



ADICAE – Consumidores críticos, responsables y solidarios
Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros de España
C/ Gavin, 12 local 50.001 Zaragoza Tel. 034 976 39 00 60
Paseo de la Esperanza, 9 Entreplanta A y B 28.005 Madrid Tel. +34 91 468 06 32
institucional@adicae.net prensa@adicae.net <http://www.adicae.net>

Propuestas y enmiendas de ADICAE al borrador conocido hoy de Real Decreto-ley de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo que aprobará con toda probabilidad mañana 20 de enero el Consejo de Ministros.

(se adjunta el “borrador conocido hasta el momento” por ADICAE)

ADICAE, que ha trasladado ya tanto al Gobierno (Ministerios de Economía, Justicia, y Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad) como a los grupos parlamentarios del Congreso de los Diputados sus propuestas para el establecimiento de un sistema extrajudicial de resolución del fraude de las “cláusulas suelo”, ha tenido conocimiento del borrador de Real Decreto-ley elaborado por el Gobierno, ante el cual, y a pesar de haberse hecho público el acuerdo alcanzado con el Grupo Parlamentario Socialista y el Grupo Parlamentario Ciudadanos, hemos considerado necesario concretar, como asociación de consumidores y usuarios que además representa a más de 30.000 hipotecados con “suelo”, **los ajustes, cambios, enmiendas y adendas que permitieran hacer de esta iniciativa legislativa una herramienta útil, eficaz y satisfactoria para los consumidores.**

En consecuencia, se presentan a continuación, en forma de propuesta de enmiendas al articulado del borrador de Real Decreto-ley, las medidas que ADICAE considera necesarias para que el mecanismo previsto en esta norma no sólo propicie la consecución de una solución global tras las resoluciones judiciales a las que responde, sino que garantice que las características del proceso están dotadas del suficiente grado de alcance, garantías y justicia para los consumidores.

Las modificaciones, adiciones y eliminaciones que deseamos plantear (resaltadas en color rojo) se encuentran agrupadas en bloques en base a los elementos fundamentales que ADICAE trasladó en su documento de propuestas tanto al Gobierno como a los grupos parlamentarios.

Bloque 1.- Información a los consumidores y garantías de acceso al sistema extrajudicial

1. Propuesta de modificación del artículo 3.1: El artículo 3.1 del borrador de Real Decreto-ley señala que *“Las entidades de crédito deberán garantizar que ese sistema de reclamación es conocido por todos los consumidores que tuvieran incluidas cláusula suelo en su préstamo hipotecario”*. Se establece así una obligación de información para las entidades que, aunque positiva y acorde con lo reclamado por ADICAE y los consumidores, se incorpora con un **excesivo grado de ambigüedad en lo**

relativo a su forma, al no definir con claridad las vías y formas de comunicación a los consumidores con el suficiente grado de detalle. Si además se pone en relación el artículo 3.1. con la Disposición adicional primera, apartado 2, del Real Decreto-ley (que impone la puesta a disposición de los clientes, en todas las oficinas de la entidad y en sus páginas web, de diversa información sobre el sistema de reclamación) creemos que **se corre el riesgo de que la interpretación** que se realice sobre la obligación de información del artículo 3.1. **derive en una mera y claramente insuficiente “puesta a disposición del público”** en los términos de la Disposición adicional citada. Por ello **proponemos que el artículo 3.1 explicita que la comunicación deberá realizarse por parte de la entidad de forma expresa y mediante remisión al domicilio de todos sus clientes consumidores titulares de préstamos hipotecarios con cláusula suelo.**

Por otra parte, **en relación al contenido de la comunicación** prevista, y en la medida en que el artículo 3.2 prevé que **tras recibirse la reclamación del consumidor la entidad deberá efectuar un cálculo de la cantidad a devolver y remitirle una comunicación al consumidor desglosando dicho cálculo** (salvo que la entidad considere que la devolución no es procedente), entendemos que **la comunicación no debería limitarse a dar a conocer la existencia del sistema de reclamación** a aquellos consumidores que tuvieran incluidas cláusulas suelo en su préstamo hipotecario, sino que la citada comunicación **debe incorporar el cálculo a que hace referencia el artículo 3.2 del borrador, entendiendo que el cálculo a que dicho artículo hace referencia es el relativo al total de cantidades abonadas en aplicación de la cláusula suelo a lo largo de toda la vida del préstamo** hasta la fecha. De esta forma se potencia la **máxima transparencia del proceso y de la información que recibe el consumidor y se agiliza el proceso**, al eliminar uno de los trámites previstos (el contemplado en el meritado artículo 3.2)

