

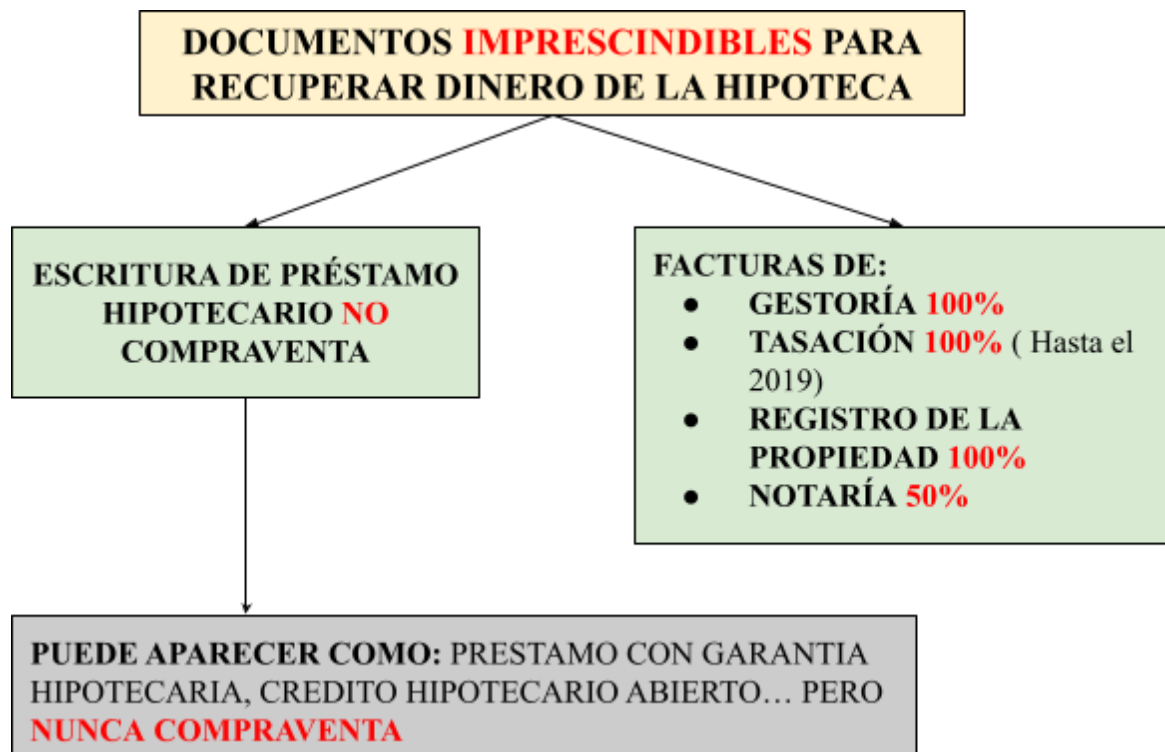
## LOCALIZAR CLÁUSULAS ABUSIVAS DENTRO DE LA HIPOTECA

MUY IMPORTANTE ¡¡SOMOS EUROPEOS!!

¿QUE SIGNIFICA QUE LAS CLÁUSULAS DE LA HIPOTECA DEL CLIENTE SEAN ABUSIVAS?

Quiere decir que son nulas y por lo tanto **NO EXISTEN**.

**EJEMPLO:** El interés máximo permitido por Europa actualmente en interés de demora es del 12% si la hipoteca del cliente tiene más, al considerarse nula el interés es del 0% ya que



### EJEMPLO GASTOS A CARGO DEL CLIENTE

5ª.- GASTOS.-----

Son de cuenta exclusiva de la parte prestataria todos los tributos, comisiones y gastos ocasionados por la preparación, formalización, subsanación, tramitación de escrituras, modificación -incluyendo di-

## SI NO TENEMOS FACTURAS TENEMOS 2 OPCIONES

### OPCIÓN 1

LO SENTIMOS MUCHO PERO NO PODEMOS HACER NADA

### OPCIÓN 2

DENTRO DE LA ESCRITURA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO TENGAMOS:

1. CLÁUSULA SUELO
2. SEGURO DE PRIMA ÚNICA (NO BONIFICADO)
3. EL CLIENTE TIENE QUE TENER MÍNIMO A RECUPERAR 2000 EUROS.

## CLÁUSULAS + IMPORTANTES

### 1. CLÁUSULA SUELO

#### ¿DÓNDE PODEMOS ENCONTRARLA?

Habitualmente suele aparecer en el apartado 3 de la escritura y suele ir acompañado del título LIMITE DE LA VARIABILIDAD DE INTERESES

En caso de no encontrarla en este apartado buscar igualmente por toda la escritura ya que es MUCHO DINERO A RECUPERAR y puede estar escondida en otra parte.

