



CIRCULAR Nº 17

ASUNTO: CLÁUSULAS SUELO Y CLÁUSULAS DE GASTOS

DIRIGIDO A: TODOS LOS SOCIOS

Sevilla, abril de 2017

Estimado asociado:

Os informamos que, ante el gran número de afectados por las denominadas **CLÁUSULAS SUELO, y CLÁUSULA DE GASTOS**, y dadas las recientes sentencias dictadas por el Tribunal Supremo y Tribunal de Justicia de la Unión Europea, así como las medidas adoptadas por el gobierno con la aprobación del R.D. 1/2017, hemos alcanzado un acuerdo de colaboración con el despacho “Aselex Abogados, SCA.”, con el que ya hemos colaborado anteriormente, por el que se comprometen a hacerse cargo de los procedimientos, en condiciones muy ventajosas para el socio de Epyme, siendo de interés resaltar que existe un porcentaje cercano al 100% de posibilidades de que la demanda sea íntegramente estimada por lo que ello conllevará condena en costas al banco demandado, quien tendrá que hacer frente a todos los gastos del procedimiento, lo que permitirá que el costo para el socio pueda ser cero y además recuperará las cantidades pagadas de forma indebida, más los intereses.

Según refiere el despacho profesional con el que se ha alcanzado el acuerdo, son varias las razones que justifican la interposición de las demandas.

Para el caso de cláusulas suelo.

La primera de ellas, es la certeza plena del éxito de la misma, ya que el Tribunal Supremo (STS 09/05/2013) y el TJUE (STJUE 21/12/2016), confirman que deben devolverse todas las cantidades pagadas de más sin límite temporal alguno.

La segunda, es que conforme a lo previsto en la actualidad por la LEC, y la Ley Orgánica del Poder Judicial, estos asuntos serán tratados por los Juzgados de 1ª Instancia (27 en Sevilla capital más los que haya en cada municipio con Juzgados de 1ª instancia) y no por los Juzgados Mercantiles (2 para toda la provincia y Sevilla Capital), por lo que su tramitación se verá agilizada pasando de un periodo de cuatro años a unos 6 meses aproximadamente; ya que además son asuntos que se resuelven sin necesidad de celebrar juicio propiamente dicho, simplificándose su tramitación.

La tercera, es que en la actualidad ha desaparecido la obligación del pago de las tasas judiciales, lo que permite el acceso a la administración de justicia sin costo alguno por este concepto.

Para que pueda valorar, con más elementos de juicio, los efectos de la eliminación de la



cláusula suelo, a modo de ejemplo realizan una simulación, basada en un caso real:

Tipo de interés de referencia: Euribor

- Fecha inicio de hipoteca: 9/6/2004
- Capital suscrito inicialmente: 85.000,00.-€
- Capital suscrito tras diversas ampliaciones: 159.200,00 €
- Periodo inicial de tipo fijo: 12 meses al 3,50 %
- Tipo de interés en periodo variable: Euribor + 1 %
- Límite a la variabilidad (cláusula suelo): 3,50 %
- Periodo de amortización: 360 meses (30 años)
- Tipo de Euribor hoy: 0,134 %
- Diferencia entre el tipo que se debería aplicar y el que se está aplicando: $3,50 - (1\% + 0,134\%) = 2,366\%$
- Ahorro aproximado al mes: 300,00 €
- Cantidad aproximada pagada de más: 13.000,00 €
- Cantidad posible que se ahorrará en lo que queda de préstamo, si las condiciones son parecidas: 68.000,00 €

Para el caso de cláusulas de gastos.

Como en el caso anterior, también en este caso, el Tribunal Supremo (STS 23/12/2015) ha reconocido la nulidad de las cláusulas de las escrituras de hipoteca por la que se imponen el pago de los gastos de notario, impuesto de actos jurídicos documentados, gestión y registro, al prestatario. Así, la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo, en su sentencia 705/2015, declaró que son nulas las cláusulas que "imponen al consumidor todos los costes derivados de la concertación del contrato como consecuencia de la intervención notarial y registral y el pago de los tributos en los que el sujeto pasivo es el banco, como sucede en determinados hechos imponibles del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados". En la misma sentencia determina que este tipo de cláusulas generan un desequilibrio y, por tanto, se consideran abusivas de acuerdo con el artículo 89 de la Ley 1/2007, de 16 de noviembre, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

Dicho posicionamiento, ha empezado ya a ser aplicado por los tribunales menores, (Ej. Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 11 de Oviedo, de 9 de diciembre de 2016). El importe habitual pagado de más por los conceptos reseñados se establece entre 1.000 € y 5.000 € aproximadamente.



A tenor de todo lo expuesto el acuerdo de colaboración alcanzado, en lo que se refiere a los honorarios de abogado, consiste en lo siguiente:

1. **Estudio del caso con reuniones preparatorias e informativas, así como cálculo de los perjuicios soportados: 0,00 €**
2. **Encargo del asunto: 50 €**
3. **Reclamación extrajudicial:**
 - a. Si como consecuencia de la misma, no se obtiene ningún resultado: **0,00 €**
 - b. Si se obtiene un acuerdo por el que los clientes obtienen una determinada cantidad: **7% de la cantidad recuperada.**
4. **Reclamación judicial: Entrega al Procurador de una provisión de fondos de 300 € aproximadamente.**
 - a. Si la entidad demandada se allana a la demanda antes de contestar a la misma y no hay condena en costas al banco: **7% de la cantidad recuperada.**
 - b. Si la entidad demandada se opone a la demanda:
 - i. Si se obtiene una sentencia estimatoria de la demanda en todas sus pretensiones, el cliente recupera el perjuicio de forma completa más los intereses y además se impondrán las costas al banco, por lo que los CLIENTES, **quedan exonerados del pago de cantidad alguna en concepto de honorarios de Abogados y recuperará lo abonado al procurador**
 - ii. Si se obtiene una sentencia parcialmente estimatoria de la demanda y siempre que no haya condena en costas al banco: **10 % de la cantidad recuperada.**
 - iii. Si se obtiene una sentencia desestimatoria de la demanda: **0,00 €.**

Es importante que revisemos las escrituras de nuestra nave, local o incluso de nuestra propia vivienda para saber si tenemos estas cláusulas suelo y cláusulas de gastos, ya que con el simple acto de enviar para su estudio de forma gratuita a Aselex Abogados, podemos no sólo ahorrarnos mucho dinero anual de hipoteca, sino recuperar dinero ya gastado.

Las personas y teléfonos de contacto para iniciar los trámites son:

- Antonio José Vidal Martín: 615948229 (ajvidal@aselexabogados.net)
- Alicia Fernández Rubio: 615948229 (alicia@aselexabogados.net)
- M^a Victoria Vázquez López: 651611787 (marivi@aselexabogados.net)
- Rocío Vázquez López: 655757678 (rocio@aselexabogados.net)

Sin otro particular, y a la espera de haberte sido de utilidad, se despide



MANUEL DE ELÍAS RODRÍGUEZ
SECRETARIO GENERAL-GERENTE