.com/abogadojuanluisrodriguezgarcia>

.-TWITTER: <https://twitter.com/abogadojuanluis>

.-PÁGINA WEB DEL DESPACHO: <http://www.abogadojuanluisrodriguezgarcia.com/>

Esperamos que esta Guía le haya servido de gran ayuda, quedando a su disposición para cualquier tipo de aclaración al respecto.

Defienda sus derechos. Está perdiendo dinero por no actuar y no reclamar. **AHORRE MUCHO DINERO ELIMINANDO LA CLÁUSULA SUELO DE SU HIPOTECA.** Despreocúpese de todo dejando el asunto en las mejores manos, en las del Abogado D. Juan Luis Rodríguez García. Trabajamos por y para defender sus derechos. Permita que le ayudemos.