#### ¿QUÉ DICE ESTA CLÁUSULA?

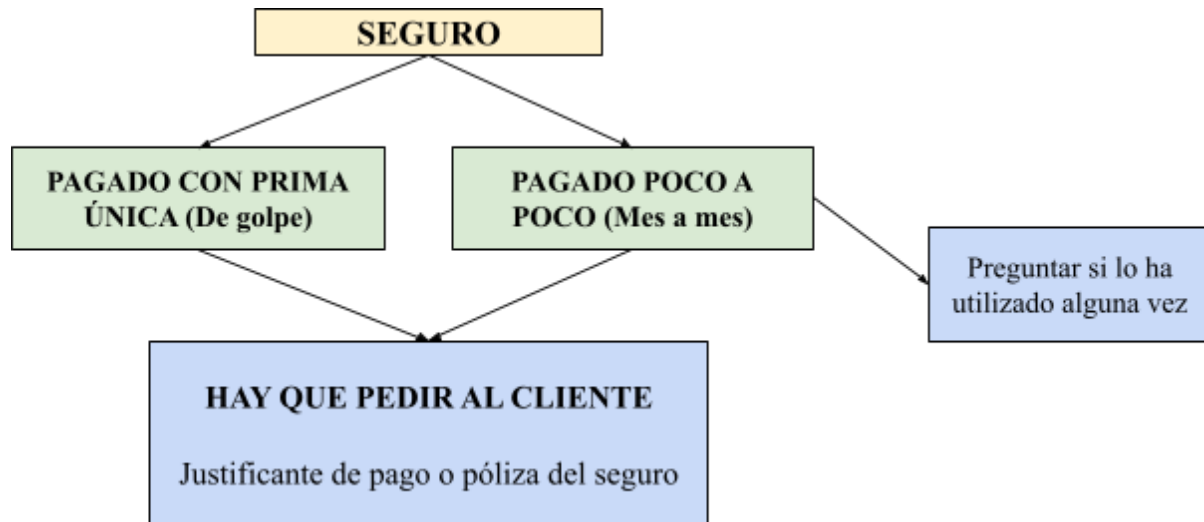
Esta cláusula establece que si el interés EURIBOR o IRPH es inferior a X, a ti se te aplicará X, no te beneficiarán de esta bajada.

#### EJEMPLO DENTRO DE LA ESCRITURA:

I) Límite de variabilidad de intereses.-----  
A efectos obligacionales el tipo de interés ordinario aplicable al préstamo que resulte de las cláusulas de revisión del tipo de interés convenidas en esta escritura, no podrá ser, en ningún caso, inferior al 4,00% nominal anual ni superior al 12,00% nominal anual, siendo este último el tipo de interés máximo a efectos hipotecarios respecto de terceros.-----

## 2. SEGURO VINCULADO

Si la hipoteca del cliente se encuentra entre el año **2006** y **2009**, los bancos ofrecían con estas hipotecas unos seguros (vida, hogar...) con unas primas muy elevadas ( Por ejemplo: 40.000 euros a pagar de golpe)



**¡¡¡ESTE DINERO QUE PAGO LO PODEMOS RECUPERAR!!!!**

---

**CLÁUSULAS - IMPORTANTE PERO QUE PUEDEN APARECER DENTRO DE LA ESCRITURA**

---

**RECORDATORIO SI NO TENEMOS NADA DE LO EXPLICADO MÁS ARRIBA POR MUCHO QUE ESTÉN ESTAS CLÁUSULAS NO SE PUEDE RECLAMAR**

## 1. REDONDEO AL ALZA

**¿QUÉ ES EL REDONDEO AL ALZA?**

El banco establece un redondeo al alza a la hora de calcular los intereses.

**EJEMPLO:**

Si la suma del tipo básico de referencia y el margen o diferencial no fuera múltiplo exacto de un cuarto de punto porcentual, el tipo de interés resultante **se redondeará** al múltiplo superior para que dé como resultado puntos enteros (1), medios puntos (0,50) o cuartos de punto (0.25)

El tribunal europeo la declaró nula esta cláusula.

## 2. CLÁUSULA DE ANATOCISMO

### ¿DONDE PUEDO ENCONTRAR ESTA CLÁUSULA?

Suele aparecer en el apartado 6 de la escritura detrás del interés de demora.

### ¿QUÉ ES LA CLÁUSULA?

Esta cláusula es la **capitalización** de los intereses, es decir la acumulación de interés ya devengados con la finalidad de producir nuevos intereses.

### EJEMPLO:

caso y siempre por períodos vencidos. Los intereses  
vencidos y no satisfechos devengarán y se  
liquidarán en igual forma nuevos intereses al tipo  
de interés moratorio aquí establecido. -----

## 3. COMISION POR RECLAMACION DE POSICIONES DEUDORAS

### ¿DONDE PODEMOS ENCONTRAR ESTA CLÁUSULA?

Suele aparecer en el apartado 4.

### ¿QUÉ QUIERE DECIR ESTA CLAUSULA?

Al cliente le cobran entre 10 y 35 euros cada vez que se produce un impago.

Esta comisión es abusiva ya que el banco debe justificar que el cobro está vinculado a la existencia efectiva de gestiones de reclamación realizadas al cliente.