En coherencia con la propuesta y argumentos que se plantean en el siguiente bloque 2 del presente documento, es preciso clarificar que **la comunicación se realizará tanto a los actuales titulares de préstamos hipotecarios como a aquellos que lo hubieran sido en los últimos 10 años** y que hubiesen amortizado, cancelado o resuelto sus préstamos, siendo los elementos definitorios para la selección de los destinatarios de la comunicación la inclusión de cláusulas suelo en los préstamos hipotecarios y la condición de consumidor del prestatario.

Por último, y de acuerdo al planteamiento contenido en el Bloque 5 del presente documento, es necesario que la comunicación señalada incorpore de forma añadida referencia a la existencia de las Asociaciones de Consumidores y Usuarios y la posibilidad de recabar información y apoyo de las mismas.

En consecuencia, **proponemos la siguiente redacción del artículo 3.1:**

“Las entidades de crédito deberán implantar un sistema de reclamación previa a la interposición de demandas judiciales, que tendrá carácter voluntario para el consumidor y cuyo objeto será atender a las peticiones que éstos formulen en el ámbito de este real decreto-ley. ~~Las entidades de crédito deberán garantizar que ese sistema de reclamación es conocido por todos los consumidores que tuvieran incluidas cláusula suelo en su préstamo hipotecario. Para garantizar la máxima transparencia del proceso y de la información que reciben los consumidores, las entidades de crédito deberán comunicar a todos los consumidores titulares, en la actualidad o que lo hubieran sido en los últimos diez años, de préstamos hipotecarios suscritos con ellas y que~~

tuvieran incluida cláusulas suelo en dichos préstamos la existencia y características del sistema de reclamación, así como el cálculo de las cantidades que podrían corresponderles, desglosando los intereses correspondientes, como consecuencia de la nulidad de las cláusulas suelo y los efectos de dicha nulidad en los términos determinados por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en su sentencia de 21 de diciembre de 2016. Así mismo en esta comunicación se informará de la existencia de organizaciones de consumidores legítimas y representativas y de su presencia como garantía de información y reclamación en el procedimiento extrajudicial.

Como ADICAE ya ha señalado en el documento previamente remitido, esta obligación de información resulta un aspecto fundamental para propiciar que todos los consumidores afectados conocen la existencia y posibilidad de acceso al sistema definido y su condición de afectados por la cláusula suelo. La ausencia de una comunicación como la establecida conllevaría que un significativo e importante porcentaje de los consumidores hipotecados cuyos derechos han sido ya reconocidos quedasen al margen de la solución planteada, determinando por tanto su ineficacia. La naturaleza de esta propuesta es además claramente justificada, además de en lo señalado, en el hecho de que nos encontramos ante la aplicación generalizada de una cláusula esencialmente idéntica en todas las entidades y en un ingente número de préstamos y créditos hipotecarios. La obligación fijada se encuentra además alineada con las previsiones contenidas en la Directiva 2013/11/UE, sobre resolución alternativa de litigios en materia de consumo (cuyo plazo de transposición en España venció el 9 de julio de 2015), especialmente en lo relativo a la obligación de toda empresa de informar a los consumidores de los sistemas de reclamación extrajudicial existentes en su ámbito de actuación.

Bloque 2.- Carácter universal de la solución

2. Propuesta de modificación del artículo 1: El artículo 1 del borrador señala que la norma tendrá por objeto establecer medidas que faciliten la devolución *“de las cantidades indebidamente satisfechas (.....) en aplicación de determinadas cláusulas suelo (.....)”* (el subrayado es nuestro). La palabra “determinadas” genera un elevado grado de discrecionalidad para las entidades de crédito y de inseguridad jurídica para los consumidores, abriendo la puerta a que de manera arbitraria se considere o no dentro del objeto del Real Decreto-ley unas u otras cláusulas suelo. Elemento además carente de justificación, por cuanto que la nulidad de las cláusulas suelo ha sido algo ya clarificado tanto por la Sentencia de 9 de mayo de 2013 del Tribunal Supremo como por la dictada por el Juzgado Mercantil 11 de Madrid en abril de 2016, afectando además esta última a todas las entidades de crédito que operan en España y estableciendo el concepto de “identidad sustancial” entre cláusulas suelo.

