Consultorio Inmobiliario

IDEALISTA

Perdí mi casa y mi hipoteca tenía cláusula suelo, ¿puedo pedir la nulidad del desahucio? (El Confidencial, 24-2-2017)

Hace un año tuve que entregar mi piso al banco. Mi hipoteca contenía suelo, ¿puedo reclamar el dinero cobrado de más o pedir la nulidad de la ejecución hipotecaria?

Perdí mi casa y mi hipoteca tenía cláusula suelo, ¿puedo pedir la nulidad del desahucio? (Foto: Corbis)

Autor
Idealista
Contacta al autor

Tags
Tiempo de lectura3 min
24.02.2017 – 05:00 H. - *Actualizado: 8 H.*

Hace un año tuve que entregar mi piso al banco ya que no tenía trabajo y no podía pagarlo. Mi hipoteca contenía cláusulas suelo, ¿puedo reclamar el dinero cobrado de más o incluso pedir la nulidad de la ejecución hipotecaria?

Algunas entidades financieras han utilizado la figura de la dación en pago como forma de pago de los **deudores hipotecarios** que no podían hacer frente a su **deuda hipotecaria**.

La **dación en pago** es una forma especial de pago que consiste en el acuerdo entre **acreedor**, en este caso la entidad bancaria, y el **deudor**, de que se cumpla la obligación mediante una prestación distinta a la que era objeto de la misma, en este caso la entrega del **inmueble hipotecado**.

La dación en pago se fundamente en la voluntad y acuerdo de las partes, con los límites impuestos por las leyes, la moral y el orden público, y la misma supone la transmisión del dominio del piso, en este caso del deudor al banco, lo que implica la extinción total de la **deuda**.

En la mayoría de los casos, si usted ha dado su vivienda en **dación en pago,** no tendría derecho a reclamar porque aceptó la extinción de las deudas con el valor de la vivienda, no obstante, debe revisarse el acuerdo concreto de dación en pago y sus cláusulas para evaluar si es posible presentar una reclamación.

Gastos hipotecarios en casos de refinanciación

En los casos de refinanciación de un préstamo hipotecario, ¿se pueden reclamar los gastos derivados del mismo y la cláusula suelo?

La **refinanciación** o novación del préstamo hipotecario supone la modificación de alguna de las cláusulas de una hipoteca, como son el plazo, los tipos de interés, importes, divisas, etc.

Hasta hace poco, los cambios de este tipo en las condiciones de la **hipoteca** no suponían el abono del impuesto de actos jurídicos documentados (AJD) y estaban sujetos a ese **impuesto**, pero exentos del mismo. Actualmente, esto sigue siendo así, salvo que se trate de modificaciones relativas al cambio de **valor de tasación**, así como de sistemas de amortización o en la ampliación del periodo de carencia del préstamo.

En todo caso, el beneficiario de la **refinanciación de la hipoteca** siempre es el prestatario, que en la mayoría de los casos se trata de un consumidor, con lo cual no se podría reclamar la devolución al banco de dichos gastos.

Por otro lado, y a pesar de que en el marco de la **refinanciación de la hipoteca** sí se mantuvo la cláusula suelo, esta sí podría reclamarse y plantear la correspondiente demanda de nulidad, o en su caso, por medio de la vía extrajudicial establecida por el Gobierno —Real Decreto Ley 1/2017, sobre la devolución de las cláusulas suelo—, la

solicitud al banco correspondiente que en virtud de dicho real decreto tiene que establecer un sistema de devolución de las cantidades cobradas de más a sus clientes.

*__Yoko Osorio__, socia de VAbogados, para idealista.com/news.

Si tiene alguna duda sobre la consulta resuelta y quiere más información, puede escribir un correo electrónico a: redaccion@idealista.com.