# Devolución gastos hipoteca
Escrito por Emil - 25/01/2017 16:44

---

Veo mucho movimiento en el tema de cláusula suelo y ninguno en este de devolución de los gastos de formalización del préstamo. Yo la hice en 2005 con ING y voy a empezar a ver cómo reclamo esos gastos. Quería saber si hay personas en mi situación para empezar a comentar...

para empezar diré que este tema se basa en una sentencia del supremo contra bbva, pongo un link para empezar a informarse...

https://www.idealista.com/news/finanzas/hipotecas/2016/12/02/744486-asi-puedes-reclamar-los-gastos-de-formalizacion-de-la-hipoteca-que-te-cobro

==========

# Re: Devolución gastos hipoteca
Escrito por Emil - 25/01/2017 16:54

---

Aquí pongo la sentencia 705/2015 del supremo para seguir informándonos
https://www.google.es/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwiBq9_g4N3RAhXDWRQKHSkMAqsQFggcMAA&url=http%3A%2F%2Fcd00.epimg.net%2Fdescargables%2F2017%2F01%2F04%2F6c6aa09d305ccdf9aa1381867bf7de10.pdf&usg=AFQjCNFF9ze5gj2fUi_VBoHBe_9-5NpY1A&sig2=EAy2CMB3an-yQYqqK5jViA

Más reciente tenemos esta otra sentencia
http://noticias.juridicas.com/actualidad/jurisprudencia/11534-primera-sentencia-sobre-la-carga-de-los-gastos-de-formalizacion-de-la-hipoteca/

==========

# Re: Devolución gastos hipoteca
Escrito por Emil - 26/01/2017 13:26

---

Una vez comprobado en nuestra hipoteca (cláusula quinta) que podemos reclamar, podemos buscar la liquidación de gastos que es un cuadernillo con todas las facturas, y ver qué vamos a reclamar (en mi caso creo que incluiré el IAJD, aunque tengo dudas)

...A buscar el servicio de atención al cliente de ING...entramos en la web...abajo..."info legal, anexos y reclamaciones/gestión de incidencias quejas y reclamaciones/formulación de quejas y reclamaciones...y ahí tienes tres métodos para poner la queja y ellos tendrán dos meses para resolver...

==========

# Re: Devolución gastos hipoteca
Escrito por Emil - 26/01/2017 13:30

---

Aquí se explica todo y hay un modelo para reclamar...

http://www.rankia.com/blog/mejores-hipotecas/3446229-modelo-reclamacion-banco-por-gastos-formalizacion-hipoteca

==========

## Re: Devolución gastos hipoteca
Escrito por Emil - 11/05/2017 15:54

_____

Finalmente he reclamado al Servicio de Atención al Cliente de ING con fecha 10 de mayo, y me han respondido que estudiarán el caso: comienza el plazo de dos meses.

He incluido notaría, registro, gestoría, IAJD y tasación. He visto entre los papeles algunas notas simples del registro, que no he incluido porque no estaba seguro... los estudiaré cuando tenga tiempo y ganas...

==========

## Re: Devolución gastos hipoteca
Escrito por Osyro - 15/05/2017 08:56

_____

Hola!

Yo he reclamado por este mismo tema a Caixabank, Activobank (grupo Banco Sabadell) y Banco Santander.
La respuesta EN TODOS LOS CASOS ha sido que en el sentencia no hace referencia a estas entidades y que además éramos conocedores de esos gastos cuando firmamos las hipotecas.
Lo de siempre. La banca, según ellos mismos, lo han hecho todo bien.
Mis reclamaciones están ahora en el banco de España.
No tengo muchas esperanzas en que el banco de España emita informe a mi favor. Son tremenadamente corporativistas.
Pero con ese informe, al menos si algún día más adelante es viable el demandar, tendré documentación a mi favor para justificar ese robo!.

==========

## Re: Devolución gastos hipoteca
Escrito por Emil - 29/05/2017 19:06

_____

Hola, lamento tardar dos semanas en responder, pero en este tema creo que no tendremos prisa. En primer lugar, gracias por tu comentario, eres el primero.
Doy por hecho que me contestarán lo que a ti y que voy a ir al juzgado sin pasar por el banco de España (no considero necesario este trámite, ya que el informe del banco de España no es vinculante y porque no le preguntaría a un lobo si está bien o mal que un perro mate una oveja).

