

Resumen de principales preguntas y respuestas en relación a los gastos hipotecarios y la actuación de ADICAE al respecto

- **¿Qué significa la última sentencia del Tribunal Supremo relacionada con los gastos hipotecarios? ¿Es recurrible? ¿Se puede revocar?.** ADICAE ha calificado la reciente resolución del Supremo como “un nuevo regalo a la banca”, al igual que otras sentencias en materias como el IRPH, la validez de los supuestos acuerdos para reducción de los “suelos”, etc.... Como sucedió en el caso de las cláusulas suelo y la discusión sobre la devolución íntegra de lo pagado indebidamente, creemos que el TJUE puede acabar corrigiendo la posición del Supremo
- **¿Cuál es el procedimiento que se va a seguir?** ADICAE interpondrá demandas colectivas contra todas las entidades (una contra cada entidad) reclamando la nulidad de la cláusula y la devolución de las cantidades indebidamente pagadas, incrementadas en intereses legales. Se tratará de acciones de cesación de las previstas en la Ley de Enjuiciamiento Civil, que una Asociación de Consumidores reconocida como ADICAE puede interponer, en las que aportaremos al juzgado el listado de socios de ADICAE para los que expresamente pedimos el resarcimiento.

Estas demandas colectivas deberían propiciar además acuerdos colectivos con los bancos para que devuelvan las cantidades indebidamente cobradas.

- **¿Qué gastos en concreto se van a reclamar?** Dado que lo que es nulo es la cláusula que traslada todos los gastos de formalización de hipoteca al usuario, de manera general e indiscriminada, ADICAE solicitará la restitución de todos los gastos, en general gestoría, tasación, notaría, registro e impuesto (IAJD). Existe al respecto diferente posición de los juzgados en España, pero parece estar consolidándose un mínimo de que registro y notaría no corresponde al usuario. Respecto al impuesto una resolución del TJUE podría acabar aclarando la situación y corrigiendo al Supremo. El argumento de ADICAE es que cuando una cláusula es declarada nula, debe tenerse por no puesta, y por tanto “deshacerse” los efectos que hubiera provocado, sin que la nulidad (ausencia práctica) de esa cláusula pueda ser sustituida por ninguna solución alternativa por parte del juez ni por ninguna previsión legal. Este es un principio ya asumido por el TJUE, y que ha motivado votos particulares en sentencias del Supremo como la del vencimiento anticipado, por ejemplo.
- **¿Existe alguna alternativa a la vía judicial? ¿Qué postura mantienen los bancos ante reclamaciones no judiciales?** ADICAE inició una campaña para tratar de lograr una resolución extrajudicial al problema, mediante la presentación de reclamaciones colectivas primero, e individuales después, pese a lo cual los bancos no han aceptado ningún diálogo ni ofrecido solución justa hasta el momento. No obstante creemos que, dado el alcance del problema (millones de hipotecados han sufrido el abuso de esta condición nula), la organización de los afectados puede forzar a la banca a una solución que no pase por los tribunales. Sin embargo no creemos razonable seguir esperando, y por ello iniciamos la preparación y presentación de demandas colectivas.

