



Nº Reg. ICAB 428



RECLAMACIÓN DE LOS GASTOS HIPOTECARIOS

La sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015 establece que la cláusula por la que se adjudican todos los gastos de la hipoteca al consumidor es una cláusula abusiva. Esta sentencia se dictaminó debido a que las cláusulas de las entidades bancarias son abusivas al imponer que el gasto de formalización de hipoteca sea por cuenta del cliente; ya que la parte interesada en que se produzca el registro de la hipoteca es el banco.

Si bien el fallo de la Sentencia hace referencia específica a las hipotecas del BBVA, lo cierto es que en la práctica **todas las entidades bancarias cuentan con cláusulas similares y en todas se puede solicitar la nulidad**. Por lo tanto, el banco deberá **devolver el dinero** de dichos gastos y si has sido uno de los afectados, tienes la oportunidad de recuperarlos.

1.- ¿Quién puede reclamar los gastos de la hipoteca y qué plazo hay para solicitar la nulidad de la cláusula y reclamar la restitución de las cantidades pagadas?.

Pueden reclamar los gastos todas aquellas personas que tengan vigente un préstamo hipotecario y aquellas personas que hayan terminado de pagarlo.

El plazo, para aquéllas hipotecas que se encuentran todavía vigentes, es el de cuatro años a contar desde el día siguiente a la fecha de la Sentencia del Tribunal Supremo, es decir, dicho plazo finalizará el 24 de diciembre de 2019; y para aquéllas que hayan sido totalmente abonadas, se podrá proceder a la reclamación, si su total pago se hizo dentro del plazo de los 4 años anteriores al 23 de Diciembre de 2015, esto es, si se efectuó después del 23 de diciembre de 2011.

2.- ¿Qué gastos se pueden reclamar?

Se pueden reclamar los gastos de formalización de la hipoteca:

- **Gastos de notaría**, correspondiente a la escritura de préstamo hipotecario.
- **Gastos de tasación de la vivienda**.
- **Gastos del Registro de la Propiedad** por la inscripción de la hipoteca.

- **Impuesto de actos jurídicos documentados** al que se encuentre sujeta la escritura de préstamo hipotecario.
- **Gastos de gestoría**, siempre y cuando su intervención se haya impuesto por el banco.

Todos estos pagos realizados por el cliente en el momento de formalizar la hipoteca debería haberlos asumido el banco.

3.- ¿Qué documentación se necesita para reclamar?

Las facturas correspondientes a dichos gastos y que normalmente se adjuntan a la propia escritura del préstamo hipotecario.

Si no se dispone de las facturas, se puede pedir un duplicado al propio Banco.

Asimismo, deberán aportarse las escrituras de ampliaciones o novaciones de la hipoteca (si se hubieran firmado), recibo de pago de la hipoteca (si sigue vigente) y escritura de cancelación de hipoteca (si estuviera cancelada y se tuviera dicho documento).

4.- ¿Cuál es el coste por el estudio de viabilidad y la reclamación extrajudicial al banco? ¿Y la demanda judicial?

Desde el despacho estamos ofreciendo precios reducidos para la reclamación de estos gastos, diferenciando 2 fases:

- **Fase de reclamación extrajudicial:** En esta fase el cliente únicamente abonará 200€ de provisión de fondos con la contratación de los servicios del despacho. Posteriormente, en caso de que el banco acepte nuestra reclamación, se devengará el 20% del total de la cantidad ofrecida por el banco a honorarios, de manera que el resto de los honorarios los cobraremos cuando usted cobre.
- **Fase de reclamación judicial:** En caso de que el banco no acepte o no responda en el plazo establecido, deberemos acudir a un proceso judicial con abogado y procurador y presentar una demanda al banco.

En este caso, si fuera necesario interponer demanda judicial, le informaríamos de manera personalizada de los costes de la reclamación judicial.

DE SOJO & VALERO ABOGADOS es experto en **Derecho Bancario** y podemos ayudarle a recuperar esos gastos bancarios derivados del préstamo hipotecario.

Puede ponerse en contacto con nosotros a través del **teléfono 93.811.59.66** o a través de la dirección de correo electrónico consultores@dsvabogados.com y le ampliaremos la información.