Por ello, proponemos la eliminación de la palabra “determinadas” en el artículo 1, **quedando su redacción como sigue:**

“El presente real decreto-ley tiene como objeto el establecimiento de medidas que faciliten la devolución de las cantidades indebidamente satisfechas por el consumidor a las entidades de crédito en aplicación de determinadas las cláusulas suelo contenidas en contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria.”

3. Propuestas de modificación y de adición al artículo 2: El artículo 2 determina en tres epígrafes el ámbito de aplicación del Real Decreto-ley, estableciendo que la norma se aplicará a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria que incluyan una cláusula suelo cuyo prestatario sea un consumidor. A pesar de que la actual redacción pudiera interpretarse de manera extensiva y no limitativa, resulta necesario explicitar que, entre otros y como lista no cerrada ni excluyente, se incluyen dentro del ámbito de aplicación del Real Decreto-ley préstamos hipotecarios sujetos a diversas casuísticas que no afectan a los derechos de devolución de cantidades indebidamente pagadas por el consumidor.

Así mismo es preciso explicitar que el Real Decreto-ley será de aplicación a aquellos préstamos hipotecarios en los que la cláusula suelo se hubiera incluido de manera originaria, o bien por novación o subrogación.

Se propone por tanto:

La modificación del artículo 2.1, quedando su redacción como sigue:

*“Las medidas previstas en este real decreto-ley se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria - **original, subrogado o novado** - que incluyan una cláusula suelo cuyo prestatario sea un consumidor”*

La adición de un nuevo epígrafe 4 al artículo 2 del siguiente tenor:

“4. Se entenderán incluidos además dentro de los préstamos hipotecarios a los que se refiere el apartado 1 del presente artículo los siguientes:

a) los préstamos hipotecarios suscritos por el consumidor mediante subrogación en el préstamo del promotor

b) los que hubieran incorporado la cláusula suelo como consecuencia de una novación modificativa

c) los ya amortizados, bien sea a la finalización del plazo establecido en el préstamo, sea mediante amortización anticipada.

d) los que por cualquier otra causa, como procedimientos de ejecución hipotecaria, se hubiesen visto anticipadamente vencidos

e) los que, con anterioridad a la resolución dictada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea el 21 de diciembre de 2016, hubiesen sido objeto de acuerdo, en documento público o privado, suscrito entre entidad y consumidor, estableciendo el cese o modulación de la aplicación de la cláusula suelo, o la eliminación de la cláusula suelo y la sustitución del tipo de interés variable por uno fijo, y/o devuelto cantidades inferiores al total abonado en virtud de la cláusula suelo a lo largo de toda la vida del préstamo.”

Bloque 3.- Sometimiento generalizado al sistema por parte de las entidades

Entendemos que el enfoque del borrador de Real Decreto-ley ya incorpora la obligación de sometimiento al sistema por parte del conjunto de entidades de crédito que operan en España, por lo que ningún comentario al respecto realizamos sin perjuicio de los que más adelante se abordarán en materia de procedimiento y de eficacia real de las previsiones del borrador dada la posibilidad que la norma prevé de negativa por parte de la entidad a la devolución.

Bloque 4.- Condiciones de las soluciones a instrumentar a través del sistema extrajudicial

4. Propuestas de modificación del artículo 3.2: Fundamentalmente dos son las modificaciones relativas a este artículo. La **primera** responde a la modificación que se pretende operar en el artículo 3.1. De llevarse a cabo dicha modificación, habrá de procederse a la eliminación, en el artículo 3.2., de la referencia al cálculo de la cantidad a devolver y su comunicación al consumidor, pues dicha previsión habría sido ya cumplida en la primera comunicación. En sustitución de lo actualmente contemplado en el artículo, se debe incluir el contenido de la comunicación que, como respuesta a la reclamación del consumidor, la entidad deberá ofrecer.

