

Nuestro despacho profesional, tras las numerosas novedades existentes en torno al tema de las cláusulas suelo y al objeto de prestar un servicio continuado, transparente y eficaz expone a continuación las principales novedades que se han producido en este tema de tan candente actualidad.

GASTOS FORMALIZACION

El **Tribunal Supremo** al objeto de garantizar el mayor equilibrio de derechos y obligaciones existentes entre los consumidores y/o usuarios y las entidades bancarias, ha vuelto a sentar doctrina mediante la **sentencia de 23 de diciembre de 2015** donde se indican que la **clausula donde se impone al prestatario la obligación de asumir el pago de todos los gastos de formalización de la hipoteca es nula de pleno derecho** al ser considerada cláusula abusiva insertada en los préstamos hipotecarios y que crean un claro desequilibrio de derechos entre las partes, siendo como siempre, beneficiaria la entidad bancaria, pues al consumidor no le queda otra opción que, o bien firmar el préstamo que tanto necesita, o bien irse a otra entidad que probablemente le imponga las mismas condiciones.

¿Cuáles son los gastos que se pueden reclamar?

1. La Factura de Notaria correspondiente al otorgamiento de la escritura pública.
2. La Factura de Inscripción de la Hipoteca en el Registro de la Propiedad.
3. Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
4. Gastos de Asesoría.
5. La Factura de tasación del inmueble.

No existe un plazo para reclamar o instar la acción de nulidad de esta cláusula puesto que es imprescriptible y por lo tanto no está sujeta a ningún plazo.

CLAUSULA SUELO: RECUPERA TODO TU DINERO DESDE EL INICIO DE LA HIPOTECA.

El pasado 21 de diciembre de 2016 el Tribunal de Justicia de la Unión vino a corroborar la línea seguida por nuestra jurisprudencia menor y seguida por este despacho, al declarar que las cláusulas suelo insertas en los préstamos hipotecarios son nulas de pleno derecho, manifestando que la devolución de las cantidades cobradas por las entidades bancarias debería producirse desde que la cláusula suelo es aplicada por los Bancos y no desde el 9 de mayo de 2013 como sostenía nuestro Tribunal Supremo.

Por ello, ahora tiene la posibilidad de reclamar desde el principio la devolución de las cantidades cobradas de más junto con los intereses legales.

NULIDAD DE LOS ACUERDOS FIRMADOS CON LOS BANCOS

La **Audiencia Provincial de Zaragoza está declarando la nulidad de los acuerdos firmados por los clientes** en los que se elimina o se limita la aplicación de la **cláusula suelo**, a cambio de que el cliente renuncie a reclamar las cantidades cobradas por el banco como consecuencia de la aplicación de dicha cláusula.

En la sentencia dictada el 11 de octubre de 2016, los Magistrados de la Sección 5ª de la **Audiencia Provincial de Zaragoza**, además de declarar la nulidad de la cláusula suelo, entra a valorar la validez de estos acuerdos.

Según la Sentencia, la firma de un acuerdo privado entre las partes no supone otorgar eficacia jurídica a la cláusula suelo, ya que no puede convalidarse lo que es radicalmente nulo, razonando el Tribunal que “lo que es nulo, ningún efecto produce.

Además del efecto jurídico de la imposibilidad de convalidar lo que es nulo, la sentencia entra a valorar lo que denomina “*punto de vista de la psicología del cliente*”, valorando que se debe tener en cuenta las circunstancias del cliente que firma el acuerdo ante el temor de que se le siga aplicando la cláusula suelo, lo que según los magistrados impide que nos encontremos ante una verdadera libertad contractual en la firma del acuerdo modificativo.

Para más información, puede visitar nuestro sitio web: <http://www.leyconsulting.es/>

Igualmente puede enviarnos un email a contacto@leyconsulting.es

Asimismo, puede llamarnos para cualquier consulta
692 030 911 - 900 69 65 67