

RECLAMACIÓN DE GASTOS DE FORMALIZACIÓN DE ESCRITURA Y CLAUSULA SUELO HIPOTECARIA

La última Sentencia del Tribunal Supremo establece que determinadas cláusulas que se contienen en las escrituras de créditos hipotecarios son abusivas, de tal forma que existe la posibilidad de reclamar esos gastos derivados de la formalización de los préstamos hipotecarios que estén vigentes en la actualidad, así como de los que lo estuvieron hasta el 23 de diciembre de 2011.

Para ello habrá que examinar el contenido de la escritura del préstamo hipotecario para comprobar si la/s clausula/s en concreto se ajustan al criterio del Tribunal Supremo respecto al carácter abusivo de la misma/s y en caso afirmativo proceder a la reclamación de todos los que, en atención a la Sentencia en cuestión, deben ser objeto de devolución al prestatario.

Además de la devolución de estos gastos de formalización de escritura, la reciente Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, dice que también son reclamables los intereses cobrados por aplicación de las “cláusulas suelo” que se firmaron en numerosos créditos hipotecarios.

Hasta el momento, las reclamaciones que estamos haciendo son extrajudiciales, pero en función de la entidad bancaria, podría darse el supuesto de que la reclamación derivase en una reclamación judicial y para ello te remito la propuesta de honorarios que tenemos con los clientes de nuestro despacho y que hacemos extensiva al Sindicato por si pudiera ser del interés de los afiliados.

En función de las dos situaciones que pueden producirse, la minuta sería:

A. EN EL SUPUESTO DE RECLAMACION EXTRAJUDICIAL PREVIA

Se cobraría al afiliado una provisión de fondos de 65 euros para cubrir los siguientes gastos:

- examen previo de las cláusulas de la escritura del crédito hipotecario
- reunión con el cliente para solicitud de la documentación necesaria
- reclamación fehaciente a la entidad bancaria
- negociación y, en su caso, transacción con la entidad bancaria.

Si hay vencimiento de las cantidades reclamadas, se pacta con el afiliado el 10% de la cantidad recuperada.

B. LA POSTERIOR RECLAMACIÓN JUDICIAL

Interposición de la acción judicial correspondiente solicitando la nulidad de la cláusula abusiva

Con el vencimiento judicial, la cantidad a abonar por el cliente afiliado es del 10% de la cantidad recuperada más las costas si hubiera pronunciamiento a ellas judicialmente.

**JURISCONSULT CASTELLANA ABOGADOS
ANA FERNANDEZ MARTIN**