

Localice y limpie de cláusulas abusivas su hipoteca - actualizada

 500x20.prouespeculacio.org/localiza-las-clausulas-abusivas-de-tu-hipoteca/

2 de juny de 2015

versión actual: **noviembre 2020**

especial gastos formalización hipoteca/ (especial vencimiento anticipado + en octubre 2019 / manipulación EURIBOR / especial cláusula constitución hipoteca)

Estructura de la escritura de un préstamo hipotecario.

Los contratos hipotecarios suelen tener una estructura parecida que varía según la entidad. La escritura tiene dos partes bien diferenciadas, en realidad, son dos contratos en uno. Un primer contrato o escritura es el del préstamo con todas sus cláusulas. El segundo es el de constitución de la hipoteca o garantía hipotecaria. Las principales partes de un contrato son generalmente en ese orden:

- **Parte expositiva de la escritura de préstamo hipotecario.** Se identifica como préstamo con garantía hipotecaria.
- **Constitución de la hipoteca:** la declaración de voluntad del dueño de la finca hipotecada en virtud de la cual ésta queda afectada al cumplimiento de la obligación de devolver el capital, además del resto de obligaciones previstas. La constitución de la hipoteca finaliza inscribiéndola en el Registro de la Propiedad.
- **El capital**, o lo que es lo mismo, cuánto dinero le presta el Banco.
- **El plazo**, o cuánto tiempo va a tardar en devolver el préstamo.
- **El interés**, o cuánto le cobra el Banco por prestarme el dinero. Interés fijo, variable, o ambos. Generalmente al inicio suele haber un período a interés fijo.
- **La amortización anticipada:** Pagar antes de tiempo puede ser rentable.
- **Cláusulas relativas al procedimiento de ejecución: judicial o extrajudicial – ante notario-. Valor de tasación en caso de subasta.**
- **La Cláusula de garantía hipotecaria.** Está cláusula hemos convenido que toda ella es una cláusula abusiva. Es muy importante pues la hemos descubierto nosotros y ahora esta empezando a dar sus frutos aunque las consecuencias de su nulidad tienen un largo recorrido aún.
- **Las comisiones más usuales en los préstamos hipotecarios:** Las comisiones previas son la de estudio y la de apertura, la comisión por subrogación de deudor, la comisión por modificación de condiciones, la comisión por reclamación de posiciones deudoras, la comisión por amortización anticipada, la compensación por desestimiento y la comisión por riesgo de tipo de interés, intereses de demora, o cuando uno se retrasa en el pago (se le superpone cobro por saldo deudor impagado)

- **Toda otra clase de gastos y obligaciones para el deudor:** tasación del inmueble hipotecado, inscripción de la escritura de préstamo hipotecario (notaría, gestoría para la tramitación y Registro de la Propiedad, gastos como el otorgamiento de escrituras de aclaración, modificación o subsanación, gastos de cancelación de la hipoteca, gastos de conservación del bien hipotecado en el tiempo y los gastos que origine la ejecución de la hipoteca encaso de impago, seguro contra el riesgo de daños e incendios y seguro de vida de la parte deudora.

Concepto de cláusula abusiva

Los contratos hipotecarios no son contratos entre iguales, **son de adhesión**, el hipotecado los acepta sin rechistar o no hay hipoteca ni piso. Como borregos firmamos, perdone! creemos que llegado aquí ya sabe que le levantaron la camisa! Una **cláusula abusiva** es toda cláusula contractual no negociada individualmente, predispuesta, cuya incorporación viene impuesta por una sola de las partes en el documento del crédito hipotecario. Que va en contra de la buena fe, causa un grave desequilibrio en los derechos y obligaciones de las partes en perjuicio del consumidor. La Ley las considera nulas de pleno derecho. Esto no implica necesariamente la nulidad del contrato pero:



- **2013.** los jueces pueden apreciar el carácter abusivo de una o varias cláusulas y en consecuencia decretar la improcedencia de la ejecución o despachar ejecución sin las consideradas abusivas. *Esto es posible después de la sentencia Aziz (Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013)*
- De resultas de esta sentencia el Gobierno se vio obligado a modificar determinados párrafos de la Ley Hipotecaria en la ley 1/2013, de 14 de mayo, de Medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
- Los cambios normativos permiten que ahora el ejecutado puede alegar la existencia de oposición previstas en:
 - el art. 557.1.7º (que el título contenga cláusulas abusivas).
 - el art 695.1.4º LEC (el carácter abusivo de una cláusula contractual constituye causa de oposición).

- **Actualización julio 2014 -Cláusulas Abusivas**

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) ha considerado contrario a la Directiva 93/13 de la normativa europea de protección al consumidor que un procedimiento declarativo sobre cláusulas abusivas no pueda suspender una ejecución hipotecaria. Es decir, considera que el hipotecado puede parar legalmente una ejecución hipotecaria si alega la existencia de otro procedimiento judicial sobre abusividad de cláusulas de la hipoteca. Por lo tanto, los hipotecados que hayan iniciado acciones legales contra su banco a causa del suelo hipotecario y otras cláusulas abusivas no podrán ser desahuciados, por mucho que la legislación española no permita en general esta posibilidad.

- **2016.** El Tribunal de Justicia de la Unión Europea también ha dicho que examinar cláusulas abusivas en un contrato hipotecario es obligatorio, de oficio, por un juez nacional **incluso en una fase posterior del procedimiento de ejecución a pesar de que haya controlado anteriormente una o varias de esas cláusulas.**

Con estos mimbres, hoy entregar la casa en dación, por acuerdo extrajudicial, es muy lesivo para el hipotecado y no entendemos como hay aún algunas PAH que siguen reivindicando esa DACIÓN, como una panacea, cuando en realidad la entrega de la vivienda suele ser una ruina.

Aquí la sentencia sobre el incidente que elevó del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Santander al alto tribunal TJUE.

¿Cómo localizo las cláusulas abusivas que hay en mi contrato hipotecario?

En estos tiempos los abogados han presentado ante los tribunales hasta 18 cláusulas abusivas comunes en la letra de cada una de esas partes del contrato hipotecario. En este documento repasamos esta lista y mostramos ejemplos de cómo están redactadas, la forma de calcular lo que te han cobrado de más y cómo reclamar. Dentro de los 10 días posteriores a la recepción del tocho, se pueden presentar cláusulas de oposición, que pueden ayudar a ganar tiempo, parando momentáneamente el proceso, o incluso, llegar a archivarlo. Se presentan por defectos de forma o por cláusulas abusivas.

PUEDES ENCONTRAR DOCUMENTOS OPOSICIÓN CLÁUSULAS ABUSIVAS AQUÍ

1. CLAÚSULA SUELO

Diríjase a esta nueva entrada específica sobre la cláusula suelo que incluye la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) de 21 diciembre de 2016

>>>Guía completa sobre la cláusula suelo:

entender + reclamar + recuperar el dinero>>>

2. REDONDEO AL ALZA

Consiste en establecer en los préstamos hipotecarios cláusulas por las que el banco fija un redondeo sólo al alza a la hora de calcular los intereses:

- 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 redondeara al múltiplo superior para que dé como resultado puntos enteros (1), medios puntos (0,50) o cuartos de punto (0,25).
- Con la cláusula de redondeo al alza, se refuerza la posición del banco mediante la recepción de unos ingresos sin dar a cambio ningún servicio. El Tribunal Supremo declaró estas cláusulas abusivas por causar en perjuicio del consumidor un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones que se derivan del contrato.

