monicafernandeznoche@icloud.es monicafernandeznoche.com

Avda. Camí Reial 13-1-1 Tel: 961 841 715

Catarroja C.P. 46470 Fax: 961 841 715

Valencia Móvil 670473771

 ***Nº hojas: 3*** *(incluida ésta)*

***Asunto: Reclamación Extrajudicial devolución de cantidades cláusula suelo y de gastos hipotecarios y de comisiones por descubiertos y por demora .***

***(Banco…\_\_\_\_\_\_-)***

***Muy Sr/a. nuestro/a:***

Mediante la presente vengo a formular reclamación extrajudicial relativa a la devolución de las cantidades relativas a la aplicación de la cláusula suelo, de los gastos de la hipoteca y comisiones por descubiertos y por demora, respecto de mis patrocinados D. \_\_\_\_\_\_\_y Dª. \_\_\_\_\_\_\_, en base a los siguientes:

**I.-** D. \_\_\_\_\_\_\_\_ y Dª. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ formalizaron con la entidad a la que tengo el honor de dirigirme, hipoteca mediante escritura de préstamo con garantía hipotecaria suscrita el \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ante el notario de Valencia D. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, con número de su protocolo \_\_\_\_\_\_.

El capital del préstamo concedido ascendió a la cantidad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_€,con finalización el\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, mediante el pago de \_\_\_\_cuotas mensuales, con vencimiento los días TREINTA de todos lo meses de cada año, comprensivas de capital e intereses, debiendo satisfacerse la primera cuota el día \_\_\_\_\_\_\_\_ y la última el día treinta de marzo de 2034.(págs 7-8)

GABINETE JURÍDICO

MFN

El interés inicial se pactó el VARIABLE aplicado por períodos sucesivos ANUALES, resultante de sumar el tipo de interés de referencia y el margen o diferencial de uno con veintincinco puntos(págs. 11-12).

En la estipulación quinta (Folios 22, 23…..) se establecen los castos a cargo de la prestataria (también extensibles a la estipulacion cuarta), que son, todos los gastos relacionados con la constitución de la hipoteca(tasación del inmueble, aranceles notariales y registrales, impuestos, gastos de gestoría…) siendo que la Sentencia 705/2015 de 23 de diciembre del Tribunal Supremo declaró abusiva la cláusula en la que el BBVA impone al prestatario el pago de todos los gastos, tributos y comisiones derivados del préstamo hipotecario.

**II.-** Que de conformidad con la reciente doctrina europea y nacional, alguna de la cual ya mencionada, así como, atendiendo a las tendencias de resoluciones extrajudiciales, entre las que se encuentra, el Real Decreto-Ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de nulidad de cláusulas (cláusulas suelo, gastos hipotecarios, comisiones por descubierto) venimos a formular reclamación extrajudicial a fin de que se proceda a eliminar a costa del banco al que tengo el honor de dirigirme las limitaciones que son consideradas jurisprudencialmente como nulas y/o abusivas (cláusula suelo y pago de los gastos y cargo de comisiones de descubiertos, comisiones por demoras…) de la escritura relacionada a lo largo del presente escrito, así como, a reintegrar a los consumidores-solicitantes los importes indebidamente percibidos por el banco (diferencia entre el interés cobrado por aplicación de la cláusula nula y entre el importe que no debiera haberse cargado), más el interés legal que corresponda.

**III.-** En relación a los gastos, dado que la entidad bancaria no asumió ni asume según el contenido de la escritura ningún gasto, sino que lo asume el consumidor por imposición de lo manifestado en la misma, se produce un desequilibrio, que entre otros, es el causante de la nulidad de la cláusula que obliga al pago de todos los gastos. Así, “en lo que respecta a la formalización de escrituras notariales e inscripción de las mismas (necesaria para la constitución de la garantía real –o sea la hipoteca-), tanto el arancel de los notarios como el de los registradores de la propiedad, atribuyen la obligación de pago al solicitante del servicio de que se trate o a cuyo favor se inscriba el derecho. Y quien tiene el interés principal en la documentación e inscripción de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria es, sin duda, el prestamista, pues así obtiene un título ejecutivo, constituye la garantía real, y adquiere la posibilidad de ejecución especial”, añadido a ello el Tribunal Supremo entiende que el sujeto pasivo del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados es la entidad financiera, dado que según el Tribunal Supremo en interpretación de la Ley de Tributaria es la entidad financiera quien debe asumir tal pago por ser sujeto pasivo.

**IV.-** Que no pudiendo especificar la cuantía total de la reclamación en este momento, al no tener, la relación de extracto bancario desde la constitución de la hipoteca hasta la actualidad, la reclamación se efectúa de forma indeterminada, debiendo ser como mínimo por importe de \_\_\_\_\_\_\_\_\_- € según documental que se acompaña (facturas e impuestos), más las comisiones e intereses que resulten de aplicación.

**V.-** Que a los efectos oportunos, se designa como persona de contacto a la letrada Dª. Mónica Fernández Noche, coleg. 12.982 del ICAV, con domicilio profesional sito en Catarroja (Valencia), C.P. 46470, Cami Reial 13-1-1, con correo electrónico monicafernandeznoche@icloud.es , y teléfono de contacto 670-473-771, manifestándoles que si en el plazo de 20 días desde la recepción de la presente no hemos tenido noticias suyas nos consideraremos desligados de cualquier compromiso extrajudicial, pudiendo mis patrocinados instar la oportuna reclamación judicial en defensa de sus intereses.

Esperando de su buen proceder y que atenderá a la presente misiva a la mayor brevedad posible, me despido atentamente.

En Catarroja a\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2017.

Fdo.: D. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Fdo.: Dª.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

MFN- Mónica Fernández Noche - MFN

***A***bogada

Administradora Concursal

Mediadora Civil y Mercantil

*ADVERTENCIA:*

*Le/s informamos que este mensaje está dirigido a la/s persona/s indicada/s en el encabezamiento y que puede contener información confidencial. Si Ud/s. lo ha/n recibido por error le/s rogamos nos avisen inmediatamente y destruyan este mensaje. En ningún caso deberá/n copiar, distribuir o tomar iniciativa alguna en relación con su contenido. En cumplimiento de lo previsto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal, le/s comunicamos su numero de fax junto con los datos que nos facilite/n y nos haya/n facilitado, constan en un fichero titularidad de Mónica Fernández Noche a los efectos de mantener el contacto con Ud/s. Puede/n ejercitar sus derechos de acceso, cancelación, rectificación y en su caso, oposición, enviando un escrito al efecto, acompañado de una fotocopia de su D.N.I/C.I.F., a la siguiente dirección: Catarroja (Valencia), C.P. 46470, Avda. Camí Reial 13-1-1, será igualmente atendido si lo dirige a* monicafernandeznoche@icloud.es *y* <http://monicafernandeznoche.com>*.*