- **¿Existen sentencias favorables al consumidor sobre gastos hipotecarios?** En general las sentencias reconocen el carácter abusivo de la cláusula que traslada o impone todos los gastos al consumidor, si bien en la determinación del reparto final de estos gastos hay diversidad. Hay juzgados que conceden la devolución de todos los conceptos (impuesto incluido), otros que conceden todos los conceptos excepto el impuesto, otros que fijan un reparto de los gastos entre entidad y usuario.....
- **Presenté una reclamación y el banco denegó mi petición, ¿Cómo debo actuar ahora** Creemos necesario seguir reclamando, de manera organizada, tanto a través de las demandas colectivas de ADICAE como de las actuaciones extrajudiciales que la Plataforma de la Asociación y sus comités de afectados lleven a cabo para hacer a la banca “girar” de posición
- **Existe un límite temporal para reclamar, judicial o extrajudicialmente, los gastos de hipoteca?** Al tratarse de la nulidad, por abusiva, de una condición general de contratación, no existe ningún plazo máximo. No obstante ADICAE inicia las reclamaciones judiciales ya.
- **He reclamado al banco y todavía no he obtenido respuesta, ¿Qué plazo hay para que respondan? ¿Es obligatorio que respondan?** No tienen obligación legal de responder como tal. En todo caso, ADICAE inició hace meses la presentación de reclamaciones y hemos podido comprobar que la inmensa mayoría de entidades o no responde o se niega a devolver cantidad alguna. Alguna, como BBVA, ofrece la devolución de parte de lo pagado, aunque de forma poco clara e insuficiente
- **¿Se puede demandar conjuntamente por gastos hipotecarios y cláusulas suelo? ¿No abarataría el coste de los trámites?** ADICAE mantiene una demanda colectiva, ganada ya en primera instancia, por las cláusulas suelo, la cual se interpuso contra todas las entidades que en España las aplicaron. Este 2017 tendremos una resolución de la Audiencia Provincial de Madrid, tras recurrir para que se declarase la devolución íntegra de lo pagado (antes de que se pronunciase en este sentido el TJUE). Aunque esta sentencia, al basarse en una acción colectiva, debería beneficiar a todos los afectados, la Asociación ha organizado la presentación de demandas para aquellas personas que no se sumaron a la macrodemanda en su día, o incluso para aquellas que se sumaron pero han preferido acudir a la demanda individual por la espera inaceptable a la que esa macrodemanda se ha enfrentado.

Sin embargo en esta ocasión la estrategia de ADICAE parte de la experiencia previa, por lo que las demandas colectivas por gastos no deberían extenderse en el tiempo en exceso, aunque es imposible, ni en esta demanda ni en ninguna, anticipar la duración del proceso. Se tratará del llamado “juicio verbal”, que resulta más ágil y rápido en teoría que el juicio ordinario, aunque el lobby bancario hará lo posible por demorarlo. Para tratar de evitar estas demoras ADICAE no presentará una demanda colectiva contra el conjunto de entidades, sino una demanda contra cada entidad.

En cuanto a los costes, los que aplica ADICAE tienen carácter simbólico y cooperativo (50 euros más IVA), por lo que en materia de costes no hay razón para sumar ambas reclamaciones (suelos y gastos), teniendo en cuenta además que esa “suma” complica el proceso: los gastos son una cláusula abusiva en sí misma, mientras que los “suelos” y su nulidad se ha centrado en la denominada “falta de transparencia”

- **¿Se va a reclamar en las demandas colectivas la devolución de las comisiones de apertura/estudio de los préstamos hipotecarios?** Las sentencias que hasta el momento han decretado la devolución de esta comisión se han basado no en ninguna condición abusiva, sino en la inexistencia de un servicio real para el cobro de esa comisión. Esto hace que sea necesario analizar, para cada entidad, si se puede acreditar o no, y en qué medida, la existencia de un servicio efectivamente prestado o un gasto realmente habido para la entidad. Pero en cualquier caso, al ser una materia que quedaría fuera de la acción de cesación que ADICAE va a ejercitar, y fuera también del cauce del juicio verbal, no sea previsible que se sume esa reclamación en las demandas colectivas. De esta forma, en el caso de ver viable una reclamación de este tipo, la Asociación la plantearía en un procedimiento aparte.
- **No encuentro justificantes ni facturas de los gastos, ¿puedo reclamar?** La clave para reclamar es la existencia, en la escritura del préstamo, de la cláusula que en contra de la Ley de Consumidores y Usuarios impone al usuario indiscriminadamente todos los gastos relativos a la formalización de la hipoteca. Por ello se tengan o no los justificantes de esos gastos se puede reclamar. Será a la hora de determinar la cantidad a devolver, en su caso, a cada usuario, cuando sea preciso especificar los importes correspondientes. Para aquellas personas que no tengan o no encuentren los justificantes o facturas ADICAE facilitará indicaciones y orientación de los pasos a dar para reclamar las facturas a sus emisores (notario, registro, gestoría.....) u otras formas de posible acreditación del gasto (cargo de recibo bancario, desglose de costes incorporado a la escritura de compraventa o de hipoteca, etc...)
- **En hipotecas cancelada, ¿es posible reclamar los gastos?** Sí, la nulidad de la cláusula no prescribe, por lo que cualquier usuario puede reclamar aunque haya finalizado la vida de su hipoteca o esta se haya cancelado ya.
- **Qué tengo que hacer para formar parte de ADICAE y poder unirme a las acciones para recuperar los gastos hipotecarios? ¿Qué compromisos se asumen al inscribirse en ADICAE?** Incorporarse a la plataforma de ADICAE supone solicitar la adhesión a la asociación (que aplica una cuota anual de 36 euros, a la que el primer año se suma una cuota de alta de 40 euros). Los costes de abogados y procuradores se cubren con una cuota extraordinaria única (aplicable sólo una vez, no anual) de 50 euros más IVA. (Hacienda nos obliga a aplicar y declarar el IVA de las cuotas extraordinarias, aunque se trate de una acción colectiva y aunque discrepemos de esta interpretación dado que estas acciones son en defensa del interés general). Esta cuota extraordinaria se aplicará a la presentación de cada demanda colectiva.