La segunda modificación es la referida a la capacidad de la entidad de resolver la no devolución de cantidad alguna. En este supuesto se corre el riesgo de que la entidad de crédito consuma los tres meses de plazo conferidos por la norma para finalmente manifestar la no aceptación de la reclamación, habiendo en ese supuesto obligado injustificadamente al consumidor a una espera innecesaria para el ejercicio que en su caso, y en defensa de sus derechos, pudiera desear ejercer por otras vías. De forma añadida, y siendo el planteamiento de ADICAE que el objeto exclusivo del sistema definido por el Real Decreto-ley ha de ser la aplicación efectiva de la nulidad de la cláusula y sus efectos a todos y cada uno de los afectados que reclamen por esta vía, sin abordar ni poner en cuestión de ninguna manera las reiteradas declaraciones judiciales de nulidad estimadas por los tribunales ni los efectos derivados de dicha nulidad, carece de sentido la necesidad de argumentar por parte de la entidad las razones que le llevan a considerar la no procedencia de la devolución, salvo que dicha decisión pueda ser elevada a la Comisión de seguimiento y control y resuelta con carácter vinculante para la entidad.

Se propone la **siguiente nueva redacción** al respecto:

“Recibida la reclamación, la entidad de crédito deberá manifestar al consumidor su aceptación de la misma y comunicar al consumidor el cálculo actualizado de la cantidad a devolver, el cual será adecuadamente desglosado incluyendo necesariamente las cantidades que correspondan en concepto de intereses. En el caso en que la entidad considere que la devolución no es procedente, comunicará al consumidor dicha decisión en el plazo de 15 días desde la recepción de la reclamación, indicando las razones en que se motiva su decisión, en cuyo caso se dará por concluido el procedimiento extrajudicial”.

5. Propuestas de modificación de la Disposición adicional segunda:

Partiendo del principio de que las ofertas que la entidad de crédito traslade para cada tipo de consumidor en ningún caso podrán tener carácter de imposición; ni podrán verse limitadas en su alcance económico por debajo del resultado de aplicar el criterio fijado por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en materia de efectos de la nulidad; ni podrán establecer condicionantes de ningún tipo ni en lo relativo a la cantidad a resarcir ni en lo relativo a las fórmulas de resarcimiento, es preciso contemplar en el Real Decreto-ley que **las fórmulas compensatorias** a las que se refiere la Disposición adicional segunda del borrador **no podrán consistir en el ofrecimiento de productos comercializados por la entidad de crédito** reclamada ni por terceras, limitándose a, bien la devolución del importe, bien la aplicación de dicho importe a la minoración del capital pendiente del préstamo o de las cuotas pendientes del mismo, ello a elección del consumidor.

En cualquier caso, la citada Disposición debe prever que en los supuestos de oferta de medida compensatoria distinta de la devolución del efectivo, **el consumidor sea informado de los agentes independientes a los que puede recurrir, caso de desearlo**, para recibir la información suficiente y adecuada sobre la oferta en cuestión, y en especial de la posibilidad de acudir a las asociaciones de consumidores representativas miembros del Consejo de Consumidores y Usuarios.

Por lo tanto se propone la **siguiente redacción de la Disposición adicional segunda:**

*“1. A los efectos de lo previsto en el artículo 3, una vez convenida la cantidad a devolver, el consumidor y la entidad de crédito podrán acordar la adopción de una medida compensatoria distinta de la devolución del efectivo. En este caso la entidad de crédito deberá suministrarle una valoración que le permita conocer el efecto de la medida compensatoria y concederle un plazo de 15 días para que manifieste su conformidad. **En ningún caso las medidas compensatorias podrán consistir en el ofrecimiento de productos comercializados por la entidad de crédito reclamada ni por terceras”***

*2. La aceptación de una medida compensatoria requerirá que el consumidor haya recibido información suficiente y adecuada sobre la cantidad a devolver, la medida compensatoria y el valor económico de esa medida. **Con tal objeto la entidad de crédito deberá informar al consumidor, al tiempo de suministrarle la valoración indicada en el apartado 1 precedente, la posibilidad de someter la misma al análisis de terceros, señalando en especial las Asociaciones de Consumidores reconocidas como representativas legalmente.** La aceptación de la medida compensatoria informada con esta extensión deberá ser manuscrita y en documento aparte en el que también quede constancia del cumplimiento del plazo previsto en el apartado anterior.”*

