

**ENTIDAD**

**DOMICILIO**

**C P LOCALIDAD**

**A/Att. Sra. Directora**

En Fuenlabrada, a 27 de Octubre de 2010

Distinguida Sra. Directora:

Nos dirigimos a usted como titulares del préstamo hipotecario nº -----  
----- en cuyo contrato la entidad ha incorporado una cláusula de límite mínimo y máximo a la variación del tipo de interés aplicable, estableciendo un interés nominal anual mínimo del 3,50% y máximo del 12,50%.

A este respecto, indicarles que la mencionada cláusula, coloquialmente conocida como "cláusula suelo-techo", comporta un desequilibrio contractual importante que desvirtúa la esencia misma del contrato de préstamo a interés variable suscrito, que no es otra que el tipo de interés varíe en función de las fluctuaciones del mercado conforme al índice pactado. Con la incorporación de esta cláusula a nuestro contrato, la variabilidad del tipo de interés pretendida desaparece para convertir al préstamo en la práctica en una operación a interés fijo y que, en todo caso, se utiliza para lograr un incremento artificial del tipo de interés ante las tendencias bajistas del mercado hipotecario, en perjuicio de nuestros intereses como consumidores y correlativa ganancia de esa entidad como prestamista dada la total descompensación entre los tipos mínimo y máximo (3,5 y 12,5 € respectivamente) respecto al valor del euríbor en el momento de la contratación del préstamo en diciembre de 2004 (2.328%) ya que el cliente sólo podía beneficiarse en un recorte de 0,40 sobre el tipo inicial aplicado (3,90%), lo que equivale a una **variación al alza de un 7,39%** sobre el valor del euríbor vigente en ese momento; mientras que a la entidad le permitía un **holgadísimo margen de subida del valor del euríbor cifrado en un 393,99% de aumento del valor del mismo**, lo que certifica el carácter abusivo y absolutamente desproporcionado de dicha cláusula, beneficiándose la entidad en todo caso de las subidas del euríbor y no pudiendo beneficiarse el cliente en ningún caso de las bajadas del euríbor.

Estas meras consideraciones, que tal y como ha anunciado la Asociación de Usuarios de Servicios Bancarios (AUSBANC CONSUMO), serán ampliamente fundadas y desarrolladas en breve por la misma ante los tribunales de justicia, convierten la citada cláusula en abusiva por aplicación del artículo 82 y

siguientes del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por **Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, y por tanto ha de ser sancionada con la nulidad de pleno derecho y tenerse por no puesta en el contrato.**

A estos mismos efectos, resulta necesario significarles que incluso el legislador, consciente del carácter abusivo de esta cláusula, ha tomado cartas en el asunto, de manera que el Pleno del Senado ha aprobado por unanimidad, en fecha 23 septiembre de 2009, una moción del Grupo Parlamentario Popular en la que se reclama al Gobierno la puesta en marcha de medidas que eviten el abuso de algunas entidades bancarias por la aplicación de estas cláusulas, habiéndose iniciado los mecanismos necesarios para ello. Y, que el pasado 30 de septiembre, el Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Sevilla, ha dictado la primera sentencia que declara la nulidad por abusivas de estas cláusulas en las hipotecas de tres entidades **“dado el desfase del suelo en relación con el techo que las acompaña, lo que proporciona un beneficio a la entidad que carece de reciprocidad en perjuicio del consumidor”**.

Por todo lo expuesto, y dado que lamentablemente Caja España de Inversiones decidió incorporar en mi contrato de préstamo esta cláusula de límites del tipo de interés, por medio del presente escrito,

## **LES REQUERIMOS:**

### PRIMERO.-

La inmediata inaplicación de la cláusula de limitación de la variación del tipo de interés de nuestro contrato de préstamo, al objeto de que la próxima cuota a satisfacer se calcule conforme al índice de referencia pactado, vigente a la fecha pactada, y con el margen diferencial pactado.