ADICAE, como asociación sin ánimo de lucro, no cobraría nada de las cantidades recuperadas, que irían íntegramente al bolsillo del consumidor, a diferencia de la política comercial de bufetes que se quedan con una parte de lo recuperado.

Los miembros de ADICAE, como asociación de consumidores, asumen un compromiso de participación en la Asociación, que en este caso se concreta en su participación (pequeña, grande o mediana, en función de la disponibilidad y posibilidades de cada persona) en las actuaciones de impulso a la resolución del caso (participación en los Comités de Afectados y/o en las actuaciones impulsadas por los mismos)

- **¿Por qué demandas colectivas en lugar de individuales?**

1. Por ser las propias a una asociación de consumidores sin ánimo de lucro (a diferencia de despachos de abogados), en defensa de intereses generales
2. Por el alcance del problema. No tiene sentido presentar 6 millones de demandas individuales para un abuso masivo y que saturaría los tribunales
3. Porque todos los casos son sustancialmente iguales
4. Por los importes reclamados, que aunque importantes hacen más razonable y lógica la reclamación colectiva
5. Por el hecho de que dadas las discrepancias entre diferentes juzgados de instancia, las demandas judiciales interpuestas pueden estimarse parcialmente (es decir, dando la razón en parte al usuario pero negándosela en la parte de reclamación de lo pagado por el Impuesto de AJD). Esto conlleva la no imposición de costas de contrario, es decir, que cada uno se pague sus costes de abogados y procuradores, lo que puede llevar a que el coste de la demanda sea mayor que la cantidad efectivamente recuperada.
6. Porque las demandas individuales son lo que interesa a la banca: en este supuesto tenemos comprobado que sólo un pequeño porcentaje de afectados se aventura a los tribunales en solitario, mientras que las acciones colectivas permiten la agrupación de todos los afectados para reclamar conjuntamente

Frente a las actuaciones judiciales individuales, ADICAE considera que la acción colectiva, primero extrajudicial y luego judicial si es preciso, es la única vía de resolver el fraude, además de que evitaría el colapso de un sistema judicial ya de por sí saturado.

“Como en las cláusulas suelo, un fraude que afecta a la práctica totalidad de las hipotecas no puede resolverse caso por caso, como pretende la banca llevando a cada consumidor a los tribunales de uno en uno”, tal como ha señalado Manuel Pardos. Y más cuando la Justicia se ha pronunciado de forma tan tajante sobre la generalización de un abuso en unos contratos de adhesión como los hipotecarios donde no cabía ningún tipo de negociación.

- **Otras cuestiones**

¿Contra qué entidades se dirigirá cada demanda colectiva? Contra aquella con la que originariamente se concertó el préstamo hipotecario, y contra aquella que, en su caso, le hubiese sucedido (por absorción u otros)

¿Donde se presentarán las demandas? Normalmente cada demanda se presentará en el domicilio social de la entidad demandada

¿Qué documentación debo aportar? Únicamente la escritura del préstamo hipotecario, en la que figura la cláusula por la que se traslada al consumidor el pago de todos los gastos de formalización de la hipoteca. Si dispone de facturas y justificantes de pago de los gastos en cuestión consérvelos, pero aportarlos en este momento sólo retrasaría los procedimientos