



CLÁUSULAS SUELO, RDL 1/2017 Y CLÁUSULA DE GASTOS

Alicia Agüero Ortiz y José María Martín Faba, UCLM
Alicia.aortiz@uclm.es; JoseMaria.Martin2@alu.uclm.es
consumo@uclm.es

A) CLÁUSULAS SUELO

- Diferencia control de transparencia/abusividad(SSTS 9 mayo 13, 9 marzo 17; STJUE 26 enero 2017)
- Parámetros control de transparencia, o “cualquier otro medio” (STS 9 marzo 2017, Sección 15 AP Barcelona)
- Abusividad de la cláusula suelo no transparente
- Negociación individual
- Plazo de ejercicio de la acción: controvertido
 - Reconducción error-vicio (anulabilidad, art. 80 TRLGDCU): 4 años desde consumación
 - Abusividad de la cláusula (nulidad, art. 82 TRLGDCU):
 - Antes del 7 de octubre de 2015→ 15 años desde consumación del contrato;
 - Después del 7 de octubre de 2015→ 5 años desde consumación del contrato.

B) RDL 1/2017 DE 20 DE ENERO

- **Objeto:** medidas que faciliten la devolución, criterios transparencia (EM III, párrafo 6º)
- **Ámbito subjetivo:** prestatario consumidor persona física
 - Cosa juzgada
 - Si solicitó devolución desde 9 mayo 13: no hay cosa juzgada
 - Si solicitó restitución retroactiva en acción individual y no se concedió: hay cosa juzgada (no pueden acogerse)
 - Acciones colectivas: sólo tiene efectos de cosa juzgada para consumidores no personados determinados individualmente en la sentencia colectiva (éstos no podrán acogerse)
 - Novaciones: no pueden acogerse, no tienen cláusula suelo
- **Ámbito objetivo:** préstamos o créditos con hipoteca inmobiliaria que incluyan una cláusula suelo

PROCEDIMIENTO RDL 1/2017

- Voluntario y gratuito para el consumidor, ¿imperativo? para entidades
- Presentación de reclamación previa
- Desglose del cálculo con intereses, salvo que considere que no es procedente (conclusión del procedimiento)
- Aquiescencia del consumidor → acuerdo de devolución del efectivo (plazo máx. 3 meses)
- Conclusión sin acuerdo
 - Rechazo de reclamación
 - Falta de respuesta en 3 meses
 - Falta de conformidad del consumidor respecto al cálculo/rechazo de éste
 - Falta de devolución en 3 meses

¿VOLUNTARIEDAD DEL PROCEDIMIENTO?

- Imposibilidad de ejercitar acciones, suspensión si se demanda después pero antes de concluir “si tiene mismo objeto”
- Costas a la entidad: solo si el consumidor rechaza el cálculo o declinase la “devolución del efectivo” y luego obtuviera resultado mejor
- Costas si el consumidor no se acoge al procedimiento:
 - Si la entidad se allana antes de contestar a la demanda no se le imponen las costas (cada parte asume las suyas), vs. Art. 395.1 LEC
 - Si se produce allanamiento parcial antes de contestar a la demanda y se consigne la cantidad, sólo se condenará en costas a la entidad si el consumidor obtuviera un resultado mejor
 - Si la entidad rechaza la reclamación se aplican las normas ordinarias de la LEC: si se allana antes de contestar se le condena en costas; si contesta, las costas se determinarán en virtud de la estimación de pretensiones

PROBLEMAS RDL 1/2017

- Ausencia de mecanismos de *enforcement* y mecanismos sancionadores
- Medidas compensatorias distintas de la devolución en efectivo: acuerdo, información y aceptación manuscrita en 15 días
- Gratuidad y reducción de aranceles: ¿quién debe abonarlos? (art. 89.2 TRLGDCU)

C) CLÁUSULA DE GASTOS

- **Causa de nulidad:** traslado al consumidor de gastos del empresario, la financiación es un parte de la compraventa (art. 89.3 TRLGDCU)
- **Efectos:** aplicación de derecho supletorio
- **Plazo de ejercicio de la acción:**
 - Antes del 7 de octubre de 2015: 15 años desde consumación del contrato
 - Después del 7 de octubre de 2015: 5 años desde consumación del contrato (1964 CC).
- **Plazo de reclamación al SAC:** 2 años desde el pago
- **Plazo de reclamación al BdE:** 6 años desde el pago
- **No es necesario reclamar al SAC,** pero puede incidir en las costas

GASTOS POR CASOS (STS 23/12/15)

- GASTOS DE NOTARÍA
 - **Escritura de constitución del préstamo hipotecario:** acreedor garantizado (art. 63 RN, norma 6ª RDAN)
 - **Escritura de compraventa:** otorgamiento → vendedor; primera copia y ss. → comprador (tras Ley 44/2006 -31/12/2006-, art. 1455 CC)
 - **Subrogación en préstamo hipotecario:** como compraventa
- GASTOS DE REGISTRO (art. 19bis 6ª LH, norma 8ª RDARP)
 - **Constitución de hipoteca:** acreedor garantizado
 - **Compraventa:** comprador
 - **Subrogación:** vendedor
- IAJD
 - **Hipoteca bilateral:** discrepancia por art. 68.II RDITP y AJD; acreedor garantizado
 - **Hipoteca unilateral (141 LH):** acreedor garantizado (art. 68.I RDITP y AJD)
 - **Subrogación:** no hay, exento (art. 7 Ley 2/1994)

OTROS GASTOS

- **TASACIÓN**

- Gasto que por naturaleza corresponde al prestamista (89.3.a TRLGDCU, (art. 682.2.1º de la LEC, 234 del RH y art. 129.2 LH; art. 7 LMH)
- Imposición de servicios no solicitados (art. 89.4 TRLGDCU)

- **GESTORÍA**

- Imposición de servicios no solicitados (art. 89.4 TRLGDCU)
- Syss no tuvo la posibilidad real de elegir entre concluir la operación con o sin intervención de la gestoría

- **COMISIONES Y GASTOS POR CANCELACIÓN**

- Notaría y Registro: consumidor (interesado)
- Gastos de desplazamiento, de certificado de deuda cero: acreedor
- Gestoría: sólo si lo ha solicitado o consentido expresamente
- Incompatibilidad entre: gastos de gestoría, comisión de gestión, comisión de cancelación; además, si decidiera gestionar personalmente, ninguno de los anteriores

MUCHAS GRACIAS POR SU ATENCIÓN

Alicia Agüero Ortiz y José María Martín Faba, UCLM
Alicia.aortiz@uclm.es; JoseMaria.Martin2@alu.uclm.es
consumo@uclm.es