Bloque 5.- Participación de los consumidores en el sistema como colectivo y garantías de transparencia y eficaz aplicación del mismo

Como forma de garantía en la transparencia de aplicación del sistema extrajudicial para los consumidores y facilitar el acceso de los mismos a las medidas y mecanismos previstos en el Real Decreto-ley, ha de preverse la participación de las asociaciones de consumidores representativas según lo definido en la LGDCU, así como de los colectivos representativos de afectados por las cláusulas suelo. Al respecto se presentan las siguientes propuestas:

6. Propuesta de adición al artículo 3: Con el fin de contemplar expresamente la participación de las organizaciones representativas de los consumidores y de los colectivos representativos de sus miembros afectados por esta cláusula como garantía para todos los consumidores, y de reconocer explícitamente el Real Decreto-ley la legitimación de las asociaciones de consumidores para representar a sus socios tal y como establece el artículo 24.1 y 37.c) del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (LGDCU), así como para permitir que la representación colectiva previstas en esta última norma y en el Real Decreto 231/2008, por el que se regula el Sistema Arbitral de Consumo operen para el proceso extrajudicial sin ningún obstáculo, se propone la **adición de un nuevo apartado 7 al artículo 3:**

“7. A los efectos de lo previsto en el presente Real Decreto-ley, y especialmente en lo relativo al procedimiento de reclamación establecido en el mismo, las Asociaciones de Consumidores representativas miembro del Consejo de Consumidores y Usuarios se encuentran legitimadas para actuar en nombre y representación de los intereses generales de los consumidores y usuarios, así como para representar a sus asociados y presentar en su nombre las reclamaciones oportunas. En este sentido, estarán legitimadas para intervenir en el sistema de reclamación con grupos de afectados ante cada entidad de crédito.”

Bloque 6.- Seguimiento y control de aplicación

7. Propuesta de modificación de la Disposición final tercera: Si bien la Disposición final tercera habilita al Gobierno a regular la existencia de un “*órgano de seguimiento, control y evaluación de las reclamaciones*”, la composición y alcance del mismo quedan insuficientemente definidos. Por otra parte, carece de justificación la referencia a “*personas vulnerables*” en relación al ejercicio de sus funciones, dado que el Real Decreto-ley aborda una cuestión de derechos y no de exclusión social.

A efectos de dotar de la máxima transparencia al proceso fijado en el Real Decreto-ley, se propone la siguiente **nueva redacción**:

“Se habilita al Gobierno para dictar cuántas disposiciones sean necesarias para el desarrollo de esta norma. En particular, se podrá regular:

- a) La existencia de un órgano de seguimiento, control y evaluación de las reclamaciones efectuadas en el ámbito de aplicación de este Real Decreto-ley y su régimen jurídico. Este órgano, que deberá emitir un informe semestral sobre su actuación, contará con la participación de representantes de los consumidores y de la abogacía. Este órgano de seguimiento supervisará el cumplimiento por parte de las entidades de lo establecido en el Real Decreto-Ley, y recabará a las entidades de crédito la información necesaria para constatar que la comunicación previa prevista en este real decreto-ley se ha realizado, especialmente a personas vulnerables. Este órgano de seguimiento Podrá proponer las medidas a su juicio necesarias para impulsar una correcta implantación del mecanismo extrajudicial previsto en el real decreto-ley, y en su composición se completará con representantes de los diferentes ministerios implicados (Economía, Justicia y Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad) y el Banco de España, además de con cuatro asociaciones de consumidores miembro del Consejo de***

Consumidores y Usuarios y representación de la abogacía. Así mismo este órgano asumirá la resolución de las reclamaciones o discrepancias que en relación a la aplicación del procedimiento previsto en el Real Decreto-Ley presenten los consumidores que hayan formulado solicitud o las asociaciones y colectivos representativos, teniendo la resolución que se alcance carácter vinculante para la entidad.

