



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
(Plaza del Carmen)



D. GUSTAVO GARCÍA-VILLANOVA ZURITA, VICESECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA, EN FUNCIONES DE SECRETARIO GENERAL,

CERTIFICO: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en su sesión Ordinaria, celebrada el día **veintinueve de Julio de dos mil dieciséis**, entre otros acuerdos adoptó el que con el núm. **243**, literalmente dice:

Moción Conjunta de todos los Grupos Municipales, relativa a anulación de la cláusula suelo en la “Hipoteca Joven”.

El Ayuntamiento Pleno, **acuerda por unanimidad** de los presentes, **aprobar** una Moción presentada de forma conjunta por los Portavoces de todos los Grupos Municipales: Popular, Socialista, C,s, Vamos, Granada e IUAS-GPG, a la que procede a dar lectura el Sr. Secretario, y que literalmente dice:

“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Durante los primeros años del siglo XXI España sufrió un proceso por el que la vivienda, tanto en su venta como en su precio, debido a diferentes cuestiones tanto económicas como sociales, se convirtió en uno de los motores de la economía. Una situación en la que las operaciones de compra venta de viviendas se disparan, en parte también por una política bancaria basada en un crédito de fácil acceso y un precio relativamente accesible, para lo que habían venido siendo los tipos de interés en el país en los periodos previos a este ejercicio. Obviamente la ciudad de Granada no ha sido ajena a esta situación macroeconómica, sufriendo con todos sus efectos la llamada del auge inmobiliario y la explosión crediticia representada en un fuerte incremento de las operaciones hipotecarias en la ciudad, tanto de carácter general como en programas especiales.

No obstante, este procedimiento, ya en su origen, estuvo gobernado por el interés de las entidades en proteger sus intereses frente al pinchazo posterior de la burbuja, empleando para ello todos los medios a su alcance, ya sean legítimos o no. Este hecho se manifiesta en las numerosas cláusulas abusivas que los bancos y cajas incluyeron en sus contratos en previsión de la evolución económica. Unas cláusulas que dentro de la situación económica de entonces no suponían cargas adicionales para los consumidores pero si lo han supuesto al activarse con la propia evolución de la economía con la actual saturación de crisis financiera y el contexto de tipos de interés cercanos al cero. La más gravosa de todas estas cláusulas es la cláusula limitativa de la fluctuación en los tipos de interés, siendo más conocida como “cláusula suelo”.

Esta cláusula suelo supone establecer un límite a la fluctuación de los tipos de interés en los mercados correspondientes, de manera que la bajada de los índices de referencia que sirven para el cálculo de los intereses de estas hipotecas no beneficiaba por completo a los consumidores sino que a quien beneficiaba exclusivamente era a la entidad, toda vez que esos intereses quedaban fijados en un nivel superior a la suma del diferencial e índice de referencia que debían pagar. Una situación que venía a distraer recursos de los consumidores hipotecados en un contexto de crisis acuciante, en el que



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
(Plaza del Carmen)

además los bancos y cajas incrementaban aún más sus beneficios por causa de esta práctica, toda vez que el bajo precio del dinero venía a suponer una notable mejora en sus resultados. Como muestra de lo pernicioso de este tipo de práctica abusiva, un hipotecado a 30 años por un importe de 150.000 euros y una cláusula suelo del 3,5%, en la media del mercado, podía estar pagando casi un 50% más de cuota de la que le correspondería en condiciones normales y de cumplirse lo pactado en escritura.

Lo peor de esta cuestión es que este tipo de cláusulas abusivas se han incorporado a todo tipo de contratos hipotecarios, ya sean de carácter ordinario o bien aquellos con fines sociales o dedicados a colectivos con especiales necesidades en la compra de vivienda tal como es el caso de la hipoteca joven de Caja Rural de Granada. En este caso la entidad aprovecha la buena fe de administraciones y usuarios, incluye esta cláusula dentro de las condiciones de su hipoteca. Una cláusula suelo que inicialmente se fijaba en un 2,75% y que posteriormente se incrementaba a un 2,95%, siendo este tipo de interés independiente de que los consumidores pudieran contratar otros productos que bonificaban esa cuota. Como referencia, un usuario de esta hipoteca joven que hubiera firmado el contrato en el año 2.010 por un importe de 150.000 euros y un plazo de 35 años de vigencia habría pagado hasta este momento más de 7.000 euros aproximadamente sobre lo que debería haber abonado, más del 15% del total en la suma de principal más intereses.