### EJEMPLO:

- Comisión por reclamación de posiciones deudoras:  
**DIECIOCHO EUROS CON TRES CENTIMOS** **18,03**  
**EUROS)** Euros.-----

#### 4. COMISIÓN POR MANTENIMIENTO DE LA CUENTA DONDE SE COBRA LA HIPOTECA

##### ¿DONDE PODEMOS ENCONTRAR ESTA CLÁUSULA?

Suele aparecer en el apartado 4

##### ¿QUÉ QUIERE DECIR ESTA CLAUSULA?

El banco **NO PUEDE** cobrar mantenimiento de esta cuenta, ya que si esta no existiera el banco no podría cobrar la hipoteca al cliente.

Se debe entender que al ofrecer una hipoteca ese costo debe estar incluido en el interés a pagar

#### 5. INTERÉS DE DEMORA ABUSIVO Y/O USURERO

##### ¿DONDE PODEMOS ENCONTRAR ESTA CLÁUSULA?

Se encuentra en el punto 6 (suele seguir la cláusula de anatocismo)

##### ¿QUÉ QUIERE DECIR ESTA CLAUSULA?

El interés de demora es desproporcionado cuando es superior en 3 puntos o tiene un porcentaje superior a 12%

##### EJEMPLO:

###### 6ª.- INTERESES DE DEMORA.

Las obligaciones dinerarias de la parte prestataria, dimanantes de este contrato, vencidas y no satisfechas, devengarán desde el día siguiente al de su vencimiento, sin necesidad de requerimiento alguno y sin perjuicio de la facultad de vencimiento anticipado atribuida al Banco en la cláusula 6ª bis, un interés de demora del 19%

## 6. VENCIMIENTO ANTICIPADO ABUSIVO

### ¿DONDE PODEMOS ENCONTRAR ESTA CLÁUSULA?

Suele encontrarse en el punto 7 o 6.bis.

### ¿QUÉ QUIERE DECIR ESTA CLAUSULA?

Esta cláusula establece que si en alguna ocasión el cliente no paga un mes tienes que pagar todo lo que deba del resto de la hipoteca + intereses.

No puede ser que por dejar de pagar unas pocas cuotas en un préstamo, se le pueda exigir a la persona que pague todo de golpe.

### ¿CUANDO ES LEGAL EL VENCIMIENTO ANTICIPADO?

Es legal vencer anticipadamente si el banco establece un mínimo de 3 cuotas de impago para poder vencer anticipadamente

### EJEMPLO:

#### 6ªBIS.- VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRESTAMO. -----

No obstante el plazo pactado, el BANCO podrá exigir anticipadamente, total o parcialmente, la devolución del capital con los intereses y gastos hasta el día de la completa solvencia, en los siguientes casos: -----

Falta de pago en sus vencimientos de una parte cualquiera del capital del préstamo o de sus intereses. ----

## 7. COMISIÓN DE APERTURA

### ¿DONDE PODEMOS ENCONTRAR ESTA CLÁUSULA?

Suele encontrarse en el punto 4



### EJEMPLO:

4.1. Comisión de apertura -----

Este préstamo devenga una comisión de apertura del UNO POR CIENTO sobre el capital total del préstamo, que se liquida y se abona en este acto por la

## 8. COMISIÓN DE ESTUDIO

### ¿DONDE PODEMOS ENCONTRAR ESTA CLÁUSULA?

Suele aparecer en el punto 4

### ¿QUÉ QUIERE DECIR ESTA CLAUSULA?

Remunera al banco por las gestiones y análisis que debe realizar para verificar la solvencia del cliente y los términos de la operación solicitada.

Suele cobrarse como un porcentaje sobre el importe solicitado

### EJEMPLO:

4.5. Comisión de estudio de la garantía para entrega de plazos.-----

La parte prestataria abonará al Banco una comisión de estudio de la garantía por importe de CERO EUROS

## 9. CUOTA FINAL

### ¿DONDE PODEMOS ENCONTRAR ESTA CLÁUSULA?

Suele aparecer en el punto 3

### ¿QUÉ QUIERE DECIR ESTA CLAUSULA?

Esto significa que todas las cuotas mensuales son bajas sin embargo hay una última cuota final donde se debe abonar una cuota muy elevada (por ejemplo el 30% del capital del préstamo) y si lo la pagas el banco inste un procedimiento de ejecución hipotecaria después de haber estado cumpliendo durante más de 10 años con los pagos

## 10. CLÁUSULA 360/365

### ¿DONDE PODEMOS ENCONTRAR ESTA CLÁUSULA?

Suele aparecer en el punto 3

### ¿QUÉ QUIERE DECIR ESTA CLAUSULA?

En esta cláusula el banco inventa para sus cálculos que el año tiene 360 días en lugar de 365, lo que hace a la hora de realizar los cálculos del interés este sea más elevado

#### EJEMPLO:

$$d = \frac{D \times R \times t}{360}$$

## 11. ÍNDICE DE REFERENCIA IRPH

Establece un interés variable fijado con referencia al Tipo de interés aplicado de los préstamos hipotecarios de vivienda libre de cajas de ahorros, objeto de cuestión prejudicial ante el TJUE, pendiente de resolución 😞