No sé si es imprescindible demostrar que no se conocían y no se entendían los detalles concretos de la

escritura de compraventa que firmábamos, parece que los jueces están dando la razón al ciudadano frente al banco, así que no me preocuparía mucho por eso que te dicen que conocías los detalles, porque está claro que si lo hubieras sabido no habrías firmado algo que es abusivo y por ello nulo. En mi caso tengo un papel firmado por mí, el mismo día y en el mismo momento de la firma ante el notario, donde me dicen que puedo leer las escrituras desde tres días antes de la firma, lo cual es imposible, ya que lo firmé 10 segundos antes que las escrituras...

==========

## Re: Devolución gastos hipoteca
Escrito por Osyro - 30/05/2017 12:09

_____

Hola Emil!

En este momento los entendidos en el tema no recomiendan ir por la via judicial en el caso de la reclamación de los gastos de constitución de hipoteca ya que a pesar de que ganarías, el juez no condenaría al banco a devolverte lo pagado así que no ganarías nada.
Infórmate muy bien antes de tomar una decisión.
Está claro que el informe del bde no vale para nada, pero es un trámite dentro del protocolo de reclamación y es mejor hacerlo. Mientras tanto a ver que criterio siguen tomado los jueces.

==========

## Re: Devolución gastos hipoteca
Escrito por Emil - 23/07/2017 11:04

_____

Hola de nuevo. Gracias Osyro por seguir el hilo respondiendo. En primer lugar pongo la novedad: Ya tengo la respuesta de ING, esperada y conocida. Recuerdo a los lectores que escribí por email y me responden en papel, un par de semanas antes de cumplir el plazo a que se comprometen, muy correctos.

En resumen: sus cláusulas les parecen excelentes.Basan sus argumentos en mi aceptación de las condiciones en la firma del formulario de solicitud de la hipoteca y la misma aceptación ante notario.

Rechazan la consideración de abusiva porque en su conjunto la hipoteca es paradisíaca y el notario no dijo que fuera abusiva; continúan con que han pasado más de 6 años sin que haya protestado. Finalmente me invitan a continuar con el Banco de España en caso de disconformidad con su pronunciamiento.

Bien. Un paso más. Aquí es donde entra Osyro (gracias)con su recomendación, que voy a tener muy en cuenta y reflexionar durante las vacaciones, para continuar en septiembre con el asunto...

==========

## Re: Devolución gastos hipoteca
Escrito por Emil - 13/09/2017 14:43

_____

Osyro escribió:
Hola Emil!

En este momento los entendidos en el tema no recomiendan ir por la via judicial en el caso de la reclamación de los gastos de constitución de hipoteca ya que a pesar de que ganarías, el juez no condenaría al banco a devolverte lo pagado así que no ganarías nada.
Infórmate muy bien antes de tomar una decisión.
Está claro que el informe del bde no vale para nada, pero es un trámite dentro del protocolo de reclamación y es mejor hacerlo. Mientras tanto a ver que criterio siguen tomado los jueces.

Hola, me gustaría preguntarte si puedes darme alguna referencia sobre lo del juez que no condenaría al banco...
...aprovecho para decir que he optado por enviar mi reclamación al bde hace unos días para ganar tiempo y ver cómo evoluciona esto. Saludos.

==========

## Re: Devolución gastos hipoteca
Escrito por Osyro - 14/09/2017 14:42

_____

Hola Emi,

El tema está así en este momento (según los que entienden) : dado que el tribunal supremo no se ha pronunciado respecto de la devolución de los importes pagados de más por el hipotecante después de la sentencia de dic/2015 donde declaran nula la clausula que imputa TODOS los gastos del préstamos al solicitante pues los jueces únicamente dan la razón al demandante en cuanto a la nulidad de la clausula, pero no condenan al banco a la devolución de lo pagado de más por lo que te vas a casa habiendo ganado la demanda pero sin recuperar tu dinero. Por eso dicen que es preferible esperar y no demandar ahora, porque lo interesante es que los bancos devuelvan el dinero, y eso solo lo harán si el supremo matiza la sentencia de dic/2015 o si el gobierno les obliga vía ley como ha hecho con las clausulas suelo.

==========

## Re: Devolución gastos hipoteca
Escrito por Emil - 02/10/2017 17:12

_____

Hola Osyris echa un vistazo a las páginas 4, 9 y 10 de la sentencia de dic/2015 (enlazada en los primeros mensajes del hilo), y verás que el demandante no pedía la devolución del dinero, por tanto, los magistrados no condenan a ello. Simplemente bastará (digo yo), pedir la devolución del dinero cuando hagas tu demanda...