CÁLCULOS EUROS A SU FAVOR: >>>[info para saber cuántos dinero le han chorizado por esta cláusula](#)>>>

3. MOTIVOS DE OPOSICIÓN POR LA DETERMINACIÓN Y MANIPULACIÓN DEL EURIBOR

Importantes irregularidades en la determinación del Euribor llevaron a la Comisión Europea a abrir un expediente para investigar las presuntas irresponsabilidades cometidas por las entidades bancarias en su confección, tal como se expresa en el Memo 11/711 de 19 de octubre de 2011.

El Euribor es..... ¿se lo ha preguntado? ¿sabe la respuesta? **El Euribor no es nada, la referencia de millones de hipotecas de este país, sencillamente no existe....** todo él es una cláusula abusiva. El trabajo desinteresado de dos abogados de Sevilla ha permitido descubrir el enorme engaño que hay detrás de este índice de referencia, PRIVADO, que mide el tipo de interés en que los bancos se prestan el dinero en el interbancario, también un MERCADO PRIVADO. *Pero claro, si se supone que se mide la media en que los bancos se prestan dinero y desde la crisis el interbancario esta seco o da cero ¿cómo calculan el euribor si no hay operaciones?* La web de OPeuribor! – *recientemente ha desaparecido, queda un facebook!* El resultado del esfuerzo del colectivo Opeuribor está dando sus frutos en una primera sentencia sobre manipulación del EURIBOR, que es un revolcón a las entidades financieras. **Los compañeros de Opeuribor están haciendo un gran trabajo.**

La manipulación del euribor por un panel de bancos que ha supuesto una multa millonaria de la Comisión europea y la desaparición de la web de OPeuribor no ha llevado a realizar una entrada única para esta cláusula que puede visitar aquí...

CÁLCULOS EUROS A SU FAVOR:

EURIBOR

¿Cómo enfrentar una ejecución hipotecaria o cómo calcular la manipulación en el cuadro de amortización de su hipoteca?

4. CLÁUSULA DE ANATOCISMO.

El **anatocismo** está aceptado en el ordenamiento jurídico civil español como la acumulación de intereses ya devengados con la finalidad de producir nuevos intereses desde que son judicialmente reclamados (artículo 1109 Código Civil) aunque es exigible el pacto expreso y su conocimiento entre las partes. Aunque en el Código Mercantil estaría expresamente prohibido existe mucha confusión sobre el tema.

De manera genral, esta cláusula, conocida también de **capitalización de intereses**, supone que los intereses ya vencidos y no pagados se suman al capital y incrementan nuevamente los intereses. Es decir, cuando un deudor no paga la totalidad o una parte de la cuota que le corresponde en un determinado período, incluso por pacto escrito pero sin conocimiento de la cláusula, la cantidad dejada de pagar se suma al capital prestado y pasa a formar parte del total sobre el que se calculan los nuevos intereses. Este es el método por el que la financiera UCI (Unión de Créditos Inmobiliarios) ha sido denunciada numerosas ocasiones por esta práctica.

Aunque el pacto de anatocismo ha sido recientemente prohibido en parte a raíz de la reforma de la Ley Hipotecaria en 2013, la Audiencia de Alicante ha determinado la nulidad del mismo a préstamos anteriores a dicha fecha. En junio de 2014 la Audiencia Provincial de Alicante dictó la primera sentencia en la que se anulaba un pacto de anatocismo, aunque puede ser recurrida ante el Tribunal Supremo. Por otro lado, la reforma de la Ley Hipotecaria que se realizó en 2013 prohibía este tipo de pactos, pero la sentencia de Alicante declaraba su nulidad en hipotecas constituidas con anterioridad a la publicación de dicha reforma.

En la sentencia, la Audiencia de Alicante observaba una infracción de las condiciones de contratación porque consideraba que esta cláusula había sido incluida por la entidad bancaria de forma “muy encubierta”, ya que estaba separada de las cláusulas financieras “sin título ni advertencia entre un conjunto de apartados distintos que hacían que aquel pacto de anatocismo quedara enmascarado diluyendo la atención del consumidor”.

CÁLCULOS EUROS A SU FAVOR: >>>[info para saber cuántos dinero le han chorizado por esta cláusula](#)>>>

Para solventar la confusión entre anatocismo y capitalización de intereses, entre su aplicación en el ámbito mercantil y civil y la diferencia entre intereses devengados y intereses de demora..... lea >>>> **qué son anatocismo o capitalización de intereses y cuando son cláusulas hipotecarias abusivas?**>>>>

5. COMISIONES POR RECLAMACIÓN DE POSICIONES DEUDORAS.

Le cobran entre 20 y 30 euros cada vez que se produce.

Vulnera la normativa que regula las relaciones entre entidades de crédito y sus clientes según lo previsto en la norma Tercera, apdo.3º de la Circular del Banco de España 8/1990 y el Número Quinto de la Orden Ministerial de 19 de diciembre sobre Tipos de interés y comisiones, normas de actuación, información clientes y publicidad. Cabe recordar que el Servicio de Reclamaciones del Banco de España reitera en su Memoria que las comisiones de este tipo no responden a servicio alguno prestado a los clientes, **siendo abusiva su aplicación automática.**

El banco deberá justificar que el cobro este vinculado a la existencia efectiva de gestiones de reclamación realizadas al cliente (por ejemplo: el envío de una carta de reclamación generada automáticamente por ordenador no justificaría esta comisión). Es nula la cláusula que imponga gastos por servicios no efectivamente prestados o por servicios que sean inherentes a la concesión o administración del préstamo.

CÁLCULOS EUROS A SU FAVOR: [esta cláusula sí genera un valor cuantificable](#)

Supondría la devolución de todo lo cobrado injustamente y posiblemente con intereses. Debería pedir al banco [el cuadro de amortización de la hipoteca con todos los datos](#). En este link puede bajarse el documento para pedir los datos que necesita para hacer su cálculo de todo lo que le han cobrado de manera abusiva.

>>> [Igualmente el Juzgado de lo Mercantil de Bilbao declara abusivas estas comisiones aquí](#) >>>

>>>[Para saber más sobre esta cláusula muy bien explicado](#)>>>

6. INTERESES DE DEMORA ABUSIVOS y/o USUREROS

El fin indemnizatorio del interés de demora comprende el resarcimiento por la falta de percepción del interés remuneratorio pactado. **Por su cuantía la indemnización es desproporcionadamente alta cuando supere 3 veces el interés legal del dinero.** Es utilizable el Auto del Juzgado de Primera Instancia de Arrecife nº 4 en contrato de préstamo hipotecario siendo la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA) con interés de demora del 19%, y el Juzgado entendió que tal condición resultaba usuraria (Ley Azcárate de 1908) anulando no solo la ejecución, sino también la hipoteca hipotecaria.

CÁLCULOS EUROS A SU FAVOR: [+++ info sobre estas cláusulas 5+6](#) >>>

7. VENCIMIENTO ANTICIPADO POR IMPAGO DE UNA SOLA CUOTA

“...no obstante el plazo pactado, se producirá su vencimiento anticipado, con facultad correlativa de la entidad financiera de exigir, con ejecución hipotecaria, cuanto se le deba por principal y accesorios, si la parte prestataria no paga puntual y exactamente conforme a lo pactado los intereses y las cuotas globales de amortización e intereses, o el impago parcial de una sola cuota”

Esta dice que si en alguna ocasión no pagas un mes o más, tienes que pagar todo lo que

debas del resto de la hipoteca y intereses. Es la cláusula que hacen servir para llevar adelante la ejecución hipotecaria. El **Tribunal de Justicia de la Unión Europea** dijo en su **Sentencia de 14 de Marzo de 2013**: **NO!** No puede ser que por dejar de pagar unas pocas cuotas en un préstamo se le pueda exigir a una persona que pague todo de golpe, o sea, toda la deuda que al no ser vencida aún no es deuda.

