

Reclamación por Gastos Hipotecarios

La Sentencia del Supremo de 23 de Diciembre de 2015 declara como **abusiva la cláusula en la que una entidad impone al prestatario el pago de los gastos asociados al préstamo hipotecario** (Registro de la hipoteca, honorarios de la **Notaría**, los **tributos asociados**, y las **comisiones indebidas** (como la **Comisión de Apertura**, si la hubiere).

¿Qué gastos podemos reclamar?

Gracias a la **Sentencia de 23 de diciembre de 2015**, tenemos la fuerza jurídica necesaria como para **reclamar los siguientes gastos relativos a la formalización de la hipoteca** –unos gastos que no deberían haber corrido por cuenta del hipotecado sino de la entidad bancaria:

- La factura de la **notaría** correspondiente a la escritura del préstamo (no confundir con la escritura de compraventa).
- El **impuesto sobre actos jurídicos documentados y transmisiones patrimoniales** al que se encuentre sujeta la escritura.
- La **factura del Registro de Propiedad para la inscripción de la hipoteca**.
- Los gastos de **gestoría** (siempre que su intervención haya sido impuesta por la entidad).
- La factura de **tasación del inmueble** (en caso del que el banco nos la haya repercutido).
- Asimismo, también podemos reclamar la devolución de la **comisión de apertura** (si la hay).

Exige el interés legal del dinero

Toda reclamación de dinero lleva aparejada siempre el cobro de un interés, que es el interés legal del dinero y que es mucho mayor que el interés bancario. Se trata de una cantidad importante que por derecho te corresponde. [Consulta los tipos de interés legal](#) de los últimos años.

Actúa con cabeza. Antes de contratar cualquier servicio compara bien las condiciones. No dejes que nadie se quede con un dinero que es tuyo.

Nosotros NO nos quedamos con los intereses de nuestros clientes. Los intereses los cobran nuestros clientes.

¿Qué se necesita para reclamar gastos hipotecarios?

Para reclamar, **necesitamos tener a mano la siguiente documentación: la escritura hipotecaria** (no confundir con la escritura de compraventa), **la factura de la notaría**, **la factura del Registro de la Propiedad**, la factura de la Gestora, la factura de la empresa tasadora, y **la carta de pago del impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados** (modelo 600/601).

¿Y si no encuentro las facturas?

El banco está obligado a guardar toda la documentación durante 5 años y debe facilitarle una copia de todo. Si se niega, entonces puede recurrir a nuestro servicio de reclamación de documentos [pinchando en el siguiente enlace](#).

¿Es necesario que mi hipoteca esté pendiente de pago?

No. Puede reclamar aunque su hipoteca esté cancelada (ya hay sentencias al respecto).

¿Por qué son nulas este tipo de cláusulas?

Porque, en virtud de lo establecido por el Tribunal Supremo, **las cláusulas establecidas de forma unilateral y genérica por la parte fuerte del contrato** (el prestamista), conducen a su **nulidad** ante los Tribunales de Justicia, especialmente las que no permitan una reciprocidad mínima en la distribución de los gastos producidos, **generando un desequilibrio al consumidor**. En estos casos la cláusula ha de ser considerada como **abusiva** y, por tanto, **nula**.

¿Qué se solicita?

La nulidad de las cláusulas (por abusivas), y **la devolución de todos los gastos pagados como consecuencia de las mismas**.

¿Cuándo expira el plazo para reclamar?

A pesar de que estamos ante un supuesto de *nulidad radical* (teóricamente imprescriptible), siguiendo un criterio de prudencia, este despacho es partidario de no dejar que pasen más de cuatro años desde la cancelación del préstamo para reclamar.

Asimismo, tanto en antiguas hipotecas como en las nuevas, el plazo podría expirar **el 24 de Diciembre de 2019** (cuatro años a partir de la fecha de publicación de la Sentencia).

En cualquier caso, como siempre decimos, cuanto antes se reclame, mejor.

Cuánto cuesta reclamar la devolución de los gastos hipotecarios

Un único ingreso de 100 euros que incluye: la reclamación extrajudicial al banco mediante envío de burofax y, tras su más que probable rechazo, la interposición de demanda judicial ante los Juzgados de la localidad donde usted resida, para obligarle judicialmente a proceder con la devolución.

En los 100 euros TAMBIÉN están incluidos los costes de abogado y procurador, así como el cálculo de la cuantía a devolver.

Una vez hayamos obtenido sentencia favorable, nuestros honorarios son **el 10% de la cantidad que usted recupere. Si además ganamos las costas procesales, el cliente no tiene que pagarnos nada y los 100 euros se le devuelven.** Si el banco aceptase la reclamación extrajudicial, el 10% de la cantidad recuperada.

Dentro de la devolución exigimos **para nuestros clientes los correspondientes intereses legales (a diferencia de lo que hacen otros despachos, nosotros no nos quedamos con ellos).**

No te preocupes, **nosotros presentamos la reclamación por ti, y si el banco no atiende la solicitud, presentaremos la demanda civil.**

Para más información:

Puede ponerse en contacto con nosotros llamando a los teléfonos **96 120 45 40** (centralita para toda España), **91 357 13 93**, **96 506 47 96**, enviando un email a info@yyancosabogados.com o a través del **formulario de contacto que está a la derecha de esta página.**

Deja un comentario

Tu dirección de correo electrónico no será publicada. Los campos necesarios están marcados *

Nombre *

Correo electrónico *

Web

Por favor, introduzca una respuesta en dígitos: