



Todo lo que
necesitas
saber sobre
tu hipoteca

Hipoteca
Gastos

EFE & ENE
MULTIFAMILY OFFICE

Índice

Introducción	1
¿Cómo puedo saber si tengo cláusulas abusivas en mi escritura de hipoteca?	2
¿Cómo puedo detectar las cláusulas abusivas?	3
¿El banco puede actuar contra mí si reclamo la nulidad de una cláusula abusiva?	4
¿Mi hipoteca se va a ver modificada si reclamo la nulidad de las cláusulas abusivas?	5
¿Cuánto dinero me va a devolver el banco?	6
¿Cuándo me devolverán mi dinero?	7
¿El banco me devolverá voluntariamente lo abonado de más en las cláusulas suelo o debo contactar con un profesional?	8
¿Qué probabilidades tengo de recuperar lo abonado de más?	9
¿Está obligado el banco a devolverme lo cobrado de más como consecuencia de la aplicación de las cláusulas suelo?	10
¿En qué consiste la cláusula de gastos hipotecarios?	11
¿Cuáles son los gastos hipotecarios?	12
¿Qué coste tiene la reclamación?	13
Contacto	14

Desde la sentencia de 9 de mayo de 2013 del Tribunal Supremo que anulaba las cláusulas suelo de las hipotecas de las entidades financieras BBVA, NOVA CAIXAGALICIA Y CAJAMAR ha existido múltiples pronunciamientos del alto Tribunal Español y Europeo sobre la abusividad de determinadas cláusulas incluidas en los préstamos hipotecarios firmados en los últimos años en nuestro país. La reciente sentencia de 21 de diciembre de 2016 del Tribunal de Justicia de la Unión Europea aclaró los efectos de la nulidad impulsando la efectiva protección de los consumidores.

Las cláusulas declaradas abusivas por el Tribunal Supremo han sido principalmente las relativas a cláusulas suelo, intereses de demora, cláusula de vencimiento anticipado y gastos hipotecarios.

¿Qué debemos saber sobre las cláusulas abusivas?





¿Cómo puedo saber si tengo cláusulas abusivas en mi escritura de hipoteca?

En la mayoría de las escrituras de préstamos hipotecarios existen cláusulas que el Tribunal Supremo ha declarado abusivas sobre las que podemos solicitar la declaración de nulidad y la retroacción de sus efectos como, por ejemplo, la cláusula que obliga al prestatario a asumir la totalidad de los gastos hipotecarios.





¿Cómo puedo detectar cláusulas abusivas?

No es sencillo detectarlo en la escritura hipotecaria, por lo que le recomendamos que **se ponga en contacto con un abogado** para analizarlo con detenimiento.





¿El banco puede actuar contra mí si reclamo la nulidad de una cláusula abusiva?

No. El banco tendrá que ceñirse a lo que los jueces y tribunales determinen.
En ningún caso sufrirá represalias como consecuencia de la reclamación.





¿Mi hipoteca se va a ver modificada si reclamo la nulidad de las cláusulas abusivas?

No. **El préstamo hipotecario continuará vigente** en el resto de sus cláusulas, anulándose únicamente las que sean declaradas abusivas. En el caso de las cláusulas suelo, el tipo de interés que se le aplicará será el que corresponda en cada momento y no limitado por esta cláusula.





¿Cuánto dinero me va a devolver el banco?

La cantidad que le devuelvan dependerá de los efectos que haya tenido la cláusula sobre la que necesitamos la nulidad. No es lo mismo la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado del préstamo hipotecario que no tiene connotaciones económicas que la nulidad de una cláusula suelo que dependerá de la cuantía del préstamo, periodo de amortización, diferencial pactado y, sobre todo, de la cláusula suelo impuesta por la entidad bancaria. Puede variar mucho en función de esos parámetros.





¿Cuándo me devolverán mi dinero?

Si finalmente hay que reclamarlo por vía judicial puede demorarse unos meses. Cuanto antes reclame, antes recuperará su dinero. El Real Decreto sobre cláusulas suelo establece **un plazo máximo de tres meses** para que el banco nos efectúe una propuesta a nuestra reclamación.





¿El banco me devolverá voluntariamente lo abonado de más en las cláusulas suelo o debo contactar con un profesional?

El Real Decreto sobre cláusulas suelo especifica que el banco debe dar una propuesta en el plazo de tres meses desde la reclamación extrajudicial. Para realizar la reclamación extrajudicial no es necesario la asistencia de un abogado, aunque **es recomendable que para dicha reclamación contactemos con un profesional** que nos informe lo que el banco nos ha cobrado de más, ya que, el banco no tiene obligación de hacerlo. Es conveniente también contactar con un profesional ya que, los antecedentes nos demuestran que las entidades nunca ofrecen el 100% del dinero al que tiene derecho el consumidor de manera extrajudicial.





¿Qué probabilidades tengo de recuperar lo abonado de más?

Las probabilidades son altas, dado que los tribunales que se han pronunciado al respecto son el Tribunal Supremo español y el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, dictando sentencias muy claras al respecto. No obstante, nuestra recomendación es examinar previamente las cláusulas, ya que, no todas las clausulas suelo son abusivas.





¿Está obligado el banco a devolverme lo cobrado de más?

No. **Solo en el caso de que nos estimen la reclamación judicial** el banco está obligado a la devolución de las cantidades indebidamente satisfechas con los intereses correspondientes.





¿En qué consiste la cláusula de gastos hipotecarios?

Es la cláusula por la cual el banco obliga al prestatario a asumir el pago de la totalidad de los gastos de constitución de la hipoteca. También declarada nula por el Tribunal Supremo, obliga a los bancos a devolver estas cantidades.





¿Cuáles son los gastos hipotecarios?

Hay que diferenciar los gastos de compraventa de los gastos de hipoteca. Únicamente podríamos reclamar los gastos derivados del préstamo hipotecario que básicamente son los de notaría, registro de la propiedad, impuesto de AJD, gestoría y tasación del inmueble.





¿Qué coste tiene la reclamación?

Nuestro servicio jurídico estudiará su caso gratuitamente para indicarle si tiene cláusula suelo, cláusula de gastos hipotecarios o cualquier otra cláusula. Después, le explicarán en qué consiste el procedimiento y los costes del mismo, que básicamente son abogado y procurador calculados sobre la cantidad recuperada.



Contacto

Departamento Jurídico de EFE&ENE

info@efeyene.com

Tel. +34 963 330 818

www.hipotecagastos.com

Hipoteca Gastos

EFE & ENE
MULTIFAMILY OFFICE