

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: 150 € + 15% cantidad obtenida con mínimo de 300 €.
- Procuradores: 50 € + 3% cantidad obtenida sin mínimo.
- El importe es por expediente con independencia de las personas que intervengan.