==========

## Re: Devolución gastos hipoteca
Escrito por Osyro - 04/10/2017 09:31

_____

Hola Emil,

Pues realmente no se que decirte. No creo que sea tan fácil.
En cualquier caso, yo no haría nada sin asesorarme antes y tener garantías de que la demanda se iba a ganar y se iba a conseguir la devolución de todos los gastos.
Por lo que parece todavía no hay un criterio claro entre los jueces.

==========

## Re: Devolución gastos hipoteca
Escrito por Emil - 07/01/2018 10:59

---

Paso siguiente: el banco de España me responde a la reclamación.

Dice en su carta que envía al banco ING lo mismo que ya le había enviado yo y que esperarán a su respuesta, y me enviarán copia de lo que alegue el banco... ¡Sí Señor! ¡gran trabajo del banco de España!

Ahora esperamos a ver qué dice el banco (veréis que poquito tardan en responder).

==========

## Re: Devolución gastos hipoteca
Escrito por Osyro - 09/01/2018 13:08

---

Pues el BDE se lo toma con calma, eh! no esperes una respuesta muy rápido.
En cualquier caso, lo que está contestando el bde a todos es " que no puede pronunciarse sobre ese tema" que corresponde a los juzgados. Así que de momento y hasta que se pronuncie el supremo, no hay nada más que hacer.

==========

## Re: Devolución gastos hipoteca
Escrito por Emil - 17/01/2018 18:09

---

Pues el mismo día que el bde me decía que envíaba todo a ING para que alegara, recibí una contestación de ING al bde de la que por orden del bde me envíaban copia también a mí.

Es un archivo pdf que se abre con contraseña de 7 páginas. Parece que está relativamente bien trabajado citando leyes y reglamentos, tratando de excusarse y esquivar toda responsabilidad.

He respondido en los mismos términos y dentro del plazo de 15 días que me otorgaba el bde.

Por otra parte he estado observando que ha habido nuevas sentencias y nuevos acontecimientos en este asunto, pero que seguimos a la espera de algo que no sé si llegará y es algo aplicable a todo el mundo. Parece que Valencia se alinea en parte con los bancos, mientras que otras audiencias ya fallaron a favor de los usuarios.

Por mi parte ya estoy en el último paso antes del juzgado, así que tengo que ir valorando el coste-beneficio de denunciar...  Iré contando.

==========

## Re: Devolución gastos hipoteca
Escrito por San - 22/01/2018 18:58

_____

Hola yo hace poco recibí de CaixaBank respuesta negativa como era de esperar... Como funciona para lo del BDE, como lo habéis enviado, o lo habéis realizado directamente a través de abogado. Conocéis alguien que lo haya realizado por esta entidad bancaria?? Seguís sin recomendar ir a juicio? yo he mirado que ya hay varias sentencias a favor de clientes, pero no se si hay muchas a favor de la banca para comparar o incluso en relación a comunidades autónomas... Ya comentaréis...
Por cierto una vez recibes la negativa del banco hay un tiempo máximo para llevarlo al Banco de España? o puedes llevar tu reclamación cuando quieras?

Gracias!

==========

## Re: Devolución gastos hipoteca
Escrito por Osyro - 23/01/2018 12:50

_____

Hola San,

En cuanto recibes respuesta negativa del sac del banco debes reclamar al defensor del cliente si el banco lo tiene, sino puedes ir directamente al BDE. Para la reclamación al BDE si tienes certificado digital puedes hacerlo todo telemáticamente.
Yo ya he reclamado al BDE y ya tengo su respuesta. Como era de esperar, se limita a decir que no puede pronunciarse sobre el caso porque eso le corresponde a los tribunales de justicia.
Ahora ya con el informe del BDE solo queda esperar a que sea viable la reclamación judicial de los gastos de constitución de hipoteca y la recuperación de las cantidades pagadas. Esperemos que el supremo se pronuncie en breve.

==========

## Re: Devolución gastos hipoteca
Escrito por Emil - 23/12/2020 21:19

_____

Puesto que hace mucho que no se actualiza este tema debería revisar si hay alguna sentencia en este tiempo, que no lo sé, pero lo que sí puedo decir es que ya estoy camino del juzgado...

==========

## Re: Devolución gastos hipoteca
Escrito por indioMrr - 24/11/2021 02:20

_____

Muchas gracias por la información.

_____
Me dedico a la venta de departamentos en Rubén Darío

==========