

AL SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

DE.....(ENTIDAD BANCARIA QUE CORRESPONDA)

(NOMBRE DEL TITULAR DEL PRÉSTAMO)..... , mayor de edad y con DNI , con domicilio a efectos de notificaciones.....; ante la presente entidad comparezco y como mejor proceda en Derecho, **EXPONGO:**

PRIMERO.- Con fecha se otorgó escritura pública de constitución de préstamo hipotecario ante el Notario/a Don/ Doña , en su residencia , bajo el número de su protocolo En la cual interviene la entidad de crédito , como parte prestamista, y Don /Doña , como parte prestataria.

Por tanto, en dicho acto se constituyó préstamo hipotecario por la entidad bancaria , como prestamista, a favor de Don/Doña , como prestatario, por importe total de(CANTIDAD EN LETRAS DEL CAPITAL) (.....€).[CANTIDAD EN NÚMERO DEL CAPITAL].

A raíz de la constitución y otorgamiento del mencionado crédito hipotecario, el prestatario figura como titular del número de cuenta de préstamo y cuyo código cuenta cliente es

SEGUNDO.- El préstamo con garantía hipotecaria se constituyó con la finalidad de adquirirse por el prestatario su vivienda, situada en(Dirección), inscrita en el Registro de la Propiedad de , como finca nº....., al Tomo , Libro....., Folio..... De tal forma, que la parte prestataria actúa en dicha operación como consumidor, al tener un propósito ajeno a su actividad empresarial o profesional.

Por tanto, al caso presente resulta de aplicación el Real Decreto Legislativo 1/2007, de fecha 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

TERCERO.- La escritura pública de constitución del préstamo hipotecario, anteriormente mencionada, recoge en la Cláusula.....(NºCLÁUSULA QUE RECOGE EL LIMITE DE VARIACIÓN DEL TIPO DE INETRÉS VARIABLE O CLÁUSULA SUELO) la denominada cláusula suelo:

“TRANSCRIBIR LA CLÁUSULA O CLÁUSULAS RELATIVAS AL TIPO DE INTERÉS QUE RECOGE LA CLÁUSULA SUELO O LIMITE DE LA VARIACIÓN DEL TIPO DE INETERÉS VARIABLE”

La mencionada cláusula es nula por abusiva, y ello en virtud de los siguientes extremos:

1) En la sentencia de 9 de mayo de 2013 el Tribunal Supremo consideró abusivas las cláusulas suelo, ya que los consumidores no habían sido adecuadamente informados acerca de la carga económica y jurídica que les imponían esas cláusulas.

La cláusula suelo que figura en el contrato de préstamo hipotecario no fue comunicada, ni explicada debidamente al prestatario- deudor, Dº/Dª....., que tiene la condición de consumidor de conformidad con el artículo 3 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

Es más, la mencionada cláusula **ni siquiera consta debidamente redactada en la escritura pública de constitución del préstamo hipotecario, conforme exige la normativa de transparencia bancaria** vigente al tiempo de su otorgamiento ni según la normativa vigente en la actualidad.

La cláusula fue introducida en el contrato de préstamo hipotecario sin respetar los principios del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, ni las normas legales específicas de obligado cumplimiento por parte de la entidad bancaria, parte prestamista- acreedora, en los supuestos de contratación de una hipoteca con un consumidor.

El prestatario- deudor no recibió información alguna, y mucho menos información suficiente y comprensible. La parte prestataria- deudora no recibió información suficiente sobre las consecuencias que pudieran producirse por aplicación de la mencionada cláusula, es decir, no recibió información sobre los posibles escenarios que podían devenir. Ni en modo alguno recibió información comprensible, que le permitiera entender el alcance legal y económico de la aplicación de dicha cláusula. Además la cláusula suelo fue introducida como una condición esencial del contrato, sin permitir al prestatario-deudor negociar al respecto ni se le ofreció alternativas sobre su aplicación.

Por tanto, la cláusula suelo que figura en la escritura pública de constitución del préstamo hipotecario tiene carácter abusivo y adolece de nulidad.