- b) *La extensión del ámbito de aplicación a otros consumidores relacionados con el prestatario de contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria.*

Bloque 7.- Aspectos básicos del procedimiento

8. Propuestas de adición al artículo 3: En desarrollo de las propuestas previas en materia de legitimación de las asociaciones de consumidores y usuarios representativas y de la previsión de posible **reclamación colectiva**, se propone la adición de dos nuevos apartados al artículo 3.

Por otra parte, y como **garantía adicional para los consumidores**, se propone la adición de un apartado adicional que **impida que**, una vez presentada reclamación por el consumidor, **la entidad de crédito plantee cualquier tipo de oferta fuera del sistema de reclamación previsto.**

Los **nuevos apartados 8, 9 y 10 propuestos** son del siguiente tenor:

“8. En relación a la representación colectiva prevista en el apartado 7 precedente, las reclamaciones a presentar por los consumidores podrán ser interpuestas de manera acumulada o colectiva por las Asociaciones de Consumidores y Usuarios legalmente representativas, y a lo largo del procedimiento ostentarán la condición de representante legítimo de aquellos consumidores que así lo hayan expresado en la solicitud.

9. En el plazo de un mes desde la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley cada entidad de crédito clasificará las diferentes tipologías de consumidores cuyos préstamos hipotecarios incluyeran cláusulas suelo en los siguientes grupos o segmentos:

a) Consumidores incursos en reclamaciones judiciales que no hayan sido objeto de resolución firme

b) Consumidores cuyas hipotecas hayan sido canceladas por cualquier causa ordinaria

c) Consumidores cuyas hipotecas han sido objeto o están siendo objeto de demandas de ejecución hipotecaria

d) Consumidores que han sido objeto de pronunciamiento judicial firme con anterioridad a la sentencia de 21 de diciembre del Tribunal de Justicia de la Unión Europea

e) Consumidores que han suscrito con la entidad cualquier tipo de documento o “acuerdo” relativo a la aplicación de la cláusula suelo

f) Otros a determinar por el órgano de seguimiento y control previsto en la Disposición final tercera.

Partiendo de las premisas establecidas en el apartado Cuarto de la presente propuesta, transcurrido el plazo de un mes antes señalado cada entidad presentará a las asociaciones de consumidores miembro del Consejo de Consumidores y Usuarios y al órgano de seguimiento y control la oferta general que formulará a cada uno de los segmentos o grupos de consumidores determinados.”

“10. Presentada la reclamación por el consumidor o la asociación de consumidores que, en su caso, le representase, la entidad de crédito deberá atenerse a todas las previsiones del presente Real Decreto-ley, absteniéndose de formular oferta de ninguna clase por canales y fórmulas ajenas a las establecidas en la presente norma”

Bloque 8.- Plazos

Dado que el borrador únicamente marca un plazo máximo de tres meses, junto a los 15 días de análisis contemplados para los supuestos de medidas compensatorias distintas de la devolución en efectivo, siendo que los tres meses son coincidentes con lo propuesto por ADICAE no realizamos observación alguna al respecto.

Bloque 9.- Derecho a la tutela judicial colectiva y Medidas cautelares

En materia de tutela judicial entendemos reflejadas las propuestas de ADICAE con la incorporación de forma explícita del derecho de los consumidores a acudir a la vía judicial contenida en el Real Decreto-ley. A este respecto no obstante recordamos la necesidad de que se contemple y aborde la adopción de todas las medidas necesarias para hacer efectiva la acción judicial colectiva prevista en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en las Directivas Europeas sobre condiciones generales de contratación, para el supuesto de que fuese necesario un recurso amplio a los tribunales ante la obstinación de determinadas entidades.

En relación a otros aspectos de relevancia formulamos las siguientes propuestas:

9. Propuesta de adición de una nueva Disposición transitoria segunda (pasando la actual disposición transitoria única a ser Disposición transitoria primera), del siguiente tenor:

“Disposición transitoria segunda: Desde el momento de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley se procederá por parte de todas las entidades a la suspensión cautelar inmediata de la aplicación de la cláusula suelo en todos sus préstamos o créditos hipotecarios suscritos con consumidores, suspensión que como mínimo se mantendrá mientras se encuentre abierta la opción de acceso al sistema extrajudicial previsto en dicho Real Decreto-Ley”

10. Propuesta de adición a la Disposición transitoria única (ahora primera): Con objeto de abordar los procedimientos de ejecución hipotecaria iniciados por las entidades de crédito o pendientes de inicio, se propone modificar esta Disposición transitoria, cuyo tenor queda como sigue:

“Disposición transitoria primera (antes única): En los procedimientos judiciales en curso a la entrada en vigor de este real decreto-ley en los que se dirima una pretensión incluida en su ámbito, ejercida por uno o varios consumidores frente a una entidad de crédito, las partes de común acuerdo se podrán someter al procedimiento establecido en el artículo 3, solicitando la suspensión del proceso, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. En aquellos casos en los que a la fecha de solicitud por parte del consumidor o por cuenta del mismo (en el caso de las asociaciones de consumidores) el mismo afrontase una demanda de ejecución hipotecaria en curso, la entidad solicitará ante el correspondiente juzgado la suspensión del proceso, la cual se mantendrá hasta la finalización del procedimiento extrajudicial”

11. Propuesta de adición al artículo 3.6: Se propone que la imposibilidad de iniciar acciones judiciales entre la entidad de crédito y el consumidor se extienda a la interposición de demandas de ejecución hipotecaria en préstamos hipotecarios que contengan cláusula suelo que hayan sido objeto de reclamación en el sistema previsto en el Real Decreto-ley. La redacción propuesta queda en consecuencia como sigue:

“Las partes no podrán ejercitar entre sí ninguna acción judicial o extrajudicial en relación con el objeto de la reclamación previa durante el tiempo en que ésta se sustancie. De la misma forma, la entidad de crédito no podrá iniciar demanda de ejecución hipotecaria frente a aquellos consumidores titulares de préstamos hipotecarios que incluyan cláusulas suelo que hubieran presentado reclamación en el sistema previsto en este Real Decreto-ley. Si se interpusiera demanda con anterioridad a la finalización del procedimiento y con el mismo objeto que la reclamación de este artículo, cuando se tenga constancia, se producirá la suspensión del procedimiento hasta que se resuelva la reclamación previa.”

Bloque 10.- Ausencia de impacto fiscal y costes

12. Propuesta de modificación y de adición a la Disposición adicional tercera: Siendo que parte de las propuestas formuladas por ADICAE en esta materia se encuentran ya reflejadas en el borrador, hacemos mención únicamente a dos de los elementos que entendemos requieren corrección. Por una parte, el Real Decreto-ley debe establecer la gratuidad de los aranceles para el consumidor, ajeno por completo a las circunstancias que dan lugar a las reclamaciones previstas, cuya responsabilidad corresponde a las entidades de crédito. Por otra parte aunque en la misma línea, es conveniente precisar en el Real Decreto-ley que la entidad de crédito no podrá cargar ningún coste al consumidor, aún incluso en el supuesto de que el mismo estuviese previsto en contrato, tales como comisiones por novación.

En consecuencia, la **Disposición adicional tercera queda redactada de la siguiente forma:**

~~“El procedimiento de reclamación extrajudicial tendrá carácter gratuito. La formalización de la escritura pública y la inscripción registral que, en su caso, pudiera derivarse del acuerdo entre la entidad financiera y el consumidor devengará exclusivamente los derechos arancelarios notariales y registrales correspondientes, de manera respectiva, a un documento sin cuantía y a una inscripción mínima, cualquiera que sea la base. Los derechos arancelarios que, en su caso, pudieran derivarse del acuerdo entre la entidad financiera y el consumidor por la formalización de la escritura pública y la inscripción registral quedarán exentos.~~

~~De igual forma se considerará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados dicha escritura de novación hipotecaria, así como la que refleje el acuerdo alcanzado entre el reclamante y la entidad financiera.~~

~~En ningún caso se podrá repercutir al consumidor gasto alguno en concepto de gestión administrativa por las actuaciones de esta índole necesarias para la elevación a escritura pública, registro y liquidación fiscal de la citada novación. Además las entidades de crédito no podrán aplicar ningún gasto ni comisión al consumidor como consecuencia de los acuerdos alcanzados, ni aún en el supuesto de que dichos gastos o comisiones estuviesen previstos en el contrato de préstamo hipotecario”~~

En Madrid, a 19 de enero de 2017