

## RECLAMACIÓN DE GASTOS HIPOTECARIOS Y OTRAS CLÁUSULAS ABUSIVAS PRESENTES EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS



La reclamación de la **devolución de los gastos hipotecarios** por las entidades bancarias, así como la nulidad de otras cláusulas abusivas presentes en este tipo de contratos, es un tema sobre el que circula mucha información, por lo que para facilitar la toma de decisión de los posibles interesados, **BUFETE MUÑOZ PEREA S.L.P.** facilita la siguiente información:

### ¿Quién puede reclamar?

Con carácter general, personas físicas que para adquirir su vivienda habitual (o segunda vivienda) formalizaron un préstamo hipotecario con una entidad bancaria.

### ¿Qué se puede reclamar?

Cada supuesto ha de ser estudiado y valorado de forma individualizada, pero con carácter general es viable y exitosa la reclamación de devolución de las siguientes cantidades:



- **50% del importe de la factura de la Notaría** en la que se firmó el préstamo hipotecario.
- **100% del importe de la factura de la Gestoría** que tramitó el préstamo hipotecario.
- **100% del importe del Registro de la Propiedad** ante el que se tramitó la inscripción del préstamo hipotecario.

En **algunos casos es viable y exitosa** la reclamación de:



- **100% del importe de la comisión de apertura.**
- **100% de la factura de la tasación inmobiliaria.**

Asimismo, hay otras cláusulas que según el caso concreto podrían tener la condición de abusivas y cuya eliminación puede suponer una devolución de importes por parte de la entidad bancaria (p.e. cláusula suelo o comisión por reclamación de posiciones deudoras).

## ¿Cuál es el fundamento de la reclamación?

El Tribunal Supremo en Sentencia 705/2015, de 23 de diciembre, estableció que la imposición en la escritura de préstamo hipotecario de una cláusula en la que se atribuyera la totalidad de los gastos ocasionados por la formalización de la operación debía ser considerada ABUSIVA y por tanto declararse su nulidad, expulsando dicha cláusula del contrato.

Por su parte la Sentencia 35/2021, de 27 de enero, del Tribunal Supremo, estableció que los efectos de la declaración de nulidad debían ser la devolución del 50% del importe de Notaría y 100% de los importes de Registro de la Propiedad y Gestoría.

Dicha jurisprudencia se mantiene vigente a día de hoy, siendo esta el fundamento de las reclamaciones que se presentan y que prosperan.



## ¿Cuál es el procedimiento de reclamación?

Con carácter general el procedimiento de reclamación se divide en dos fases: **fase extrajudicial y fase judicial.**

### Fase extrajudicial.

Se remitirá al Servicio de Atención al Cliente de la entidad bancaria un escrito solicitando la nulidad de la cláusula de gastos, así como cualesquiera otras cláusulas que presentes en la escritura de préstamo hipotecario pudieran tener la condición de abusivas.

Con carácter habitual el Servicio de Atención al Cliente deniega la reclamación, aunque en alguna ocasión la ha aceptado, devolviendo las cantidades al interesado y poniendo fin al procedimiento.



Recibida la contestación negativa a la reclamación por parte de la entidad bancaria, o transcurrido el plazo de un mes sin recibir contestación, se inicia la fase judicial.

### Fase judicial

Se presenta una demanda ante el Juzgado competente para esta materia en la que se solicita la nulidad de la cláusula de gastos y la condena a la entidad bancaria a restituir las cantidades abonadas con ocasión de dicha cláusula.

Tras la presentación, con carácter general, la entidad bancaria presentará su escrito de contestación oponiéndose a la demanda.



A raíz de la reciente reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil (ley procesal aplicable), en la mayoría de los casos el Juzgado podrá dictar Sentencia sin necesidad de celebración de vista de juicio.

Dicha Sentencia podrá ser recurrida en el plazo de 20 días por la entidad bancaria ante la Audiencia Provincial de Toledo, pero con carácter habitual es en este momento cuando la entidad bancaria hace el ingreso de las cantidades a los interesados.

## ¿Cuánto dura todo el procedimiento?

Tras la presentación de la primera reclamación en fase extrajudicial debemos esperar un mes a la contestación de la entidad.

Los plazos en la fase judicial no están fijados y dependerán de la agilidad y sobrecarga de trabajo del Juzgado, no obstante, la experiencia en Toledo es que **entre la presentación de la demanda y el dictado de la sentencia suelen transcurrir entre seis meses y un año.**

## ¿Qué documentación necesito para reclamar?

Para para poder iniciar la reclamación será necesario disponer:



- **Escritura de préstamo hipotecario.**
- **Factura de Notaría** por formalización de préstamo hipotecario.
- **Factura de Gestoría** por tramitación de préstamo hipotecario.
- **Factura de Registro de la Propiedad** por inscripción de préstamo hipotecario.

Para la presentación de la reclamación o la demanda se requieren otros documentos como autorización de representación firmada, o certificados de empadronamiento.

Asimismo, las circunstancias o características de cada caso concreto pueden suponer la necesidad de aportar otros documentos adicionales a los ya indicados.

## ¿Qué riesgo tiene la reclamación?

En la fase extrajudicial no existe ningún riesgo, pues la desestimación por parte de la entidad bancaria no tiene ningún perjuicio para el interesado

En la fase judicial, el riesgo reside en la posible condena en costas en caso de desestimación de la demanda. La condena en costas significa que la parte que "pierde el juicio" debe abonar los honorarios del procurador y abogado de la parte contraria. En este caso, por la experiencia acumulada en este tipo de reclamaciones, podemos afirmar que el riesgo es mínimo o muy bajo, siendo la tasa de éxito de este tipo de acciones judiciales del 100%, por ser la nulidad de la cláusula de gastos una cuestión muy asentada en la jurisprudencia.

## ¿Qué coste tiene el procedimiento de reclamación?

Para colegiados del Colegio de Médicos de Toledo, BUFETE MUÑOZ PEREA, S.L.P., ofrece las siguientes precios:

- Por la fase extrajudicial **100 euros (IVA no incluido)**.
- Por la fase judicial, un **10% de la cantidad efectivamente recuperada (IVA no incluido)**.



Como norma general, el procedimiento termina con la condena en costas a la entidad bancaria. En tal caso, el importe de las costas será íntegramente satisfecho a BUFETE MUÑOZ PEREA, S.L.P por la entidad bancaria, no teniendo coste alguno el procedimiento para el interesado.

## ¿Cómo puedes ampliar esta información?



Puedes contactar con **BUFETE MUÑOZ PEREA, S.L.P.** donde sus abogados estarán encantados y a tu disposición para ampliar o aclarar cualquier aspecto necesario para que puedas valorar el inicio de la reclamación, o para que realicen un estudio de tu situación concreta, todo ello a fin de que puedas recuperar las cantidades indebidamente abonadas a la entidad bancaria por el préstamo hipotecario.



Datos de contacto:

**925222737**

**[toledo@munozperea.com](mailto:toledo@munozperea.com)**