2) Por otra parte, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en sentencia de fecha 21 de diciembre de 2016, ha fallado que la devolución de las cantidades pagadas de más por la aplicación de la cláusula suelo no debe limitarse a la fecha del pronunciamiento judicial que declara su nulidad por su carácter abusivo, sino que procede la restitución de dichas cantidades desde la fecha de constitución del préstamo hipotecario. Es decir, se otorga carácter retroactivo a los efectos de la declaración de nulidad de las cláusulas suelo.

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea concluye que en principio una cláusula contractual declarada abusiva nunca ha existido, de manera que no podrá tener efectos frente al consumidor **"Por consiguiente, la declaración judicial del carácter abusivo de tal cláusula debe tener como consecuencia, en principio, el restablecimiento de la situación de hecho y de Derecho en la que se encontraría el consumidor de no haber existido dicha cláusula"**.

3) Sin perjuicio de todo lo expuesto, debemos señalar que los hechos acaecidos con posterioridad a la firma del contrato de préstamo hipotecario por Dº/Dª.....como parte prestataria.-deudora, como pueden ser el pago de las cuotas, la falta de demanda judicial por su parte, u otras reclamaciones oficiales al respecto; así como cualquier acuerdo de reducción o eliminación de la cláusula suelo que haya propuesto la presente entidad bancaria (incluso en el caso que los hubiere firmado), no suponen en modo alguno aceptación de la cláusula ni de los efectos económicos que haya producido en la parte prestataria-deudora. Además tales hechos **no pueden convalidar nunca una cláusula nula.**

Por tanto, debe procederse por la entidad bancaria prestamista a suprimir del contrato de préstamo hipotecario la mencionada cláusula, a su costa, y proceder a restituir a los prestatarios las cantidades indebidamente satisfechas en virtud de su aplicación.

CUARTO.- En la CLÁUSULA.....(NºCLÁUSULA RELATIVA A LOS GASTOS HIPOTECARIOS) de la mencionada escritura pública de constitución del préstamo hipotecario **se impone exclusivamente, y de forma unilateral por la entidad prestamista.....(NOMBRE DE LA ENTIDAD BANCARIA), a la parte prestataria, quien suscribe, la obligación de pago de todos los gastos derivados del otorgamiento y concesión del préstamo hipotecario.** Según el tenor literal de la citada cláusula:

“TRANSCRIBIR LA CLÁUSULA RELATIVA A LOS GASTOS HIPOTECARIOS”

La imposición, de forma unilateral y exclusivamente por parte de la presente entidad bancaria, al prestatario Don/ Doña, el deber de soportar todos los gastos derivados de la constitución y formalización del préstamo hipotecario es contrario a la ley y a la buena fe. Debiendo entenderse que la Cláusula..... (Nº DE LA CLÁUSULA) de la mencionada escritura pública de crédito hipotecario tiene carácter abusivo y debe ser expulsada del contrato de préstamo con garantía hipotecaria.

Sobre el carácter abusivo y nulidad de este tipo de cláusulas se ha pronunciado el Tribunal Supremo, en la Sentencia de 23 de diciembre de 2015. En la cual se confirma **la nulidad de la imposición al prestatario de la obligación de pago de los tributos, comisiones y gastos ocasionados por la preparación, formalización, subsanación, tramitación de escrituras, modificación -incluyendo división, segregación o cualquier cambio que suponga alteración de la garantía- y ejecución de este contrato, y por los pagos y reintegros derivados del mismo, así como por la constitución, conservación y cancelación de su garantía, derivados del otorgamiento de Escritura Pública de Préstamo Hipotecario.**

A pesar del carácter abusivo de dicha cláusula, esta parte abonó la totalidad de los gastos de constitución y formalización del crédito hipotecario por tales conceptos, que ascendió a la suma total de(CANTIDAD EN LETRA) (..... €)[CANTIDAD EN NÚMERO], según el siguiente desglose:

Aranceles notariales.....€

Aranceles registrales.....€

Gestión.....€

TOTAL DE GASTOS ABONADOS POR EL PRESTATARIO.....€

De tal modo que la citada cláusula debe ser expulsada del contrato de préstamo con garantía hipotecaria y la entidad bancaria prestamista debe reintegrar a esta parte la cantidad total abonada por dichos conceptos, a fin de salvaguardar los principios de reciprocidad, equidad y buena fe gravemente

lesionados.