Esta sentencia provocó una **reforma legislativa del gobierno** para mantener la cláusula pero exigiendo al Banco para poder “vencer anticipadamente su préstamo” que se esperase a **impagos de al menos 3 cuotas**. Una nueva sentencia de la Audiencia provincial de Valencia de julio del 2015 confirmaba como cláusula abusiva se haya o no aplicado en una ejecución hipotecaria, se declaraba nula la cláusula y hubo sobreseimiento de la ejecución hipotecaria. Y una nueva aclaración del TJUE indica que las cláusulas son abusivas se hayan o no aplicado (**Auto el 11 de Junio de 2015**).

Después que varias sentencias de audiencias provinciales se hayan decantado por declarar nula esta cláusula, el **Tribunal de Justicia de la Unión Europea**(TJUE) por sentencia de **26 de enero de 2017** resuelve una de las cuestiones prejudiciales planteadas por Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Santander en relación con el préstamo hipotecario concedido por el Banco Primus a un cliente. Esta sentencia del TJUE ha puesto patas arriba una de las claves del ordenamiento jurídico hipotecario español: **la cláusula de vencimiento anticipado** tal como viene dispuesta en la mayoría de las hipotecas es nula. Ello ha obligado nuevamente al Tribunal Supremo español, para no llevarse otro varapalo europeo, a elevar causa prejudicial en esta cláusula y preguntar al Tribunal europeo sobre el alcance de la sentencia. Dicho de otra manera, muchos tribunales están suspendiendo ejecuciones hipotecarias a la espera de una nueva resolución del TJUE.

En la sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional, de fecha 28 de febrero de 2019, se declara nuevamente abusiva la cláusula hasta que en el fallo de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de marzo de 2019 esta cláusula queda declarada totalmente abusiva. Lean más info en esta separata sobre el vencimiento anticipado pues la legislación está cambiando a pasos acelerados a golpe de sentencia del Supremo y de leyes del Gobierno aquí:

TODO SOBRE OPOSICIÓN a la CLÀUSULA VENCIMIENTO ANTICIPADO:

La cláusula de vencimiento anticipado de un crédito hipotecario se puede y se debe recurrir

La eliminación de una cláusula contractual – vencimiento anticipado- por el juez, una novación, necesita consentimiento expreso del deudor.

CÁLCULOS EUROS A SU FAVOR: esta cláusula **no** genera un valor cuantificable

+++ info sobre esta cláusula >>>

8. VENCIMIENTO ANTICIPADO POR INCENDIO

Vencimiento anticipado por parte del prestamista por incendio de finca, cuando en la estipulación le obliga al prestatario a suscribir un seguro precisamente de incendios. Se puede recurrir como en el caso anterior.

9. CESIÓN DE CRÉDITO. titulización.

Renuncia al derecho a ser notificado como deudor en caso de cesión del préstamo. En otras palabras que su préstamo se vendió – se titulizó– pero usted no se entera y el banco continua como si fuera el propietario de la deuda. El Tribunal Supremo declaró abusiva esta cláusula el 16 de diciembre de 2009 y actualmente se encuentra en la mesa del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), para decidir por una cuestión prejudicial planteada por un Juzgado de Vigo. >>>+++ INFO AQUÍ>>>

10.- LOS AVALISTAS

Los avalistas, muchas veces los padres o hermanos, suelen ser machacados por las entidades financieras que no tienen ningún reparo en acaparar todas las propiedades y sueños familiares, con absoluto desprecio por la tercera edad.

Las hipotecas han sido titulizadas masivamente por lo que si un crédito se empaqueta en un fondo de titulización este nunca hace referencia a los avalistas, por lo que esa venta-cesión del crédito supone el fin de la persecución del mismo. En los folletos de emisión de las titulizaciones los cedentes de los créditos- los bancos- citan que se quedan con las prestaciones accesorias pero luego no pone que créditos están avalados o no. Si se descubre la titulización usted puede reclamar la extinción del aval. >>>+++ INFO AQUÍ>>>

Igualmente, hay que observar **la renuncia a la cláusula de excusión**, por la cual el acreedor puede en un sólo procedimiento ejecutivo ir a por los bienes del avalista o fiador, sin haber agotado todos los del deudor hasta el final. Esta cláusula podría ser considerada abusiva en tanto se hace sin conocimiento pleno del fiador. >>>+++ INFO AQUÍ>>>

11. RENUNCIA AL FUERO PROPIO

Ejemplo :

“...Con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles , las partes se someten expresamente a los juzgados y tribunales de, para la resolución de cuantas cuestiones y controversias pudieran surgir en relación al presente contrato...”

O sea, la cláusula obliga a renunciar a los juzgados del propio domicilio aceptando el sometimiento a los juzgados del lugar designado por la entidad bancaria. imposición al cliente de la renuncia de elegir el fuero que le pudiera corresponder por ley. **Es recurrible.**

12. ORDEN DE IMPUTACIÓN DE PAGOS

Se establece un orden totalmente contrario al establecido en los arts. 1172,1173 y 1174 del Código Civil.

Esta cláusula le permite al banco imputar los cobros- pagos- a los conceptos que desea. Es necesario probar que no se ha negociado ni estaba enterado el deudor. La cláusula **permite que la imputación de pagos se realice por el acreedor en todo caso**, en lugar del deudor, como disponen las reglas generales del Código Civil (en los arts. 1172,1173 y 1174 del Código Civil).

Sin embargo sin razón alguna en un contrato se ha dispuesto lo contrario. **Quien decide no es el deudor, sino el acreedor**, es decir, en vez de imputar el pago de la deuda según el siguiente **orden**: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas. comisiones, se fija el orden inverso, que beneficia a la entidad bancaria, pues siempre quedará más capital pendiente de amortizar. Esta cláusula es **abusiva por privar de derechos al consumidor**. (Ley 1/2013 de protección de deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social).

+++ Info.... Código Civil. Imputación de Pagos

Art. 1172. El que tuviere varias deudas de una misma especie en favor de un solo acreedor, podrá declarar, al tiempo de hacer el pago, a cuál de ellas debe aplicarse. Si aceptare del acreedor un recibo en que se hiciese la aplicación del pago, no podrá reclamar contra ésta, a menos que hubiera mediado causa que invalide el contrato.

Art. 1173. Si la deuda produce interés, no podrá estimarse hecho el pago por cuenta del capital mientras no estén cubiertos los intereses.

Art. 1174. Cuando no pueda imputarse el pago según las reglas anteriores, se estimará satisfecha la deuda más onerosa al deudor entre las que estén vencidas. Si éstas fueren de igual naturaleza y gravamen, el pago se imputará a todas a prorrata.

CÁLCULOS EUROS A SU FAVOR:

Muchos hipotecados han visto como una entrada de dinero en la cuenta -por ejemplo, ayuda pública- desaparece como cobro de comisiones, intereses de demora y no al principal y intereses remuneratorios. El banco no puede imputar el cobro del dinero en el orden que quiera. El pago o "cobro" se imputa a intereses remuneratorios, capital correspondiente (prorrata) y en todo caso luego a otros conceptos.

Hay ejecuciones hipotecarias por las que el deudor ingresa la cuota y el banco se lo imputa a un crédito personal, con el orden que le da la gana, o incluso imputarlo a otra deuda de un familiar. Eso está prohibido. No hemos podido bajar la sentencia pero tenemos constancia de una y otra. En algunos foros hay incluso modelos de escritos para determinar el pago en ventanilla a qué quiere el deudor que se imputen según la normativa claro, con ello, se deja un margen nulo a la entidad financiera para hacer lo que le dé la gana.

