

LUIS MIGUEL LOBATO POZUELO

Abogado - Letrado Asesor



EN VIGOR EL PROCEDIMIENTO DE RECLAMACIÓN PREVIA PARA LA DEVOLUCIÓN DE CANTIDADES DE LAS CLAUSULAS SUELO

El RD-Ley 1/2017 de 20 de Enero (BOE 21/01/17) con entrada en vigor desde el mismo día de su publicación, regula el procedimiento mediante el cual las entidades bancarias y las personas físicas con cláusula suelo en sus hipotecas podrán solucionar extrajudicialmente las reclamaciones para la devolución de las cantidades indebidamente pagadas a consecuencia de la precitada cláusula.

Conviene conocer al respecto las siguientes consideraciones:

1º/ El plazo para la correspondiente reclamación, que podrá hacerse desde la entrada en vigor, y para la resolución y devolución de las cantidades NO es de TRES MESES y SÍ de CUATRO MESES, según la Disp. Adicc. 1ª y dado que las entidades bancarias disponen de UN MES para la puesta en marcha del llamado “*procedimiento ágil para la rápida resolución de las reclamaciones*”, siendo que el plazo de tres meses inicialmente previsto para la devolución no empieza a contar hasta que dicho proceso esté operativo por las entidades bancarias.

2º/ Características “*peculiares*” del proceso:

a/ Es la entidad bancaria la que decide o elige con qué clientes “*negociar*” y con quienes no. Igualmente es la entidad bancaria la que realiza la propuesta y el cálculo o estimación de la cantidad a devolver, es quien “*impone sus condiciones*” a las que el cliente podrá adherirse, o en otro caso acudir a la vía judicial; es decir, el banco se constituye en “*juez y parte*” en la reclamación extrajudicial.

b/ La norma es especialmente tuitiva o protectora para la entidad bancaria, ampliando los supuestos en los que no serán a su cargo las costas de un eventual procedimiento judicial. De otra parte es el cliente el que resulta presionado (¿coaccionado?) a aceptar la propuesta extrajudicial antes que acudir al juzgado y soportar los gastos o costas que ya no serían de cuenta de la entidad bancaria.

c/ Se contempla además la posibilidad de que la entidad bancaria pueda “*compensar*” la devolución del efectivo con otros productos bancarios con equivalencia económica y previo consentimiento manuscrito del cliente.

d/ Gastos extrajudiciales: De una parte, no obstante la previsión de que el proceso será “*gratuito*” la reducción de aranceles (notariales y registrales) si los gastos de la formalización de la escritura y su registro fueren a cuenta de la entidad bancaria supone un nuevo privilegio para éstas. De otra parte y siendo exigido que las entidades bancarias dispongan de un *departamento o servicio*

especializado para la resolución de las reclamaciones, ¿de cuenta de quien serán los gastos del correspondiente servicio especializado de asesoría del cliente, ajena a la entidad bancaria?

(pues razonablemente éste debería tener derecho a idéntico grado de consultoría y asesoramiento que la entidad bancaria a la que se le impone dicho servicio *especializado*). O por el contrario ¿el cliente deberá enfrentarse al servicio especializado del banco sin asesor particular?.



e/ Fiscalidad de las cantidades devueltas: Según la norma estarán exentas las cantidades recibidas en concepto de devolución y los intereses de las mismas, pero sí deberá ser objeto de declaración fiscal y restitución a la hacienda pública el exceso de deducción aplicado en su día por adquisición de vivienda habitual.

3º/ Conclusiones:

La norma pareciera más protectora de los intereses de las entidades bancarias otorgando prerrogativas (eliminando costes) a cambio de asumir, en algunos casos no en todos, la devolución ágil de las cantidades indebidamente cobradas, y también protectora del interés público (desbloquear la administración de justicia) y todo ello en detrimento de la protección del consumidor que deberá asumir a su cargo los gastos de asesoría extrajudicial para aceptar, en su caso, la propuesta de la entidad bancaria o asumir el riesgo de acudir a la vía judicial con derechos limitados a ser resarcido de los gastos.

CÁMARA DE LA PROPIEDAD URBANA DE LEÓN

Luis M. Lobato Pozuelo
Abogado. Letrado Asesor.
León, enero de 2017.