Los requisitos para determinar la condición abusiva de esta cláusula han sido determinados por diferentes Tribunales de Justicia, que con el paso del tiempo acabaron desembocando en una sentencia del Tribunal Supremo, que determinaría la condición generalizada de esta cláusula a partir del 9 de mayo de 2.013, fecha además desde la cual establece la obligación de las entidades a devolver los importes cobrados de más aunque sin efecto retroactivo más allá de dicha fecha. En cualquier caso el cambio en el aspecto legal ha llevado a diversas entidades a ofrecer pactos a los consumidores, a fin de poder retirar las cláusulas pero mediante pactos en los cuales la entidad sigue saliendo beneficiada, ya sea mediante la obligación de contratación de nuevos productos a fin de mantener la vinculación del cliente, bien mediante el incremento del diferencial del tipo de interés que viene pagando el cliente. Todo ello incluyendo además una condición por la que el cliente rechaza expresamente a presentar cualquier tipo de reclamación frente a la entidad, rechazando igualmente a cualquier beneficio posterior al que legalmente pudiera tener derecho tanto por la parte de la anulación del suelo como en la devolución de cantidades.

Cabe destacar que en el contexto actual, lejos de anular las cláusulas sin contraprestación como debería haber hecho, Caja Rural de Granada ha venido usando esta técnica de los acuerdos, tanto para proteger sus beneficios radicados en esta cláusula ilegal como para incrementar sus ingresos a través de nuevas vinculaciones de los clientes. Algo muy alejado de la retirada de la cláusula que debería realizarse por parte de la entidad y que se ha venido exigiendo desde el año 2.014 sin que hasta ahora Caja Rural de Granada haya cumplido tales requerimientos.

Cabe mencionar que aunque es razonable que el Ayuntamiento de Granada y el área de Juventud hayan confiado en el buen hacer de la entidad para con las condiciones de esta hipoteca joven, cabe destacar que la misma ha estado publicitada



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
(Plaza del Carmen)

(incluso con una cierta cantidad económica) por parte de este Ayuntamiento, y que una vez alertado de la existencia de la misma, por la Asociación de Consumidores y Usuarios en Acción FACUA Granada en el año 2.014, y pidiendo al Alcalde que actuara en defensa de las personas que habían contratado ese producto financiero, por el aval que suponía la implicación del Ayuntamiento de Granada, el entonces Delegado de Juventud requirió a Caja Rural, negándose la entidad en todo momento a tratarlo.

En estos momentos la entidad financiera se está poniendo en contacto con todos los clientes afectados, proponiendo un acuerdo que no beneficia a los mismos, y que además les impedirá en un futuro la devolución de las cantidades, bien a través del juzgado, bien a través de otro procedimiento que se pueda establecer en un futuro, la proposición de ese acuerdo, y con esas condiciones, ya supone un reconocimiento por parte de la entidad de su mala praxis en este producto.

Por todo ello, los grupos municipales firmante, proponen al pleno la adopción de los siguientes

ACUERDOS:

- *El Pleno de la Corporación insta a la Alcaldía a iniciar conversaciones con Caja Rural de Granada para pedir la anulación de la Cláusula suelo incluida en la "Hipoteca Joven", de una forma colectiva, sin contraprestaciones, ni firma de documentación alguna, que impida reclamar en un futuro, devolución de cantidades.*
- *Se dará suficiente difusión a este acuerdo, para conocimiento de todas las personas afectadas, a fin de que puedan valorar con suficiente conocimiento la firma de cualquier acuerdo planteado por su entidad.*
- *Se publicitará la existencia de los Puntos de Información al Consumidor del Ayuntamiento de Granada, así como otros recursos disponibles para informar y asesorar a los afectados por la Cláusula suelo de la "Hipoteca Joven".*

Se certifica con la salvedad a que se refiere el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y a reservas de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente.

Y para que así conste, expido la presente de orden y con el Visto Bueno de la Alcaldesa en funciones, en Granada, a ocho de Agosto de dos mil dieciséis.



Vº Bº
LA ALCALDESA EN FUNCIONES