A/A. Servicio de Atención al Cliente

Lugar y fecha

Estimados Sres.:

Soy D. ……………………………….. con DNI ……………………… y domicilio en …………………………………….

Por medio de la presente reclamo la devolución de las cantidades abonadas en aplicación de las cláusulas abusivas que obran en la escritura de préstamo hipotecario contratado con esta entidad, por la que se impone un mínimo al tipo de interés aplicable, así como el pago de todos los gastos e impuestos derivados de la concertación y desarrollo del contrato de hipoteca, con base en las siguientes

A L E G A C I O N E S

PRIMERA.- Con fecha ……………. , formalicé un préstamo hipotecario, otorgado ante el Notario ……………… , bajo el número…………………. de su protocolo.

SEGUNDA.- La mencionada cláusula suelo fue impuesta por esta entidad de forma completamente unilateral, no habiendo existido negociación alguna entre las partes, ni posibilidad de ella; y sin haber informado la prestamista, en ningún momento, ni del establecimiento mismo de esta condición general en el contrato, ni de su contenido, ni de los efectos que habría de producir la aplicación práctica respecto de la evolución del préstamo en cuestión.

A este respecto, indicar que la mencionada cláusula comporta un desequilibrio contractual importante que desvirtúa la esencia misma del contrato de préstamo a interés variable suscrito, que no es otra que la variación del tipo de interés en función de las fluctuaciones del mercado conforme al índice pactado. Con la incorporación de esta cláusula, la variabilidad del tipo de interés pretendida desaparece para convertir el préstamo en la práctica en una operación a interés fijo a la baja y que, en todo caso, se utiliza para lograr un incremento artificial del tipo de interés ante las tendencias bajistas del mercado hipotecario, en perjuicio de los intereses del prestatario, con la correlativa ganancia de esta entidad como prestamista.

En virtud de lo anterior,

LES REQUIERO

* El recálculo de las cuotas satisfechas en el préstamo desde la fecha de la primera revisión hasta la última cuota abonada, aplicando el tipo de interés de referencia pactado en cada momento y el diferencial pactado, como si nunca se hubiese aplicado tal límite mínimo, reduciéndose así el capital pendiente de amortización.
* Acto seguido, procedan a poner a disposición el importe resultante de la diferencia entre la cantidad abonada conforme a esa cláusula de límite mínimo del tipo de interés y la que realmente hubiera debido abonar sin esa barrera.

TERCERA.- En la referida operación actuaba como consumidor y usuario, en los términos previstos en el artículo 3 del 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.

CUARTA.- Estas cláusulas no fueron negociadas individualmente, resultando ser, por tanto, condiciones generales de la contratación que no permiten distribuir de manera equilibrada entre las partes el riesgo sobre las variaciones del tipo de referencia sobre el que se calcula el tipo de interés aplicable -suelo-.

QUINTA.- Que en dicha escritura señalada anteriormente se impone a la parte prestataria la obligación de pago de todos los gastos e impuestos derivados de la constitución de la hipoteca, lo cual se contiene en la cláusula QUINTA de la mismas.

SEXTA.- El Tribunal Supremo, en su Sentencia 705/2015, de 23 de diciembre, confirma la nulidad de una cláusula de imposición de gastos.

Según la citada sentencia:

"La cláusula discutida no solo no permite una mínima reciprocidad en la distribución de los gastos producidos como consecuencia de la intervención notarial y registral, sino que hace recaer su totalidad sobre el hipotecante, a pesar de que la aplicación de la normativa reglamentaria permitiría una distribución equitativa, pues si bien el beneficiado por el préstamo es el cliente y dicho negocio puede conceptuarse como el principal frente a la constitución de la hipoteca, no puede perderse de vista que la garantía se adopta en beneficio del prestamista. Lo que conlleva que se trate de una estipulación que ocasiona al cliente consumidor un desequilibrio relevante.”

Por otro lado, el Tribunal Supremo, establece:

"La entidad prestamista no queda al margen de los tributos que pudieran devengarse con motivo de la operación mercantil, sino que, al menos en lo que respecta al impuesto sobre actos jurídicos documentados, será sujeto pasivo en lo que se refiere a la constitución del derecho y, en todo caso, la expedición de las copias, actas y testimonios que interese y que, a través de la cláusula litigiosa, carga indebidamente sobre la otra parte contratante.”

SÉPTIMA.- La inmediata consecuencia de dicha abusividad es la nulidad de la cláusula mencionada, debiendo comportar la restitución de los gastos satisfechos por la parte prestataria, los cuales tendrían que haber sido asumidos por la entidad prestamista.

OCTAVA.- Finalmente, esta parte se reserva su derecho a ejercitar cuantas acciones considere oportunas para la defensa de sus legítimos intereses respecto a posibles impugnaciones del resto de condiciones y cláusulas de contratación que pudieran estimarse abusivas en el contrato del presente préstamo hipotecario o por cualquier otra causa, con solicitud y resarcimiento de los daños y perjuicios que pudiese considerar que le han sido causados.

Por lo expuesto, SOLICITO a esta entidad bancaria a la que me dirijo:

1.- Tenga por no puesta la CLÁUSULA SUELO del contrato de préstamo con garantía hipotecaria en el que mi mandante se constituyó en parte prestataria.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| **T O T A L** | **1065,37 €** |

2.- Se avenga a reconocer la nulidad de la obligación de esta parte respecto del pago del límite mínimo al tipo de interés aplicable, así como de todos los gastos derivados de la ampliación a favor de la entidad del derecho real de garantía hipotecaria, todo ello dimanante de la escritura de préstamo hipotecario referida en la alegación PRIMERA de este escrito.

3.- Proceda a reintegrar a esta parte, además de lo pagado de más en aplicación de la cláusula suelo -cantidad que deberán calcular tras el reajuste del cuadro de amortización sin aplicación de dicho límite mínimo-, las cantidades abonadas por estos conceptos.

A esta cantidad se deberá añadir el interés legal devengado desde que se atendió al pago de cada gasto hasta su efectivo reintegro.

Sin otro particular y esperando a que accedan a mis peticiones, reciban un cordial saludo.

Atentamente, FIRMA