

01/01/2016

DEPARTAMENTO JURIDICO

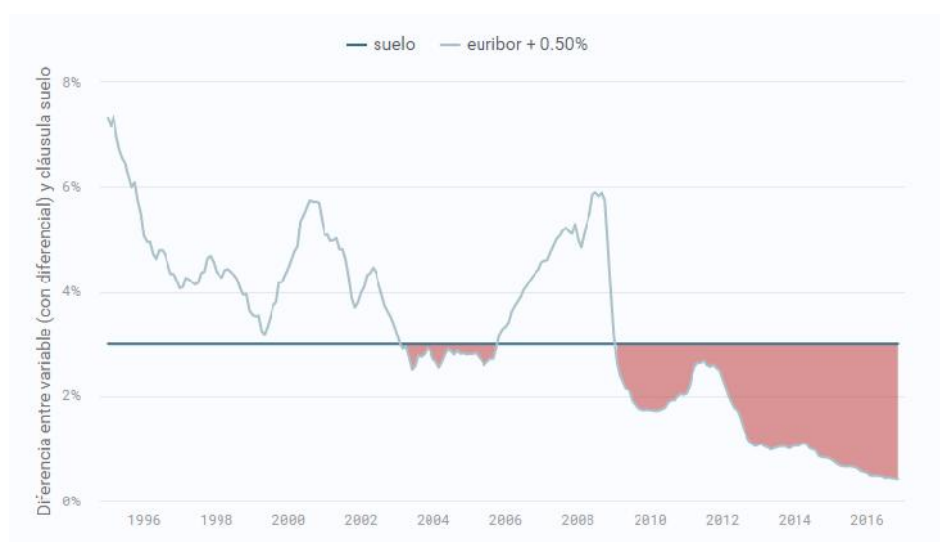
Préstamos Hipotecarios. Clausula Suelo y Gastos de Constitución e Inscripción

La Banca ha venido incluyendo entre las condiciones de las hipotecas una cláusula por la cual, con independencia de la bajada del Euribor o del índice de referencia que usted tuviera contratado, el tipo de interés que usted pagará no podrá ser inferior a un mínimo que su banco estableció unilateralmente. Este mínimo oscila entre el 2,5 y el 3% en la mayoría de los casos. Esto es lo que ha venido denominándose "clausula suelo". [Estas cláusulas se declararon nulas para una multitud de bancos por el Tribunal Supremo en el año 2013](#) (entre ellos BBVA, NCG, Kutxabank, Santander, Popular, Ipar Kutxa, Bankia y otros muchos).

Por tanto, con un Euribor que en la actualidad está prácticamente al 0%, su banco le está aplicando un tipo de interés que puede ser del 3% o incluso más, cuando debería ser mucho menor. Todo ese diferencial, desde que usted firmó su hipoteca, es lo que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha dictaminado en su [sentencia de fecha 21.12.2016](#) que su banco debe devolverle. La cantidad es variable en cada caso, pero puede ascender a muchos miles de euros ya que desde el año 2010 su banco es probable que le esté cobrando ese mínimo en lugar del diferencial que usted contrató.

Puede apreciarse en el siguiente gráfico los excesos cobrados por el banco durante la duración de un préstamo medio hipotecario:





Además de la cláusula suelo, los bancos han venido utilizando unos contratos de adhesión por los que se obligaba a quienes firmaban una hipoteca a acarrear con la totalidad de los gastos de constitución de la hipoteca (gastos notaría, registro de la propiedad y, los gastos de gestoría y seguros) y tributos derivados de dichas operaciones, entendiéndose también el [Tribunal Supremo, en su Sentencia 705/2015 de 23 de Diciembre](#), que dichas cláusulas son abusivas, y por tanto, NULAS.

Por ello se abre la posibilidad de reclamar hasta el 50% de los gastos y tributos derivados de la constitución de las hipotecas inmobiliarias.

La reclamación de dichos gastos y tributos se limita a los particulares que tengan una hipoteca viva, o la hayan amortizado en un plazo inferior a 4 años, estableciéndose un plazo hasta el 24 de diciembre de 2019 para que reclamen aquellos que hubieran amortizado la hipoteca 4 años antes de la sentencia 705/2015 de 23 de diciembre. El montante correspondiente a dichos conceptos reclamables suele oscilar entre el 2.5 y el 3% del préstamo hipotecario, de forma que, si se



devuelve el 50%, en una hipoteca media de 150.000€, se podrían recuperar una media de 2.250€.

Desde ESEM ponemos a su disposición a todos nuestros profesionales para que revisen su documentación, siendo necesario contar con la escritura de hipoteca, la factura del notario y del registrador de la propiedad, y la carta de pago del impuesto de Actos Jurídicos Documentados (modelo 600) para realizar un estudio previo de viabilidad en el que le informaremos sobre lo que en realidad ha contratado con su entidad bancaria, así como sus repercusiones legales y económicas.

Solo durante el presente mes de enero le ofrecemos, gratuitamente y sin compromiso, un estudio de viabilidad en relación a las condiciones que tiene pactadas con su banco, informándole sobre la existencia o no de cláusulas nulas y la viabilidad de reclamar la devolución de las cantidades abonadas indebidamente, ofreciéndole asimismo junto con dicho estudio de viabilidad, un presupuesto cerrado para la reclamación de las cuantías indebidamente abonadas a su entidad bancaria.

Atentamente

