

COMO SABER SI TU HIPOTECA TIENE CLAUSULA SUELO

Para encontrar la cláusula suelo hay que revisar la escritura del **préstamo hipotecario** (no confundir con las escrituras de la compra venta).

En la escritura de préstamo no encontraremos la palabra “cláusula suelo”, sino que la misma aparece con otras denominaciones. Por ello, hay que localizarla, normalmente en la cláusula Tercera Bis, leyendo la escritura e intentando identificar algún párrafo donde aparezca que **el tipo de interés no podrá ser inferior a “X”**, o alguna expresión similar, conforme pasamos a explicar:

Así, en algunas ocasiones la cláusula suelo tiene o se encuentra en un apartado con “título” o “epígrafe” tales como: *Límites a la aplicación del interés variable, Límite de la variabilidad o tipo de interés variable, Tipo de interés mínimo, Limitación al tipo de interés, Límites a la variabilidad*. En definitiva, la entidad suele utilizar la expresión de que el tipo de interés **“no podrá ser inferior”** a *X por ciento nominal anual*.

La hipoteca puede tener **suelo** únicamente o también puede tener **techo** y **suelo**, en cuyo caso, se fija que el tipo aplicable al devengo de los intereses no podrá ser, en ningún caso, **superior a “X”** (techo), ni **inferior a “Y”** (suelo).

Pasamos a reproducir una cláusula techo y suelo “camuflada” al final de la cláusula tercera, como un párrafo más. En este ejemplo, el suelo es de **tres coma noventa y cinco por ciento**, es decir, por mucho que baje el “Euribor”, el deudor siempre pagaría 3,95 por ciento de intereses, lo que supone que hay un “suelo” que impide que el deudor se beneficie de la bajada del EURIBOR.

entidades de crédito) no es precisa comunicación previa a la parte prestataria de la variación del tipo de referencia en cada período.-

El tipo aplicable al devengo de los intereses ordinarios no podrá ser, en ningún caso, superior al **VEINTE POR CIENTO** ni inferior al **(TRES) COMA NOVENTA Y CINCO POR CIENTO** nominal anual.-----

CUARTA.- COMISIONES.- El préstamo devenga: -----

1.- **Comisión de apertura.-** El préstamo devenga una comisión de apertura, que asciende en este préstamo a **CUATRO**

PLATAFORMA DE AFECTADOS POR LA HIPOTECA

También es importante pedir a tu Entidad de Crédito un **cuadro de amortización** que englobe las mensualidades pagadas **desde el inicio del préstamo hipotecario**, con dicho documento sabremos si efectivamente se ha estado pagando la cláusula suelo. En caso de que el Banco se niegue a dártelo, hay que pedir una hoja de reclamaciones y presentar una queja por escrito sellada y con una copia que deberás guardar.

TABLA DE AMORTIZACIONES Y LIQUIDACIONES								
Número	Tipo operación	Fecha operación	Amortización	Tipo de interés	Intereses	Comisiones y Gastos	Total	Saldo pendiente
166	CUOTA PER.	04-03-2016	727,90	5,250	992,22		1.720,12	226.066,56
167	CUOTA PER.	04-04-2016	731,08	5,250	989,04		1.720,12	225.335,48
168	CUOTA PER.	04-05-2016	734,28	5,250	985,84		1.720,12	224.601,20
169	CUOTA PER.	04-06-2016	737,49	5,250	982,63		1.720,12	223.863,71
170	CUOTA PER.	04-07-2016	740,72	5,250	979,40		1.720,12	223.122,99
171	CUOTA PER.	04-08-2016	743,96	5,250	976,16		1.720,12	222.379,03
172	CUOTA PER.	04-09-2016	747,22	5,250	972,90		1.720,12	221.631,81
173	CUOTA PER.	04-10-2016	750,49	5,250	969,63		1.720,12	220.881,32
174	CUOTA PER.	04-11-2016	753,77	5,250	966,35		1.720,12	220.127,55
175	CUOTA PER.	04-12-2016	757,07	5,250	963,05		1.720,12	219.370,48
176	CUOTA PER.	04-01-2017	760,38	5,250	959,74		1.720,12	218.610,10
177	CUOTA PER.	04-02-2017	763,71	5,250	956,41		1.720,12	217.846,39
178	CUOTA PER.	04-03-2017	767,05	5,250	953,07		1.720,12	217.079,34
179	CUOTA PER.	04-04-2017	770,40	5,250	949,72		1.720,12	216.308,94
180	CUOTA PER.	04-05-2017	773,77	5,250	946,35		1.720,12	215.535,17
181	CUOTA PER.	04-06-2017	777,16	5,250	942,96		1.720,12	214.758,01
182	CUOTA PER.	04-07-2017	780,56	5,250	939,56		1.720,12	213.977,45
183	CUOTA PER.	04-08-2017	783,97	5,250	936,15		1.720,12	213.193,48
184	CUOTA PER.	04-09-2017	787,40	5,250	932,72		1.720,12	212.406,08
185	CUOTA PER.	04-10-2017	790,85	5,250	929,27		1.720,12	211.615,23
186	CUOTA PER.	04-11-2017	794,31	5,250	925,81		1.720,12	210.820,92
187	CUOTA PER.	04-12-2017	797,78	5,250	922,34		1.720,12	210.023,14

Otro de los documentos que nos servirá para detectar una "cláusula suelo", es el **recibo mensual del préstamo**, donde viene detallado el tipo de interés que te aplican. Si dicho interés está redondeado, caso de un 4 % 3,5 % o en este caso 3,75 %, muy probablemente estemos ante una *cláusula suelo*.

Liquidación de préstamo
LUGO DE LLANERA 31-05-2013 1 / 1

Tipo de entidad: VIVIENDA A TIPO VARIABLE		Núm. de contrato:		Concedido por: BANCO DE SABADELL, S.A.	
Tipo de operación: VENCIMIENTO DE CUOTA	Fecha vencimiento: 31-05-13	Importe vencimiento: 525,54	Capital pendiente anterior: 90.841,65	Saldo capital pendiente: 90.599,99	Importe: 283,88
TOTAL INTERESES: CAPITAL		283,88			241,66
Intereses del período: 30-04-13/31-05-13		I/Capital: 90.841,65	Tarifa: 3,7500	Importe de los intereses: 283,88	
Código Cuenta Cliente (CCC): Entidad Oficina BC Núm. de cuenta		CARGANOS VALOR 31-05-13 COSTE EFECTIVO REMANENTE 3,8144		Total: 525,54	

Banco de Sabadell S.A. - Pl. de Sant Roc, 33 (Barcelona) - Tel. 91 480 0000 - www.bancosabadell.com