13. CLÁUSULA IRPH

El IRPH, es el Índice de Referencia de Préstamos Hipotecario, esta cláusula tiene una escritura variable según las cajas pero esta sería una escrita en una hipoteca de Catalunya Caixa: "... el tipo de interés nominal aplicable... será el resultado de incrementar con un diferencial el porcentaje publicado por el Banco de España como referencia oficial bajo la denominación de -Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años de cajas de Ahorro... o bien en caso de dejarse de publicar sería ... sustituido por -Tipo Activo de Referencia de las Cajas de Ahorro- indicador CECA tipo ACTIVO-..."

Este índice tiene tres modalidades del mismo:

- IRPH del conjunto de entidades; el que nos interesa.
- IRPH de bancos.
- IRPH de cajas de ahorros.

Mediante la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, desde el 1 de noviembre de 2013, el IRPH Bancos y el IRPH Cajas de ahorros es eliminado (Disposición Transitoria decimoquinta de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre), habiendo aplicado las entidades bancarias diferentes soluciones al conflicto (aplicar el último índice publicado y por tanto pasando a tener un alto índice fijo, aplicar un interés más elevado al del mercado, pasar a aplicar el IRPH entidades, ..). desde esa fecha, su hipoteca quedaría así:

- Si su hipoteca no tenía un índice sustitutivo se le aplicará el IRPH entidades
- si su hipoteca tenía previstos otros índices se le aplicaría estos, que según la escritura, pueden ser **EURIBOR**, el **IRPH Entidades** o un **tipo fijo**. Pero en caso de duda será IRPH entidades.
- En resumidas cuentas, lo que debe hacer es **anular la cláusula o condición general de la contratación que lo establece y, algo muy interesante, solicitar la devolución de las cantidades que se han pagado en concepto de intereses adicionales a causa del IRPH....** algo es algo.

CÁLCULOS EUROS A SU FAVOR: esta cláusula sí genera un valor cuantificable.

Con el IRPH tiene dos posibilidades: Demanda personal contra la cláusula o contra todas las cláusulas del contrato hipotecario.

demanda personal contra esta o todas las cláusulas:

>>>info para saber cuántos dinero le han chorizado por esta cláusula>>>

Puede encontrar todos los índices referenciados del IRPH, mes a mes, año a año, publicados por el:

- >>> Banco de España AQUI>>>.
- una nueva sentencia IRPH como cláusula abusiva.

El IRPH está recurrido como índice abusivo en el TJUE – Tribunal Justicia europeo- por lo que la situación de los afectados/as podría variar a lo largo de este 2019 o a más tardar en 2020. Actualize su información sobre el IRPH [aquí](#)>>>

14. Comisiones apertura y estudio del crédito hipotecario (*gastos de formalización de la hipoteca*)

Las Comisiones de apertura y estudio son abusivas porque son de adhesión (si no aceptas no hay hipoteca). En el caso de clientes regulares del Banco serían un robo pues el banco conoce la posición solvente del cliente. El BdE (Banco de España) no las contempla como abusivas:

- **Comisión de estudio:** *Remunera a la entidad bancaria por las gestiones y análisis que debe realizar para verificar su solvencia y los términos de la operación solicitada. Suele cobrarse como un porcentaje sobre el importe solicitado. En caso de que la entidad no le conceda el préstamo, no le podrá cobrar esta comisión, pero sí podría exigirle los gastos que haya tenido que pagar por la intervención de otras personas o empresas, siempre que lo haya pactado con Vd. previamente.*
- **Comisión de apertura:** *Remunera a la entidad bancaria por los trámites que debe realizar correspondientes a la formalización y puesta a disposición del cliente de los fondos prestados. Esta comisión suele ser, un porcentaje sobre la cantidad que se presta y se suele pagar de una vez, cuando se firma la operación, y para el caso de préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda de hasta 150.253,03 euros, englobará los gastos de estudio.*

La consulta o inscripción de operaciones financieras – una hipoteca- de los deudores se suelen consultar en los ficheros de la [CIRBE](#) -central de riesgos del Banco de España- y [ASNEF](#).- Asociación Nacional de Establecimientos Financieros – lista morosos que es de consulta exclusiva de empresas. Son operaciones normales de los agentes financieros, son su negocio, son gastos que no pueden ser transferidos al cliente sin negociación previa ni conocimiento. Es como si para venderle tomates le cobraran una comisión por el estudio del suelo y riesgos del huerto y cosechas.

La sentencia del 23 diciembre del 2015 del Tribunal Supremo contra BBVA y Popular permite reclamar la devolución.

CÁLCULOS EUROS A SU FAVOR: es posible pedir la devolución de estas comisiones según circunstancias.

>>>[Para saber más sobre comisiones de formalización de la hipoteca y cómo reclamar](#)>>>

15.- Cláusula por Comisiones por cancelación anticipada, desistimiento o riesgo de interés. (*)

El BdE explica estas comisiones con estas palabras:

- **Por cancelación o amortización anticipada parcial o total.** Al igual que en la cancelación o amortización parcial, remunera a la entidad por los trámites administrativos correspondientes a las actuaciones que debe realizar, así como por la compensación a la entidad por lo que deja de ganar –o lucro cesante- al dejar de percibir los intereses por el capital pendiente del préstamo.
- **La comisión de amortización anticipada y la comisión/compensación por desistimiento** (total o parcial ambos, subrogatorios o no subrogatorias), son lo mismo en concepto por el que le cobran una comisión sobre la cantidad cancelada. Vamos que paga porqué el banco no pudo exprimirlo a gusto. Desde la ley (Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario en su capítulo IV artículos 7,8,9) a la amortización le llaman desistimiento por amortización y esta regulado por ley. Por lo tanto, los contratos anteriores al 2007/12/09 tienen una legislación y los posteriores otra. Antes las comisiones por amortización eran libres y el banco cobraba lo que le daba la gana.
- **La compensación por riesgo de interés,** será el pactado con la entidad, aunque sólo se cobrará si la cancelación supone una pérdida para la entidad, lo que normalmente ocurrirá cuando los tipos de mercado sean, en el momento de la cancelación, menores que el que está usted pagando. Increíble pero cierto, sí, si la tiene ...la firmó!

(*) Las entidades financieras después de firmar una hipoteca venden su crédito – titulización- y dejan de ser acreedores. Venden su hipoteca a bonistas a los que les aseguran unas ganancias que usted les hace perder al amortizar. *¿cómo es que se le ocurre ahorrar? deberá pagar por lucro cesante de su banco, el pobre!*. El capítulo 2 de esa ley: Mecanismos de refinanciación de la Banca le permite a la banca vender su hipoteca y cobrarle por ahorrar y amortizar. El Parlamento aprobó la ley con los votos del PP-Psoe-CiU-PNV, esa ley que le castiga por ahorrar.

Por eso, estas cláusulas serían abusivas sólo según los períodos en que fueron constituidos los préstamos con garantía hipotecaria.

CÁLCULOS EUROS A SU FAVOR: [+++ info sobre estas cláusulas >>>](#)

16.- CLÁUSULA 360/365 DÍAS

En esta cláusula el banco inventa para sus cálculos que el año tiene 360 días (30×12) en lugar de 365 o 366 en bisiestos. La idea es que cada día paga unos intereses dependiendo del tipo de TAE o interés que firmó. Por ejemplo si firmó un interés del 5% se divide 5/360 paga un 0'0138. Pero resulta que el banco no le cobra a razón de 30 días todos los meses sino que los días que tienen 31 le cobran uno más. Cada año le birlan 5 días de intereses de más multiplicado por los años de vigencia del préstamo.... es dinero.

