

Si tienes o tuviste una hipoteca anterior a marzo del año 2.019 AUN PUEDES RECLAMAR AL BANCO LOS GASTOS, SIEMPRE QUE CONSERVES LAS FACTURAS, pero tienes que darte prisa, el plazo de momento finaliza el de enero de 2.024

¿Y qué gastos son? pues después de diferentes sentencias del Tribunal Supremo, primero declarando la nulidad de la cláusula en 2.015, después fijando los gastos que se incluían en 2.019, pero esta sentencia fue revisada el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en 2020, por lo que finalmente el Tribunal Supremo corrigió su criterio y, tras las Sentencias de octubre de 2020 y febrero de 2021, se fijó la **Doctrina Jurisprudencial definitiva, según la cual, una vez declarada la nulidad de la cláusula, el Banco debe abonar a sus clientes:**

- El 50% de la factura de **Notario**.
- La totalidad de la factura de **Registro**.
- La totalidad de la factura de **Gestoría**.
- La totalidad de la factura de **Tasación**.

La factura del Notario y del Registro son las de la constitución de la hipoteca NO las de la escritura de compraventa del inmueble

A estos gastos se les tiene que añadir los respectivos intereses, que vendrá determinados por el interés legal del dinero desde su abono

Nosotros te gestionamos la reclamación y previamente te indicamos cuanto es el importe que te deben abonar

¿CUÁNTO CUESTA? Como **honorarios de apertura de expediente para gastos y suplidos que el despacho asume por cuenta del cliente de 150€ + IVA**, que en todo caso será el IMPORTE MÍNIMO a pagar por la tramitación del expediente y que incluye:

- Reclamación extrajudicial al banco

En caso de que se llegue a un acuerdo con la entidad en esta fase y una vez que hayas recuperado tu dinero nuestros **honorarios se regirán de acuerdo a la siguiente tabla de porcentajes:**

Recuperación de cantidades para el cliente	Porcentaje
Hasta 1.500 Euros	15%
Exceso desde 1.500 Euros	10%

Al resultado obtenido se le aplicará el IVA correspondiente y en todo caso a dicho importe se descontarán los 150 € + IVA de apertura del expediente, que en todo caso será el coste mínimo

- En caso de que la entidad no atienda la extrajudicial, **los honorarios de apertura incluyen la interposición de demanda ante los Juzgados, si bien en este caso habrá que añadir la suma de 50 € para el procurador y la tasa judicial en los casos de empresas**

Si en el procedimiento judicial hay estimación total, **ALGO MUY HABITUAL, NO TENDRÁS QUE PAGARNOS NADA y se te devolverán los 150 €+ IVA y la provisión al procurador**

Los INTERESES INDEMNIZATORIOS que se consigan con la reclamación también **los cobrarás íntegramente**

Nosotros asumimos el resto de los gastos del procedimiento (salvo la tasa judicial a la que están obligadas sólo las empresas).

En caso de que haya condena en costas para la entidad, el cliente no tendrá que abonarnos porcentaje alguno.

En casos de estimación parcial, se aplican los mismos porcentajes que en la fase extrajudicial y en caso de desestimación, se abonaran solo los honorarios de apertura del expediente, sin perjuicio de tener que abonar las costas de contrario

¿Y por que decimos esto?

En primer lugar y por lo que se refiere a la **Nulidad de la cláusula gastos**, ya el 23 de diciembre de 2015 la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, en su Sentencia 705/2015, declaró nulas por abusivas varias cláusulas insertas en contratos con consumidores del BBVA y del Banco Popular, a saber: cláusula suelo; intereses moratorios; vencimiento anticipado; **atribución de gastos de la operación** al consumidor; contratación telefónica pero, pese a señalar que los clientes no debían abonar todos ellos, no entraba a valorar el concreto reparto.

El 21 de diciembre de 2016, tras una tensa espera, se hizo pública la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre la retroactividad de las devoluciones de las cantidades cobradas indebidamente por los bancos en aplicación de las cláusulas suelo de las hipotecas. La sentencia es clara: **en contra de lo establecido por el Tribunal Supremo de España, e incluso de las conclusiones del propio Abogado General de la Unión Europea, D. Paolo Mengozzi, en el sentido de que la retroactividad de las devoluciones sólo debía aplicarse a partir de mayo de 2013**, el Tribunal falla que:

"El artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, debe interpretarse en el sentido de que se opone a una jurisprudencia nacional que limita en el tiempo los efectos restitutorios vinculados a la declaración del carácter abusivo, en el sentido del artículo 3, apartado 1, de dicha Directiva, de una cláusula contenida en un contrato celebrado con un consumidor por un profesional, circunscribiendo tales efectos restitutorios exclusivamente a las cantidades pagadas indebidamente en aplicación de tal cláusula con posterioridad al pronunciamiento de la resolución judicial mediante la que se declaró el carácter abusivo de la cláusula en cuestión".

Respecto a las **costas Procesales**, el 4 de julio de 2017 la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo falló que, con criterio general, la banca deberá pagar las costas de todos los procesos en los que resulte condenada por aplicación de cláusulas suelo abusivas.

No obstante hay que tener en cuenta que el Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo en su Artículo 4. Costas procesales. Dice:

1. Solamente si el consumidor rechazase el cálculo de la cantidad a devolver o declinase, por cualquier motivo, la devolución del efectivo e interpusiera posteriormente demanda judicial en la que obtuviese una sentencia más favorable que la oferta recibida de dicha entidad, se impondrá la condena en costas a esta.