### SEGUNDO.-

El recálculo de las cuotas satisfechas en el préstamo, desde la fecha de la primera revisión hasta la última cuota abonada, aplicando el tipo de interés de referencia pactado en cada momento y el diferencial pactado. Acto seguido, procedan a abonar en nuestra cuenta (la misma en la que está domiciliado el recibo del préstamo) el importe resultante de la diferencia entre la cantidad abonada por nosotros conforme a esa cláusula de límite mínimo de tipo de interés y la que realmente hubiéramos debido abonar sin esa barrera. Para simplificarles el trabajo, estos deberían ser aproximadamente los nuevos cálculos:

1. Cálculo de las cuotas de julio de 2005 a junio de 2006 al tipo 3,265% en vez de 3,50% aplicado. Esto daría lugar a una cuota de 807,50€ mensuales frente a los 831,27€ mensuales abonados, lo que genera una **diferencia a nuestro favor de 285,24€.**
  
2. Cálculo de las cuotas de julio de 2006 a junio de 2007 al tipo 4,221% (el aplicado), pero teniendo en cuenta el nuevo capital pendiente por el recálculo anterior (179.599,44€), lo que daría una cuota mensual de 903,69€ frente a los 904,41€ abonados, lo que genera una **diferencia a nuestro favor de 8,64€.**
  
3. Cálculo de las cuotas de julio de 2007 a junio de 2008 al tipo 5,235% (el aplicado), pero teniendo en cuenta el nuevo capital pendiente por los recálculos anteriores (176.272,14€), lo que daría lugar a una cuota mensual de 1.008,85€ frente a los 1.011,58 € mensuales abonados, generando una **diferencia a nuestro favor de 32,76€.**
  
4. Cálculo de las cuotas de julio de 2008 a junio de 2009 al tipo 5,82% (el aplicado), pero teniendo en cuenta el nuevo capital pendiente por los recálculos anteriores (173.323,71€), dando lugar a una cuota mensual de 1.070,43€ frente a los 1.071,34€ abonados, generando una **diferencia a nuestro favor de 10,92€.**
  
5. Cálculo de las cuotas de julio de 2009 a junio de 2010 al tipo 2,644% en vez de 3,50 % aplicado, y, una vez más, teniendo en cuenta el nuevo capital pendiente por los recálculos anteriores (170.491,23€), que daría lugar a una cuota mensual de 766,52€ en vez de los 843,77€ abonados, generando una nueva **diferencia a nuestro favor de 927,00€.**
  
6. Cálculo de las cuotas de julio de 2010 a junio de 2011 al tipo 2,249% en vez del 3,50% aplicado y teniendo en cuenta el nuevo capital pendiente por los recálculos anteriores (165.743,51€), resultando una cuota mensual de 733,78€ frente a los 843,77€ abonados hasta la fecha, generando nuevamente una **diferencia a nuestro favor de 109,99€ mensuales, es decir, 439,96€ hasta la fecha.**

7. Abono inmediato en nuestra cuenta de todas las diferencias generadas por los cálculos de los puntos 1 al 6 anteriores respecto de las cuotas pagadas por nosotros, es decir, **1.704,52€**.

### TERCERO.-

Si pasados 30 días desde la recepción de la presente no obtenemos respuesta en contrario por escrito suficientemente razonada, se entenderá que han aceptado la propuesta de inaplicación de la cláusula mencionada, lo que deberá reflejarse en el importe de la próxima cuota, y la devolución de las cantidades indebidamente cobradas que deberán hacerse efectivas sin demora en nuestra cuenta.

En caso de denegarnos la legítima petición que formulamos a través del presente escrito, nos reservamos expresamente el ejercicio de las acciones extrajudiciales o judiciales que nos correspondan, bien individualmente bien a través de las acciones colectivas que en su caso se ejerciten, y que conllevarán además la solicitud de una indemnización por los daños y perjuicios causados.

Sin otro particular, y a la espera de una respuesta por su parte que confiamos sea favorable a las pretensiones formuladas -en aras a resolver este contencioso por la vía amistosa, sin acudir a otras vías-, reciba un cordial saludo,

**Fdo:**