CÁLCULOS EUROS A SU FAVOR: [>>>info para saber cuántos dinero le han chorizado por esta cláusula>>>](#)

17.- La TAE SIEMPRE ESCONDE SORPRESAS.

La **Tasa Anual Equivalente** (TAE) representa el coste real de un préstamo en porcentaje del capital prestado e incluye, además del interés aplicado al préstamo, el plazo de la operación y otras comisiones y gastos asociados directamente al mismo que encarecen el resultado final. Hablemos de este galimatías.

- **TIN.- Es el Tipo Interés Nominal o interés nominal** es el interés “genérico” pagado por períodos distintos a un año. pero en general las operaciones financieras son siempre en interés compuesto. Por ejemplo, si se quiere contratar un depósito a 3 años con un **TIN** al 15% por un valor de 1000 € a los 3 años se obtendrían 150 €. Pues no! porqué está haciendo un cálculo de interés simple, no compuesto. No es cierto que se obtiene un 5% anual ($15\%/3 \text{ años}$). La razón es que al finalizar el año, con un interés del 5% anual, al capital inicial se debe sumar los intereses y el resultado es 1050,00€. Por lo tanto el segundo año el capital sobre el que se calcula el interés es mayor. Por eso se inventó... la TAN y la TAE
- **TAN. Es la Tasa Anual Nominal.** Para el caso que nos ocupa sería con un interés del 5% anual, al finalizar el primer año tendríamos 1050,00 € ($1000 \times 1,05$) –1,05= *tanto por uno-*, por tanto, al final del segundo año tendríamos 1102,50 € ($1000 \times 1,05^2$) y al final del tercero 1157,63 € ($1000 \times 1,05^3$) .
- **TAE. Tasa Anual Equivalente.** La TAE lo que hace es añadir a la TAN las comisiones que encarecen en nuestro caso el crédito hipotecario y anualizarlo todo para que nos permita comparar. Su contrato fija una TAE para toda la vigencia. Si el banco modifica las comisiones o añade otras está modificando la TAE. El Banco de España fijó la TAE precisamente para ceñir los pagos a esa TAE y evitar desviaciones abusivas. Si no hay comisiones etc la TAN y la TAE coinciden.

¿**Cómo sabe que el banco está aplicando la TAE pactada?** La TAE varía respecto de la TAN sobre todo en las comisiones. Esas comisiones son aquellas que debe pagar cuando suscribió el préstamo (le detallamos la mayoría que puede que haya pagado de todas las clases o no) :

- **GASTOS EN ORIGEN:** comisión de estudio y comisión de apertura, apertura cuenta ...
- **GASTOS PERIÓDICOS:** seguro de vida anual y/o del continente, seguro de protección de impagos, comisión tarjeta de crédito obligatoria...

Ahora vamos a la letra pequeña. Necesita ser un experto financiero para saber en todo momento como le están levantando la camisa. No es el caso del común de los mortales. Si en lo largo de la vida del crédito estos gastos varían le están haciendo variar la TAE. Cómo la TAE la fijó el Banco de España para evitar abusos, ahí tiene el primer frente de guerra con la entidad financiera.

Los gastos de constitución del crédito hipotecaria restan al capital prestado, es como si se pagarán a lo largo de la vida útil (un préstamo de 100.000€ a 240 meses con 1000€ de apertura en realidad le prestan 99.000 pero devuelve 100.000+intereses). Cuando le

hacen una revisión usted debería tener en cuenta que parte de esas comisiones ya la ha pagado para recalcular la TAE que le cobran.

CÁLCULOS EUROS A SU FAVOR:[para saber si le aplican la TAE pactada y cuantificarla>>>](#)

18.- Asunción de todos los gastos de formalización de la Hipoteca.

Ha habido tantos cambios de opinión y sentencias sobre este tema que continuamente nuestra web intenta actualizar esta información. Hoy todo lo escrito después de los links seguramente no sirve, por eso esta tachado. Siga las instrucciones de los links:

- [nuevas sentencias: ¡los gastos de constitución y cancelación de la hipoteca se podrán reclamar o eso esperamos!](#)
- o bien mire todas las noticias publicadas sobre el asunto: [>Para saber más sobre comisiones de formalización de la hipoteca y cómo reclamar>>>](#)

~~Se trata de los **gastos de formalización de la hipoteca**, que según una sentencia del Tribunal Supremo de diciembre de 2015 son nulos por ser abusivos. Aunque en principio sólo afecta a las hipotecas de **BBVA y Banco Popular, marca un precedente que da pie** a que cualquier hipotecado reclame y tenga éxito porque sienta jurisprudencia. La acción judicial ha ido de la mano de la Organización de Consumidores y Usuarios (**OCU**). [La nota de prensa de la Sala de lo Civil 21 y Sentencia de 705/2015.](#)~~

~~El Alto Tribunal español dice que **no has podido negociar con el banco el pago del notario, la inscripción en al Registro de la Propiedad y el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD), que ascienden a 3.000 euros** de media. Y al no haberlo negociado, ya que fue impuesto por el banco, el Supremo entiende que es abusivo y, por tanto, nulo.~~

~~Esto le da derecho a reclamar a la que te devuelva todo el dinero que pague de más: ¿Cómo saber cuánto? Busca la **factura de la gestoría, en la que aparecerán detallados los gastos de compraventa**. Ahí se ve cuánto pagó al notario, cuánto de IAJD y cuánto al Registro de la Propiedad. Si quieres ir ahorrando tiempo, puedes recopilar la documentación que pedirán en cualquier sitio donde te dirijas para reclamar la devolución de este dinero: **facturas de la notaría y el Registro de la Propiedad, escritura de la hipoteca, carta del IAJD y recibos de la cuota mensual**. Si no se aclara aquí hay un [sencillo simulador que puede ayudarle a calcularlo](#) pero tómelo como una referencia.~~

~~La primera opción debe ser **hablar con el banco**, pero como seguramente se haga el loco o no quiera devolver el dinero, no quedará otra que la vía judicial. La **OCU ha puesto en marcha una campaña** para que los afectados denuncien con ella de forma colectiva en los tribunales pero usando esa sentencia puede recurrir individualmente con cualquier abogado. Los bancos no van a aceptar un acuerdo pero que sí haya **sentencia favorable al cliente en menos de un año**, porque hay una precedente que los tribunales deben tener en cuenta.~~

~~Puede reclamar cualquier cliente que actualmente tenga una hipoteca o que la haya terminado de pagar en los últimos 4 años. Como esto afecta a 8 millones de hipotecas, es decir, a todas las que existen, se espera un aluvión de al menos 100.000 reclamaciones por este abuso bancario que se ha cobrado miles de euros por cada préstamo.~~

~~Según la sentencia del Supremo, parte de estos gastos e impuestos tiene que pagarlos el banco. Es injusto que los abone íntegramente el cliente, ya que la casa es garantía para la hipoteca, porque si se deja de pagar, el banco la ejecuta y embarga la vivienda, subastándola y saldando la deuda con lo que obtiene por ella o con lo que después te sigue reclamando..>>>>~~

19.- Cláusula de constitución de la hipoteca

NO SUPERA EL ANÁLISIS DEL CONTROL DE TRANSPARENCIA,

TORNÁNDOSE EN ABUSIVA, POR LO TANTO NULA,

DEBIENDO TENERSE POR NO PUESTA DESDE EL MISMO MOMENTO DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA,

CONSTITUYÉNDOSE LA “OBLIGACIÓN PRINCIPAL” EN PRÉSTAMO O CRÉDITO PERSONAL.

Leído así, “a palo seco”, parece un auténtico bombazo pero más lo es cuando entras a analizar los fundamentos de tal afirmación y las consecuencias de ello.

