



CASESdeDRET
abogados - consultoría empresarial
protección de datos

Cláusula suelo y gastos hipotecarios

¿QUÉ SON LAS CLÁUSULAS SUELO?

- Son cláusulas introducidas en la escritura de hipoteca, normalmente no negociadas con el cliente, en las que se establece una limitación a la variabilidad de los tipos de interés.

EJEMPLO CLÁUSULA SUELO

TERCERA BIS.- TIPO DE INTERÉS VARIABLE:

1. El tipo de interés nominal anual vigente en cada período, que en ningún caso podrá exceder del **10,000%** ni ser inferior al **3,000%**, se determinará sumando el "margen" que seguidamente se indica al "tipo de referencia" que corresponda al período.-----

¿QUÉ SON LAS CLÁUSULAS DE ATRIBUCIÓN DE GASTOS?

- Son cláusulas que establecen que el cliente consumidor asume la totalidad de los gastos que deben realizarse para la formalización e incluso los gastos procesales derivados de la reclamación posterior

EJEMPLO CLÁUSULA DE GASTOS

- *" Son de cuenta exclusiva de la parte prestataria todos los tributos, comisiones y gastos ocasionados por la preparación, formalización, subsanación, tramitación de escrituras, modificación -incluyendo división, segregación o cualquier cambio que suponga alteración de la garantía- y ejecución de este contrato, y por los pagos y reintegros derivados del mismo, así como por la constitución, conservación y cancelación de su garantía, siendo igualmente a su cargo las primas y demás gastos correspondientes al seguro de daños, que la parte prestataria se obliga a tener vigente en las condiciones expresadas en la cláusula 11ª"*

¿SON NULAS TODAS LAS CLÁUSULAS SUELO?

- El Tribunal Supremo declaró la nulidad de las cláusulas que no habían sido negociadas de forma individual con los clientes consumidores, pero limitando sus efectos a la fecha de la sentencia (9 de mayo de 2013)
- Control de transparencia y carga de la prueba

SITUACIÓN ACTUAL

- El Tribunal de Justicia de la Unión Europea dictó una sentencia en la que estableció la retroactividad total de la nulidad de las cláusulas suelo que estaban consideradas abusivas, es decir, aquellas en las que no se cumplían los requisitos de transparencia, DESDE EL MOMENTO MISMO DE LA FIRMA

POSTURA DE LOS BANCOS

- Los bancos están dejando de aplicar las cláusulas suelo, pero no devuelven el importe cobrado de más desde la firma de la hipoteca.
- Los que han sido condenados han devuelto desde la fecha de la sentencia del Tribunal Supremo, es decir, 9 de mayo de 2013

RDL 1/2017, de Protección de Consumidores en materia de cláusulas suelo

- Establece el procedimiento para la reclamación a los bancos en esta materia, de forma extrajudicial y gratuita para los consumidores, como vía previa para la reclamación judicial.
- Cuestiones relativas a las costas judiciales

CUESTIONES DUDOSAS

- Ampliación a más sujetos no consumidores
- Actos mixtos
- Costas judiciales en caso de rechazar la oferta extrajudicial del banco
- Plazos de prescripción
- Hipotecas ya amortizadas

DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA RECLAMACIÓN

- Escritura de hipoteca
- Cualquier documentación posterior que se haya firmado y que modifique total o parcialmente las disposiciones de la hipoteca - IMPORTANTE
- Recibo de préstamo hipotecario
- Movimientos de la cuenta

RECLAMACIÓN GASTOS HIPOTECARIOS

- La Sentencia de Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015 declaró la nulidad por abusivas de algunas de las cláusulas incluidas en contratos bancarios con consumidores; entre otras, el vencimiento anticipado, intereses moratorios, y atribución de gastos de la operación al consumidor.

EJEMPLO CLÁUSULA DE GASTOS

- *" Son de cuenta exclusiva de la parte prestataria todos los tributos, comisiones y gastos ocasionados por la preparación, formalización, subsanación, tramitación de escrituras, modificación -incluyendo división, segregación o cualquier cambio que suponga alteración de la garantía- y ejecución de este contrato, y por los pagos y reintegros derivados del mismo, así como por la constitución, conservación y cancelación de su garantía, siendo igualmente a su cargo las primas y demás gastos correspondientes al seguro de daños, que la parte prestataria se obliga a tener vigente en las condiciones expresadas en la cláusula 11ª"*

PROCEDIMIENTO DE RECLAMACIÓN

- No se aplica el RD 1/2017 anterior, dado que el objeto es distinto
- Se debe plantear una reclamación inicial al servicio de atención al cliente de la entidad bancaria, que debe responder a las cuestiones planteadas, afirmativa o negativamente.

DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA RECLAMACIÓN

- Factura Notaría
- Factura Registro de la Propiedad
- Factura gastos Gestoría
- Factura tasación del inmueble
- Modelo 600-601 liquidación Impuesto Actos Jurídicos Documentados

 **CASESdeDRET**
abogados - consultoría empresarial
protección de datos

www.abogados-torrente.com



Asociación de Comerciantes y Servicios de Torrent
www.acst.es