

## RECLAMACIÓN INTERESES POR CLÁUSULAS SUELO

### ¿Quién puede reclamar?

- Los que tengan Hipotecas vivas.
- Los que tengan abonada y cancelada la Hipoteca.
- Sólo pueden reclamar consumidores, no empresas y otras organizaciones. (En el caso de las empresas, no consumidores, que pretendan la declaración de nulidad de la cláusula suelo presente en sus préstamos hipotecarios, será necesario que planteen una demanda basada en la no superación del control de incorporación de la cláusula suelo, y en la imposición de la misma por parte del banco, en contra del principio de buena fe contractual. Estimados estos argumentos por el órgano judicial, se declararía la nulidad de cláusula y la devolución de la totalidad de los intereses indebidamente pagados.)
- Se pueden reclamar gastos de hipotecas de primeras viviendas o segundas, terceras, etc. En relación a Oficinas, Locales y Naves, la reclamación no siempre es positiva.

### ¿Qué intereses se pueden reclamar?

No desde que se constituye la hipoteca, sino desde que entra en vigencia la cláusula suelo.

### ¿Qué documentos son necesarios para reclamar?

La documentación que se necesitan para poder reclamar estos gastos es:

1. Fotocopia del Documento Identificativo del titular y de su cónyuge si se contrato en régimen económico de gananciales o de todos los deudores de la hipoteca.
2. Copia escritura sociedad si está a nombre de una sociedad y documento identificativo del administrador/s.
3. Escritura de hipoteca
4. Recibos pagados desde el inicio de la hipoteca.
5. Cualquier comunicación del banco recibida por esta cuestión.
6. Si se presenté reclamación en el Banco, justificante sellado.

### ¿Se gana en los tribunales?

Si. Y después de la Sentencia dictada en Febrero de 2017, se ganarán de forma masiva.

### Procedimiento.

1. Reclamación EXTRAJUDICIAL.
2. Demanda Judicial si no hay éxito con la reclamación extrajudicial.

### Plazos.

Cláusulas Suelo de hipotecas canceladas de BBVA, Caja Mar y Caixa Nova se pueden reclamar hasta el 5 de octubre de 2020.

Las Clausulas Suelo de hipotecas canceladas del Banco Popular se pueden reclamar hasta el de 23 diciembre de 2020.

Para el resto el plazo será de cuatro años si ya están canceladas a contar desde febrero de 2017 y para las vivas hasta cuatro años después de su cancelación.

# GÁLVEZ ABOGADOS

FERNANDO GÁLVEZ CANALES

ABOGADO - CONTADOR PARTIDOR - ADMINISTRADOR JUDICIAL - ARBITRO DE DERECHO Y EQUIDAD - MEDIADOR CIVIL Y MERCANTIL

## RECLAMACIÓN GASTOS POR CONSTITUCIÓN DE HIPOTECAS

### ¿Quién puede reclamar?

- Los que tengan Hipotecas vivas.
- Los que tengan abonada y cancelada la Hipoteca, siempre que la hubiesen cancelado en los cuatro años anteriores a dictarse la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 23 de diciembre de 2015.
- Sólo pueden reclamar consumidores, no empresas y otras organizaciones.
- Se pueden reclamar gastos de hipotecas de primeras viviendas o segundas, terceras, etc.

### ¿Qué gastos se pueden reclamar?

En las demandas se están pidiendo:

1. Gastos de Notaría.
2. Gastos de Impuesto sobre los Actos Jurídicos Documentados (Sentencia 16/10/2018)
3. Gastos de Registro de la Propiedad.
4. Gastos de Gestoría, si fue impuesta por la entidad bancaria.
5. Tasación Hipoteca.

Aproximadamente ascienden a la cantidad equivalente al 1% – 2% del importe del Préstamo Hipotecario.

### ¿Se puede recuperar solo una parte?

Sí. La Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de febrero de 2018 excluye el pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados y Timbres de la Escritura Notarial. La Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de octubre de 2018, por el contrario, establece que el Impuesto también se puede reclamar.

### ¿Qué documentos son necesarios para reclamar?

La documentación que se necesitan para poder reclamar estos gastos es:

1. Fotocopia del Documento Identificativo del titular y de su cónyuge si se contrato en régimen económico de gananciales o de todos los deudores de la hipoteca.
2. Escritura de tu hipoteca.
3. Factura del notario.
4. Impuesto Actos Jurídicos Documentados.
5. Factura del registrador.
6. Factura de la Gestoría y Tasación.

### ¿Se gana en los tribunales?

Los asuntos se están ganando de forma masiva, aunque con las algunas matizaciones dependiendo del Juzgado y Ciudad.

### Procedimiento.

1. Reclamación EXTRAJUDICIAL.
2. A los dos meses de la reclamación Demanda Judicial si no hay éxito con la reclamación al Banco.

### Plazos.

Hipotecas vigentes: cuatro años posteriores a la Sentencia del Tribunal Supremo, hasta el día 24 de diciembre de 2019; Hipotecas canceladas: el mismo plazo, pero sólo se pueden reclamar los gastos de las canceladas en el período 23 de diciembre de 2011 a 23 de diciembre de 2015.

Pendiente de la revisión que se va a producir con la Sentencia de 16 de octubre de 2018.

### Honorarios.

- Letrados: 250 € + 15% cantidad obtenida con mínimo de 300 €.
- Procuradores: 75 € + 3% cantidad obtenida sin mínimo.
- El importe es por expediente con independencia de las personas que intervengan.