La **cláusula** mal llamada de **constitución de hipoteca**, que debiera ser de “**constitución de garantía hipotecaria**“, configura un “*contrato accesorio*” a la “*obligación principal*” que recoge el objeto esencial de la escritura y la adecuación entre la financiación concedida y su retribución, a través de sus correspondientes intereses. La “*obligación principal*” puede subsistir perfectamente sin el “*contrato accesorio*”.

Ese “contrato accesorio”, que integra la garantía hipotecaria, constituye una exigencia de las entidades financieras para conseguir mayor seguridad de “cobro a futuro” ante la posibilidad que la parte prestataria pueda caer en morosidad en relación con la “obligación principal”. Pero no es inherente a la “obligación principal”, más bien una costumbre financiera, muy dilatada en el tiempo, de tener el máximo de seguridad a la hora de prestar dinero, que en otros países de nuestro entorno no existe.

Este intento de las entidades de “todo bueno, bonito y barato” para ellas, en detrimento del prestatario, ha calado en este país, y dicha actitud ha traído consigo, con la connivencia de todos los poderes del Estado, notarios y registradores, auténticas anomalías y perversiones financieras que hoy día determinados estamentos de la sociedad pueden considerar como normales.

Leído así, “a palo seco”, parece un auténtico bombazo pero más lo es cuando entras a analizar los fundamentos de tal afirmación y las consecuencias de ello.

20.- OTRAS CLÁUSULAS ABUSIVAS: no cuantificables

La prohibición de arrendar, enajenar ni gravar bienes o elementos integrante del inmueble hipotecado sin consentimiento de la entidad financiera

Este tipo de cláusula es abusiva y el banco no podrá imponer al propietario esta prohibición.

Renuncia al examen de la escritura con anterioridad a la firma del contrato

“La parte prestataria renuncia expresamente a su derecho a examinar el proyecto de la presente escritura de préstamo por lo que la misma se otorga en mi despacho”. Ni se le ocurra firmar una escritura sin leerla días antes.

Cláusula que impone al consumidor la sociedad tasadora del inmueble hipotecado
Los gastos de tasación del inmueble corren a cargo del comprador.

- Libertad para la elección de la sociedad tasadora
- Obligación de entregar al cliente copia de la tasación

Asunción de costas.

Hecho de establecer previamente que ante una reclamación judicial, las costas y gastos judiciales correrán a cargo del prestatario. El banco no se encuentra legitimado para imponer el pago de las costas al cliente ya que dicha cuestión compete exclusivamente al juez. **Es abusiva de oficio.**

Cuantías exigidas respecto a las costas judiciales

“En el despacho de ejecución del presente proceso se establece una cuantía de XX.XXX € en concepto de costas judiciales. ..” **Es abusiva de oficio.**

Liquidación unilateral.

Liquidar la deuda por parte del banco en caso de reclamación judicial de la misma, sin que el cliente pueda oponerse a dichos cálculos. **Es abusiva de oficio.**

Cláusulas de emisión de pagare en blanco y imposición de costas judiciales

a- Emisión de un pagare en blanco como garantía de cobro

En ocasiones los bancos imponen una cláusula dentro del contrato del préstamo, según el cual, el cliente debe emitir un pagare en blanco como garantía del cobro hipotecario.

Seguros vinculados a préstamos hipotecarios

La imposición de bienes o servicios complementarios o accesorios no solicitados es ilegal. No son válidas las cláusulas en las que se concede al banco la facultad de contratar el seguro a su nombre y no a nombre del cliente.

Seguro de daños (** más info)

– No se puede imponer un seguro contra daños que cubra más allá del continente (ej. contenido) En este caso se debe calcular el valor de tasación excluido el valor del suelo.

- No se puede imponer un seguro de daños de inmuebles que no sean objeto de la hipoteca.
 - No se puede imponer la contratación de seguros que cubra daños distintos (ej. robo)
- Estas cláusulas son abusivas por suponer un desequilibrio importante contractual en perjuicio del consumidor.

Ejemplo:

“El banco queda autorizado para aplicar la indemnización del seguro al pago de la deuda, aunque el plazo no este vencido, quedando el remanente si lo hubiere a disposición del prestatario.”

Seguro de amortización en caso de fallecimiento, invalidez, desempleo o insolvencia. (** más info)

Ejemplo: *“La parte prestataria se obliga a concertar una póliza de seguro de vida, en que designara irrevocablemente al banco, para que durante toda la vigencia de la operación, resulte beneficiario de las indemnizaciones en caso se siniestro”*

De este modo se coarta el derecho del cliente a encontrar una aseguradora que le oferte mejores condiciones y precio que la entidad bancaria

Se deberá analizar si en el contrato de préstamo se ha impuesto la contratación de un seguro de vida, cargándose su importe en la cuenta vinculada a la hipoteca. De ser así, pueden y deben exigir a la entidad bancaria que devuelva al propietario aquellas cantidades que este haya pagado al banco por la contratación de dicho seguro.

(** más info)...

Las *cláusulas de seguro de hogar*– continente y contenido- , vida, incendio etc son abusivas y nulas, pues en una economía de mercado puedes contratar con quién quiera y lo dice la UE. No obstante, si estas cláusulas van acompañadas de contraprestaciones como reducciones en cuotas, interés, etc, entonces se pueden aceptar. >>>+++ [INFO AQUÍ>>>](#)

Subrogación o cancelación de préstamo concertado por promotor/vendedor

Cláusula que impone al cliente que opta por no subrogarse los gastos de cancelación de la hipoteca constituida por el promotor para financiar la construcción. Este es un gasto que debe de ser pagado por el promotor o vendedor.

No se le puede imponer los intereses del préstamo hipotecario devengados con anterioridad a la subrogación, se produciría un incremento del precio de la vivienda , sin prestación adicional .

CUOTA FINAL

Cuota final de hasta el 30% del capital prestado, generando una falsa creencia al consumidor de que su cuota mensual es más baja de lo que realmente es, ya que en realidad se está aplazando con cada cuota hipotecaria un 20 o 30% del principal prestado, según el caso, porcentaje que genera intereses hasta el final, y que se paga en una última cuota al final de la vida de la hipoteca y que se debe afrontar una “súper cuota” si no quiere incumplir con el contrato de préstamo suscrito, y arriesgarse a que el banco inste un procedimiento de ejecución hipotecaria como el presente, después de haber estado cumpliendo puntualmente durante 20, 30 o 40 años, según el caso, con el pago de su hipoteca.

Esta cláusula debe considerarse abusiva, ya que si el prestatario hubiera sabido que la última cuota suponía un porcentaje tan alto del capital prestado, no hubiera suscrito este tipo de hipoteca.



.....

+++ INFO y CÁLCULOS de las cláusulas abusivas

A continuación usted mismo puede hacer los cálculos para poder hacer una demanda de dinero a su entidad financiera o negociar con fuerza. Si por el contrario quiere que le hagan los cálculos [visite esta página>>>](#)

viene de la 2.- Redondeo al alza de los intereses en las revisiones

Con el fin de simplificar la cifra resultante, se puede pactar el redondeo del tipo de interés, siempre que se pacte que puede ser tanto al alza como a la baja (disposición adicional duodécima de la [Ley 44/2002](#)). El carácter abusivo no es aplicable a todos los redondeos: Si en el contrato hipotecario se establece el redondeo al intervalo más próximo (sea al alza o a la baja), su impacto financiero es neutro. Por tanto, el redondeo a la baja o intervalo más próximo es legal. Este enunciado sería correcto:

“Si la suma del tipo de interés de referencia y el margen o diferencial no fuera múltiplo exacto de un octavo de punto porcentual (0,125), el tipo de interés resultante se redondeará al múltiplo más cercano de dicho octavo de punto porcentual”

Ejemplo de redondeo

Supongamos un préstamo con un tipo de interés referenciado al último euribor publicado en el BOE, que en nuestro caso sea el correspondiente al mes de junio 2006, más un diferencial de un punto.