Por tanto, **la cantidad reclamada y debida por la presente entidad prestamista, a favor de Don/Doña....., en virtud de la aplicación de la abusiva cláusula (Nº DE LA CLÁUSULA) de la mencionada escritura pública se fija prudencialmente, como muestra de buena fe, en(CANTIDAD EN LETRAS) (..... €)[CANTIDAD EN NÚMEROS].**

QUINTO.- De igual modo, por la presente se solicita la expulsión del contrato de la cláusula de intereses de demora (CLÁUSULA Nº.....del contrato de préstamo hipotecario), ya declarada nula por el Tribunal Supremo.

Dicha cláusula establece:

“TRANSCRIBIR LA CLÁUSULA RELATIVA A LOS INTERESES DE DEMORA”

De tal forma que **la mencionada cláusula fija unos intereses de demora totalmente desproporcionados con el tipo de interés legal establecido por el Banco de España a la fecha de constitución y formalización del préstamo hipotecario y que supera en más del triple el interés legal del dinero.**

Y sobre la nulidad de la cláusula de intereses de demora por abusiva, se ha pronunciado la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo en sus sentencias núm. 364/2016 de 3 de junio de 2016 y núm. 705/2015, de 23 de diciembre.

SEXTO.- La CLÁUSULA Nº.....(Nº DE LA CLÁUSULA RELATIVA A LA COMISIÓN DE APERTURA” de la mencionada escritura pública de constitución del préstamo hipotecario establece “(***TRANSCRIBIR EL CONTENIDO DE LA CLÁUSULA RELATIVA A LA COMISIÓN DE APERTURA DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO***)”.

Dicha comisión de apertura es abusiva, puesto que **no obedece a ningún servicio solicitado por los prestatarios y efectivamente prestado por la entidad prestamista**, por lo que su nulidad o expulsión del contrato, conlleva inevitablemente las consecuencias de restituir la cantidad abonada por dicho concepto, con sus intereses legales. Todo ello de conformidad con la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 12 de diciembre de 1989, por la que se fijan los tipos de interés y comisiones / o la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de octubre de 2011, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios (LA QUE PROCEDA SEGÚN LA EPOCA DE LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO)

Por tanto, **la entidad bancaria.....debe restituir a quien suscribe el importe de(CANTIDAD EN LETRAS) (.....€)[CANTIDAD EN NÚMERO], abonado por esta parte por razón de la mencionada cláusula abusiva.**

SEPTIMO.- Sin perjuicio de la presente reclamación previa y las posibles acciones judiciales que procedan en el presente caso, esta parte se reserva su derecho a ejercer cuantas acciones civiles y administrativas considere oportunas para la defensa de sus legítimos intereses en reclamación de cantidades indebidamente satisfechas, la impugnación del resto de condiciones de contratación o por cualquier otra causa, con solicitud y resarcimiento de los daños y perjuicios causados a esta parte.

Y en virtud de todo lo expuesto,

SOLICITO a la presente entidad bancaria a la que me dirijo que:

I.- Se avenga a expulsar, a su costa, del contrato de préstamo con garantía hipotecaria las mencionadas cláusulas.

II.- Se proceda a rehacer y recalcular excluyendo las citadas cláusulas, el cuadro de amortización del préstamo hipotecario que regirá en lo sucesivo, contabilizando el capital que efectivamente debió ser amortizado; y se restituya, con carácter retroactivo, a favor del prestatario/os las cantidades abonadas injustamente como consecuencia de la aplicación de tales cláusulas, más los intereses legales.

III.- De igual modo, y sin perjuicio de otras cantidades indebidamente cobradas y cuyo reembolso debe acordarse por la presente entidad bancaria, se proceda a restituir la cantidad de.....(CANTIDAD EN LETRA)(.....€)[CANTIDAD EN NÚMERO], por razón de los gastos de formalización y constitución del préstamo hipotecario, más los intereses legales. Y además se avenga a restituir la cantidad de.....(CANTIDAD EN LETRA)(.....€)[CANTIDAD EN NÚMERO], por razón de la comisión de apertura, más los intereses legales.

Ena....de....de 20...

(FIRMA PRESTATARIO/OS)