

CLAÚSULAS ABUSIVAS EN LAS HIPOTECAS Y PROCEDIMIENTO DE RECLAMACIÓN



NORMATIVA BÁSICA REGULADORA

- Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo
- Sentencia Tribunal de Justicia de la UE de 21/12/16.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 9/5/2013 y 23/12/15.
- Real Decreto Legislativo 1 /2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.
- Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid.

DIRECCIONES ÚTILES

ORGANISMOS PÚBLICOS DE CONSUMO

-Oficina Municipal de Información al Consumidor de Ciempozuelos: Pza. de la Constitución nº 9. 28350 Ciempozuelos (Madrid). Telf : 918930004

- Dirección General de Consumo de la C.A.M.: c/ General Díaz Porlier nº 35. 28001 Madrid. Teléfono: 012

- Junta Arbitral de Consumo de la Comunidad de Madrid: c/ General Díaz Porlier nº 35. 28001 Madrid. Teléfono: 012. Teléfono: 012,.

OTROS ORGANISMOS

- Banco de España. Departamento de Conducta de Mercados y Reclamaciones: c/ Alcalá 48. 28014 Madrid Telf 913388830

- Servicio de Orientación Jurídica Gratuita : C/ Capitán Haya nº 66. Juzgados de Primera Instancia. 28071 Madrid Telf 900814815

ASOCIACIONES DE CONSUMIDORES

- Asociación de Consumidores y Usuarios de la CAM-AUSCOMA: c/ Verónica 14 local bajo derecha. 28901 Getafe (Madrid) . Telf : 916018970/649650629/626055906

INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR LA OFICINA DE CONSUMO DE CIEMPOZUELOS Y LA ASOCIACIÓN DE CONSUMIDORES Y USUARIOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID (AUSCOMA)

En los últimos años se han dictado sentencias que han examinado la posible abusividad de determinadas cláusulas impuestas por los bancos a los consumidores en las escrituras de préstamo hipotecario. El Tribunal Supremo en Sentencia de 23 de diciembre del 2015, dictó una sentencia en la que declara abusivas una serie de cláusulas insertadas en diversos contratos de préstamo hipotecario (en adelante STS 23.12.15) y el Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea en Sentencia de 21 de diciembre de 2016 ha declarado nula la cláusula suelo (en adelante STJUE 21.12.16):

1º **CLAÚSULA SUELO** : Se trata de una estipulación incluida en determinadas escrituras en los que a pesar de pactarse intereses variables normalmente referenciados al Euribor más un diferencial y sometidos en los últimos años a importantes bajadas, no se benefician de las bajadas ya que se impone por el banco un tipo mínimo a aplicar (normalmente el 3% o 4%). La STJUE 21.12.16 la declara nula lo que conlleva que se considere que la cláusula no existe, con la consiguiente obligación de devolución de importes cobrados indebidamente

2º **GASTOS DE FORMALIZACIÓN DE LA HIPOTECA**: La STS 23.12.15 declara nula la imputación en exclusiva al comprador/consumidor en la escritura de préstamo hipotecario de los gastos y tributos derivados de la imposición de los gastos de constitución. Por lo tanto, se puede reclamar la devolución de los gastos efectuados para obtener la escritura de constitución de la hipoteca: factura de notaria y registro de la propiedad, importe pagado por la liquidación del impuesto de actos jurídicos documentados, gastos de tasación de la vivienda y gastos de gestoría.

3º La STS 23.12.15 ha declarado nulas en determinadas circunstancias algunas **CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO**

ANTICIPADO E INTERESES DE DEMORA incluidas en escrituras de préstamo.

VÍAS DE RECLAMACIÓN:

- A) **CLÁUSULA SUELO:** A través del procedimiento de mediación establecido en el Real Decreto Ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo y/o por vía judicial.
- B) **RESTO DE CLAÚSULAS:** Debe efectuarse una Reclamación ante el Servicio de Atención al Cliente del Banco o Entidad con quien se contrató el préstamo hipotecario. Transcurridos dos meses desde dicha reclamación, haya contestado o no el Servicio indicado, se podrá acudir a la vía judicial. Si el Banco acepta las pretensiones del consumidor es conveniente asesorarse para determinar en qué condiciones lo acepta.

A TENER EN CUENTA: Antes de firmar o presentar cualquier documento en la Entidad bancaria es recomendable asesorarse con algún experto ajeno a la Entidad financiera (Oficina de consumo, Banco de España, Asociación de consumidores o un abogado).

El presente folleto tiene carácter meramente informativo y ha sido redactado el día 1 de febrero de 2017