2. Si el consumidor interpusiere una demanda frente a una entidad de crédito sin haber acudido al procedimiento extrajudicial del artículo 3, regirán las siguientes reglas:

a) En caso de allanamiento de la entidad de crédito antes de la contestación a la demanda, se considerará que no concurre mala fe procesal, a efectos de lo previsto en el artículo 395.1 segundo párrafo, de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

b) En el caso de allanamiento parcial de la entidad de crédito antes de la contestación a la demanda, siempre que consigne la cantidad a cuyo abono se comprometa, solo se le podrá imponer la condena en costas si el consumidor obtuviera una sentencia cuyo resultado económico fuera más favorable que la cantidad consignada.

3. En lo no previsto en este precepto, se estará a lo dispuesto en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Por tanto, se hace necesaria la Reclamación previa al Banco, no sólo por que se puede llegar a un acuerdo y cobrar antes, sino por que en caso de no producirse, conseguiremos la condena en costas de la entidad bancaria

En cuanto a los **intereses** El **Pleno del Tribunal Supremo dictó una importante sentencia el 19.12.2018** estableciendo que las cantidades que la entidad prestamista debe abonar al prestatario tras la anulación de la cláusula de gastos de un contrato de préstamo hipotecario devengarán intereses y se computarán desde que el cliente hizo los pagos. Según dicha sentencia [El art. 6.1 de la Directiva 93/13](#), de 5 de abril, sobre contratos celebrados con consumidores, obliga a los Estados miembros a establecer que no vincularán al consumidor, en las condiciones estipuladas por sus derechos nacionales, las cláusulas abusivas que figuren en un contrato celebrado entre éste y un profesional y dispondrán que el contrato siga siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, si éste puede subsistir sin las cláusulas abusivas.

En consecuencia, para dar efectividad al tan mencionado art. 6.1 de la Directiva, en lo que respecta a los intereses que han de devengar las cantidades que debe percibir el consumidor, resulta aplicable analógicamente el art. 1896 CC, puesto que la calificación de la cláusula como abusiva es equiparable a la mala fe del predisponente. Conforme a dicho precepto, cuando haya de restituirse una cantidad de dinero deberá abonarse el interés legal desde el momento en que se recibió el pago indebido -en este caso, se produjo el beneficio indebido- (sentencia 727/1991, de 22 de octubre). A su vez, la sentencia 331/1959, de 20 de mayo, declaró, en un supuesto de pago de lo indebido con mala fe del beneficiado, que la deuda de éste se incrementa con el interés legal desde la recepción, así como que la regla específica de intereses del art. 1896 CC excluye, «por su especialidad e incompatibilidad», la general de los arts. 1101 y 1108 CC (preceptos considerados aplicables por la sentencia recurrida

Respecto a que gastos corresponde pagar al banco y cuales al cliente, la combinación coherente de las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 2019, 24 de julio de 2020, 26 de octubre de 2020 y 27 de enero de 2021, la distribución de la asunción de los gastos, conforme a las reglas legales y reglamentarias aplicables al momento de contratar, queda establecida de la siguiente manera:

- I. Arancel registral por la inscripción de la garantía hipotecaria: banco prestamista.
- II. Gastos de gestoría: banco prestamista.
- III. Arancel notarial de la escritura de constitución de la operación hipotecaria: por mitades.
- IV. Gastos de tasación: banco prestamista.
- V. Impuesto de Actos Jurídicos Documentados: prestatario.
- VI. Gastos derivados de la cancelación de la hipoteca: prestatario

Y por último quedaba pendiente el plazo de prescripción la Sentencia de 25 de enero de 2023 de la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Valencia dice:

«Determinado que el plazo de prescripción actual es de cinco años, la siguiente cuestión a analizar es la relativa al día inicial de cómputo, y al respecto, el Tribunal Supremo, como consecuencia de diversos pronunciamientos del TJUE, ha descartado que el día inicial del plazo de prescripción de este tipo de acciones sea el día de la celebración del contrato o la fecha en que se hicieron los pagos indebidos, y considera que quedan sólo dos opciones, lo que así plantea en la cuestión prejudicial que suscita:

- a) que el día inicial del plazo de prescripción sea el de la sentencia que declara la nulidad de la cláusula;*
- b) y b) que el día inicial sea la fecha de las sentencias del TS que fijaron doctrina jurisprudencial sobre los efectos restitutorios (sentencias de 23 de enero de 2019) o la fecha de las sentencias del TJUE que declararon que la acción de restitución podía estar sujeta a un plazo de prescripción (SSTJUE de 9 de julio de 2020, Raiffeisen Bank SA, o de 16 de julio de 2020, Caixabank SA). [...]*

8. En ambos casos, lo cierto es que el TJUE rechaza que el cómputo deba iniciarse al tiempo del pago, tal y como esta Sala venía resolviendo, y, en el supuesto menos beneficioso de los tomados en consideración por el Tribunal Supremo al plantear la cuestión prejudicial pendiente, se iniciaría en el momento de recaer las sentencias de 23 de enero de 2019.

Por lo que como mínimo el plazo de prescripción era el 23 de enero de 2023