Tipo de interés: $3,401+1= 4,401$

Si hemos pactado redondeo, los intervalos de octavo de punto a tener en cuenta serían 4,500 por encima y 4,375 por debajo.

Dado que el redondeo se hará al extremo del intervalo pactado más próximo, sin que éste pueda sobrepasar el octavo de punto, en nuestro ejemplo el intervalo más próximo de octavo de punto es 0,375 por lo que el tipo de interés redondeado sería 4,375.

Puede hacer sus cálculos usando las herramientas on-line del Banco de España: [cuota a pagar en un préstamo hipotecario](#).

¿Cómo reclamar? Debe poseer el cuadro de amortización de su hipoteca y/o los recibos mensuales. Si conserva la comunicación del Banco del mes en que se realiza la revisión del tipo de interés variable referenciado al EURIBOR usted podrá comparar si el redondeo ha sido al alza o a la baja. Con ese dato podrá calcular cuanto le han cobrado de más en el año natural (en el ejemplo anterior la diferencia entre calcular a la baja próxima $4,401-4,375$ – o – al alza $4,500-4,401$ lo que significa que durante un año le cobran un interés de más de 0,125% lo que para una hipoteca de 100.000€ a 10 años significa que le cobran como mínimo de más 72€/año)

En cuanto a las consecuencias de la nulidad de la cláusula de redondeo al alza, el deudor puede reclamar judicialmente o solicitar a la entidad bancaria la devolución del exceso cobrado entre el interés variable y el redondeado impuesto.

. Para más info sobre el euribor anual de cara a calcular su interés en la parte inferior de la página [puede consultar el EURIBOR desde el 1999](#).

viene de la 4.- **Cláusula de anatocismo.**

Una de las financieras que destacan por el uso de esta cláusula es UCI. La [Asociación Hipotecas Basura UCI \(hbUCI\)](#) tiene un montón de ejemplos que comparan un cuadro de amortización de una hipoteca con UCi y uno de una hipoteca media. Los resultados son demoledores respecto al abuso del anatocismo. Un ejemplo:

“... Este cuadro trata también del asociado número 79 (en un 2º préstamo) corresponde con el número de préstamo , durante 101 cuotas (8 años y 5 meses) de las 480 prevista en la escritura de UCI, NO HA AMORTIZADO APENAS EL CAPITAL INICIAL PRESTADO, tan solo 2205,04€. Al compararlo con un préstamo hipotecario medio, en la cuota 101, hubiera amortizado 13595,77€ mientras que las cuotas pagadas se han ido a los intereses, tanto es así como que representa el 94% del importe pagado. No tiene comparación con un préstamo hipotecario al uso ya que se convierte en una deuda perpetua. En definitiva, aunque pagó 1325,64€ menos, ha dejado de amortizar 11390,73€ por lo que: Reclama 10.065,09€“

	INTERESES	AMORTIZACIÓN	TOTAL
UCI	34783,67	2205,04	36988,71
HIPOTECA MEDIA	24718,58	13595,77	38314,35
DIFERENCIA	10065,09	11390,73	-1325,64
CANTIDAD DEMANDADA		11390,73-1325,64	10065,09

Para los cálculos debe tener a mano el cuadro de amortización de su hipoteca y compararlo con uno de tipo medio en la época en que se firmó la hipoteca.

viene de la 5 + 6.- **Comisiones e intereses de demora abusivos e incluso usurarios**

5+6 (comisiones + intereses) . *¿Se ha retrasado en el pago de la hipoteca?*

No ha pagado 1000 euros de la cuota?? pues además pagarás 30 euros por reclamación de deudas + 3,9 por atrasarse 10 días en el pago al 18% anual ... son 1033,9 de cuota. Toma !!!de un tacazo!!! Según el blog de Ciudadana K esto es no sólo abusivo sino que se cobra dos veces por el mismo concepto de atrasarse en el pago... “Concluyendo, que ni intereses de demora ni comisiones de impagados. Estas cláusulas que incluyen la totalidad de los préstamos hipotecarios son abusivas tal y como te he detallado.”

Sobre los intereses moratorios

Los bancos suelen reclamar a los propietarios una cantidad por los intereses moratorios derivada del retraso acumulado del cliente en el pago de sus cuotas.

En ningún caso podrá aplicarse a los créditos que se conceda en forma de descubiertos un interés que de a lugar a una tasa anual equivalente superior a 3 veces el interés legal del dinero. Para el caso del año 2016 el interés legal del dinero es del 3% por lo que en el año 2016 **no le pueden cobrar un interés de demora superior a 9% -anual-** (3% x 3 = 9%)

De encontrarnos en el supuesto de que el interés de demora supere esta cifra, la entidad bancaria estará obligada a devolver al cliente aquellas cantidades que superen ese valor, existiendo jurisprudencia sobre el tema. Pero también si la cláusula es declarada abusiva el efecto es que no habiendo interés que sustituya al abusivo, *el nuevo cálculo de la deuda habrá de hacerse aplicando como interés de demora el interés legal del dinero pero hay quién dice que no habría que pagar nada- la justicia decide e interpreta.*

Tablas del Banco de España: interés legal del dinero>>>

viene de la 7.- **Cláusula de vencimiento anticipado ¿Cuándo son abusivas?**

Las cláusulas de vencimiento anticipado suelen aparecer habitualmente en los contratos hipotecarios

Dichas cláusulas se dividen en 2 grupos:

– Cláusula de vencimiento anticipado por impago de una sola cuota del préstamo. *Es una cláusula abusiva y desproporcionada*, ya que transforma un incumplimiento leve a grave, como es la del vencimiento anticipado, hasta el punto que el banco puede reclamar de una sola vez la totalidad del préstamo pendiente de pago.

– Cláusula de vencimiento anticipado en los casos de que por otras causas se produzca el embargo de bienes del cliente o resulte disminuida su solvencia. *Si existe en el contrato esta cláusula, la misma es sin ninguna duda, abusiva.*

¿En que casos solamente el banco puede reservarse el derecho a dar por resuelta la totalidad del contrato?

(amparo art.1.129 del código civil)

a- Si el cliente se declara insolvente después de constituido el contrato (salvo que garantice la deuda).

b- Si el deudor no otorga al banco las garantías a las que se hubiere comprometido.

c- Si de modo voluntario, el cliente hubiere disminuido las garantías establecidas, o por si caso fortuito desaparecen todas ellas, salvo que las sustituya por otras nuevas e igualmente seguras.

