



Barcelona, 9 de gener de 2024

RECLAMACIÓ DE DESPESES D'APERTURA D'HIPOTEQUES

Atès a que hi ha hagut moltes consultes de clients, us tornem a fer menció a la **possibilitat de reclamar les despeses hipotecàries d'apertura, tals com les factures corresponents al notari, el registre, la gestoria i la taxació de l'immoble.**

En cas d'haver subscrit una hipoteca abans de 2019, podríem gestionar la reclamació per a la devolució de les despeses indegudes, que acostumen a ser de 1.500 euros, arribant fins i tot a 7.000 euros, segons l'import de la hipoteca pactada.

Des del 2015, **tant el Tribunal Suprem espanyol com el Tribunal de Justícia de la Unió Europea han considerat nul i abusiu el fet que el client assumeixi totes les despeses d'una hipoteca per a la compra d'un habitatge i és per això que a dia d'avui es pot reclamar el que es va pagar indegudament.**

En aquest sentit, els bancs es veuen obligats a retornar el 50% de la factura del notari i la totalitat del cost del registre, la gestoria i la taxació als consumidors.

Tanmateix, la devolució de les despeses la poden sol·licitar fins i tot aquells que hagin cancel·lat la hipoteca o aquells que l'hagin modificat signant una novació després de negociar els tipus d'interès.

En cas de voler efectuar la reclamació, la documentació necessària per a iniciar els tràmits és ben senzilla, cal:

- (i) Una còpia de l'escriptura de constitució del préstec
- (ii) Les factures de les despeses de notaria, registre, gestoria i taxació, rebuts que solen estar sempre juntament amb l'escriptura de compravenda. Moltes vegades a la liquidació que fa la gestoria hi ha un resum de les mateixes.

Recopilada la documentació, el primer pas serà fer al banc un requeriment extrajudicial per reclamar import i mirar si estan interessats en arribar a un acord amistós i, en cas que l'entitat no respongués en un termini d'entre 15 o 20 dies o bé ho fes negativament, seria el moment de plantejar una demanda.

El moment idoni per presentar aquest tipus de reclamacions és abans del 23 de gener de 2024, atès que està per veure quins seran els nous terminis que fixarà el TJUE per a la reclamació d'aquest tipus de despeses, havent-hi risc que, a partir d'aquesta data, pugui considerar-se prescrita la possibilitat de reclamació, segons dictamini el Tribunal.



No cal dir que el despatx pot fer-vos aquestes reclamacions si són del vostre interès. Per a més informació, podeu posar-vos en contacte amb nosaltres al correu info@baa.legal, a través del formulari de contacte de la nostre web o telefònicament al 93 488 10 50.

Estem a la vostre disposició per a qualsevol aclariment al respecte.

L'Equip de BAa

Departament Jurídic