.. >>>+++ INFO AQUÍ muy bien explicado>>>

viene de la 15. **Cláusulas por Comisiones por cancelación anticipada, desistimiento o riesgo de interés.**

Estas comisiones vienen reguladas por la Ley 36/2003 y posteriores. **Se determinan sobre el capital que se amortiza.**

	amortización anticipada subrogatoria	amortización anticipada no subrogatoria	Comisión de desistimiento	Comisión de riesgo de tipo de interés
Hipotecas a % variable antes del 27/4/03	1% como máximo. No se podrá cobrar si no se pactó en el contrato	1% como máximo	0%	0%
Hipotecas a tipo variable desde el 27/4/03	0,5% como máximo. No se podrá cobrar si no se pactó en el contrato	1% como máximo	0%	0%
Hipotecas a tipo fijo	2,5 % como máximo	La pactada entre las partes	0%	0%

Hipotecas a partir del 9/12/07	0%	0%	Dentro de los 5 primeros años: 0,5% como máximo. Después: 0,25% como máximo	.-Dentro de un período de revisión tipos inferior a 1 año= 0% .- Si el banco gana capital= 0% .- Si el banco pierde capital y el período de revisión es superior al año= % pactado o importe de la pérdida de capital
---------------------------------------	----	----	--	---

Un ejemplo aclarador: tiene un *préstamo hipotecario mixto anterior al 2007* con un período de tipo fijo de 3 años (36 meses), cuotas de 800€ y tiene un capital pendiente de 120.000€. Al mes 26 usted se subroga a otra entidad. Por la comisión de cancelación, el 0,5% del capital pactado, le cobrarán 600€. Por el tiempo que le quedaba del período de interés fijo- 10 meses- las cuotas que quedaban suman 8.000€. Si usted pactó un 2,5% de interés le cobrarán 200€.

Otro ejemplo aclarador: tiene un *préstamo hipotecario mixto posterior al 2007* con un período de tipo fijo de 5 años (60 meses). Al mes 30 usted amortiza 30.000@. Por la comisión de cancelación, el 0,5% del capital pactado, le cobrarán 150€.

viene de la 16. **Cláusula 360/365 días.**

El cálculo de intereses se efectuará de acuerdo con la fórmula:

Interés = C.R.T./36.000

donde: **C** = Principal del préstamo pendiente de amortizar // **R** = Tipo de interés nominal anual // **T** = Período de tiempo transcurrido desde la anterior liquidación o desde la formalización de la operación en el caso de la primera liquidación (en días).

Ejemplo: Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), la hipoteca media de 108.354 euros, a un interés medio del 3,21% y por un plazo de 22 años. Los cálculos son equilibrados si hacemos con la fórmula (365/365 ó 360/360):

$108.354 \times 3,21 / 36500 = \mathbf{9,53 \text{ euros intereses diarios}}$

Intereses anuales = 9,53 euros x 365 = 3.478,45 euros

Si aplicamos la fórmula 365/360, averiguamos el interés diario dividiendo entre 360, pero sin embargo multiplicamos por 365. Veámoslo:

$108.354 \times ,0321 / 360 \text{ días} = \mathbf{9,66 \text{ euros de intereses diarios}}$

Intereses anuales = 9,66 euros x 365 = 3.525,90 euros

La diferencia anual es de 47,45 euros que se sumaría al resto de años contando que el capital pendiente es cada vez menor y por lo tanto también disminuiría la cantidad a reclamar respecto al inicio.

Los cálculos de las cuotas y amortizaciones se hacen siguiendo estas fórmulas:

Cuota de intereses: $I = C \times i / n$

Cuota de amortización de principal: $A = C \times (i/n) / (1 + i/n)^m - 1$

Cuota periódica = I + A

donde: I = Intereses devengados // C = Capital pendiente del préstamo en el período de liquidación // i = Tipo de interés anual en tanto por uno // n = Número de cuotas al año // m = Número de reembolsos pendientes //

viene de la 17. **La TAE SIEMPRE ESCONDE SORPRESAS.**

Aquí nos interesa saber en todo momento si la entidad bancaria le cobra **la TAE real que fijó en su contrato**. Por ello, primero debe recuperar los recibos del préstamo hipotecario y los otros asociados y hacer uso de la calculadora a partir de cada revisión de la cuota.

Nuestra calculadora le ayudará en el cálculo de la TAE y es de las más parecidas en resultado a la calculadora del Banco de España –BdE. Hay muchas pero dan resultados dispares. Sin querernos poner medallas, la del BdE es poco clara en los conceptos a rellenar, no aclara que son gastos períodos y induce a confusión. La fórmula de la TAE es:

Donde r es el interés en tanto por uno y f es la frecuencia de cobros (*anual-1-, trimetral-3-, mensual-12-, etc*). Para más inri creemos que el BdE no aplica la fórmula de la TAE sino la TAN por lo que nos hemos visto obligados a incluir los dos términos en nuestra calculadora.

$$TAE = \left(1 + \frac{r}{f}\right)^f - 1$$

Para nuestra Asociación si va a reclamar por la TAE puede hacerlo a partir de los cálculos que hace la calculadora del Banco de España (viene con muy pocas explicaciones sobre las casillas a rellenar), y compararlos con nuestra calculadora. Si los resultados son parecidos ya puede ponerse a reclamar, *¡le han levantado la camisa en su entidad financiera!!!*

Bueno! *no es que quiera ser un experto pero quiero entender eso que dicen del interés compuesto y los cálculos de las cuotas, amortizaciones etc...* con ejemplos claros y sus fórmulas.... eso.... *¡quiere ser un experto!* Le recomendamos:

- esta entrada para novatos o esta otra con toda clase de explicaciones y fórmulas financieras de las que depende la TAE, las cuotas y el sistema francés de cálculo.
- ¡qué lío! Relación entre TIN, TIE, TAE, TIR, TRE.

préstamo al 5% y pago mensual

$$TAE = \left(1 + \frac{0,05}{12}\right)^{12} - 1$$

$$TAE = 5,12$$

.....

+++ INFORMACIÓN RELACIONADA CON CLÁUSULAS ABUSIVAS

- cuatro pasos seguros para librarse de la hipoteca y ganar al banco -actualizado 2016.
- Pasa la ITV a tu préstamo hipotecario!! No te dejes engañar. El banco interpreta como quiere las cláusulas del contrato hipotecario.
- **DOCUMENTOS OPOSICIÓN PARA CLÁUSULAS ABUSIVAS.**

Tabla tipos de interés legal (Banco de España).

Año	Porcentaje anual	Año	Porcentaje anual
1995	9,00	2008	5,50
1996	9,00	2009 hasta marzo	5,50
1997	7,50	2009 desde abril	4,00
1998	5,50	2010	4,00
1999	4,25	2011	4,00
2000	4,25	2012	4,00
2001	5,50	<u>2013</u> ↘	4,00
2002	4,25	<u>2014</u> ↘	4,00
2003	4,25	<u>2015</u> ↘	3,50
2004	3,75	<u>2016</u> ↘	3,00
2005	4,00	2017	
2006	4,00	2018	
2007	5,00	2019	

.....

Antes de hacer clic en el enlace correspondiente le explicamos que ira a una página donde por defecto sale un EURIBOR del año a una semana. Debe poner el euribor a un año y mirar el mes que hace la revisión.

Evolución del tipo de interés del Euribor por año:

- | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| - Euribor 2016 | - Euribor 2010 | - Euribor 2004 |
| - Euribor 2015 | - Euribor 2009 | - Euribor 2003 |
| - Euribor 2014 | - Euribor 2008 | - Euribor 2002 |
| - Euribor 2013 | - Euribor 2007 | - Euribor 2001 |
| - Euribor 2012 | - Euribor 2006 | - Euribor 2000 |
| - Euribor 2011 | - Euribor 2005 | - Euribor 1999 |

.....

VÍDEO EXPLICATIVO SOBRE OPOSICIÓN A CLÁUSULAS ABUSIVAS por abogada Sandra RIVAS.

Watch Video At: <https://youtu.be/S5WgYzJOrdU>



.....

Algunas sentencias sobre cláusulas abusivas:

- Cláusula suelo. CREDIFIMO. [Auto Juzgado 1a Instancia Mataró 2014/02/13.](#)
- Cláusula suelo. [Auto Juzgado 1a Instancia Granollers 2014/03/14.](#)
- Cláusula vencimiento anticipado- Catalunya Bank- [Auto Juzgado 1a Instancia Sabadell 2014/05/02.](#)