

## El triple salto mortal de los hipotecados: IRPH, cláusula suelo y gastos de formalización

- La reclamación media por IRPH es de 20.000€, a lo que se podría sumar los 7.700€ que de media se recuperan por cláusula suelo y los 1.300 que se solicitan de media por gastos hipotecarios, según datos de reclamador.es.
- Numerosos hipotecados desconocen que su préstamo contiene estas tres cláusulas abusivas.

**Madrid, 25 de abril de 2019.** Los abusos hipotecarios están a la orden del día. Uno de los más conocidos hasta ahora ha sido el suelo hipotecario. Pero no es el único. Están también los gastos de formalización y el IRPH. Aunque este último no fue considerado como tal por el Tribunal Supremo español en un primer momento, estamos ahora a la espera de que sea el Tribunal de Justicia de la UE quien se pronuncie sobre si el IRPH es abusivo o no.

Tener una cláusula abusiva no es factor excluyente para otros abusos bancarios. Según explica [reclamador.es](http://reclamador.es), compañía online de servicios legales, tener una hipoteca referenciada al IRPH no evita tener entre su condicionado la cláusula suelo o los gastos hipotecarios. Es más, es habitual encontrarse con contratos de este tipo con IRPH, cláusula suelo y la obligación de pago al consumidor de todos los gastos de formalización de la hipoteca. Todo un triple salto mortal para el afectado.

Que una hipoteca incluya algún tipo de cláusula o índice que pueda considerarse abusivo, no significa que esa abusividad tenga que ser exclusiva. Ni que reclamar una de ellas impida batallar legalmente por el resto. Así, explica el equipo legal de reclamador.es, pueden ser muchos los hipotecados que ya hubieran iniciado su reclamación, por ejemplo, por gastos de formalización y que se planteen ahora iniciar las acciones legales pertinentes para recuperar lo pagado de más por tener una hipoteca referenciada al IRPH en lugar de al Euríbor. Ambas situaciones son compatibles.

Según la compañía online, muchos afectados se enteran de que su hipoteca tiene varias cláusulas abusivas cuando acuden a profesionales a reclamar por una de ellas. Al analizar los contratos de préstamo hipotecario, los abogados y asesores legales detectan en este otros abusos bancarios reclamables.

## **Cómo saber si la hipoteca tiene IRPH, cláusula suelo o han impuesto el pago de los gastos al consumidor**

Todas ellas deben aparecer en el contrato de préstamo firmado. En concreto, en el caso del IRPH, suele aparecer en la cláusula tercera, donde se fija el interés aplicable. Y, aunque es infrecuente que aparezca en la escritura con las siglas, también es habitual encontrarlo por su nombre completo: Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios, explica reclamador.es.

Para averiguar si la hipoteca tiene cláusula suelo, habrá que acudir al apartado de condiciones financieras, donde frecuentemente, aparece como “cláusula financiera tercera bis”. Si bien, los bancos se han cuidado mucho de llamar a este abuso directamente cláusula suelo. Entre otras denominaciones, podemos encontrar la cláusula suelo como “Límite mínimo del tipo de interés aplicable del (...) %”, “El tipo de interés nominal anual mínimo aplicable será del (...) %” o “En ningún caso el tipo de interés nominal anual resultante de cada variación podrá ser superior al (...) % ni inferior al (...) %”.

En el caso de los gastos, explica reclamador.es, también suele aparecer un apartado específico en el que se desglosan cada uno de los conceptos. El abuso se encuentra aquí en la frase que atribuye -obliga-, a pagar al consumidor todos esos gastos (notaría, gestoría, tasación, Registro de la propiedad, IAJD, etcétera).

### **Ante el abuso, la reclamación**

Así de tajante se muestra reclamador.es. Ante una cláusula abusiva de una hipoteca, el consumidor tiene derecho a reclamar que le devuelvan el dinero pagado de más. Ya sea por IRPH, cláusula suelo o gastos hipotecarios.

El proceso para reclamar es idéntico en cualquiera de los casos, pues primeramente se debe agotar la vía extrajudicial, esto es, intentar negociar directamente con el banco para que se supriman las cláusulas abusivas y se devuelvan las cantidades pagadas indebidamente. Si el banco no atendiera esta reclamación en el plazo de dos meses, se inicia la vía judicial.

Pese a lo anterior, reclamador.es aconseja esperar a conocerse la decisión del Abogado General de la Unión Europea, el próximo 24 de junio, para iniciar la reclamación del IRPH, pues las posibilidades de éxito serán mayores.

### **¿Cuánto podría reclamar, de media, el hipotecado que tengas estas tres cláusulas abusivas?**

Según datos de reclamador.es, la reclamación media por cláusula suelo es de 7.700€, mientras que la reclamación por gastos de formalización de la hipoteca asciende a 1.300€ -sin incluir el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados-. A estas cantidades, habría que sumar la devolución del IRPH, que según cálculos de la compañía online, de media suponen 20.000 €.

# reclamador.es

## Sobre reclamador.es

[reclamador.es](http://reclamador.es) es una compañía online de servicios legales creada en 2012 por el emprendedor Pablo Rabanal con el objetivo de utilizar la tecnología para defender los derechos de las personas frente a las empresas y la Administración de manera sencilla y transparente. Con 56.000 casos resueltos y 36 millones de euros de indemnizaciones conseguidos hasta el momento, trabaja con una tasa de éxito del 98% y bajo un modelo *No Win, No Fee*, es decir, solo cobra si gana. La compañía ofrece todos sus servicios online y ha gestionado ya 266.000 reclamaciones con 170 millones de euros reclamados. Cuenta con más de 100 profesionales que integran un sólido equipo de desarrolladores y abogados en toda España.

Tiene en su accionariado a la red de inversores Faraday, a Martin Varsavsky (VAS Ventures), al fondo Cabiedes & Partners, y relevantes inversores del mundo online como Francois Derbaix (fundador de Toprural), Yago Arbeloa (presidente de la AIEI), Carlos Blanco (ITnet) o Making Ideas Business (xISDI Venture Club), entre otros. Cuenta con financiación de ENISA y EMPRENDETUR (Ministerio de Economía, Industria y Competitividad). [reclamador.es](http://reclamador.es) se encuentra entre las 250 empresas que más rápido crecen en Europa, según el ranking FT1000 (Europe's Fastest Growing Companies 2019), del diario Financial Times elaborado junto a Statista. La compañía se proclamó ganadora en South Summit 2017 como mejor servicio de la categoría B2C entre miles de compañías europeas. Desde 2018 es miembro fundador de [APRA](http://APRA) y también forma parte del capítulo español de [European Legal Tech Assosiation \(ELTA\)](http://European Legal Tech Assosiation (ELTA)). [reclamador.es](http://reclamador.es) ganó el concurso de startups Seedrocket 2012 cuando inició su actividad.

## Para más información:

Cristina Naveda / Alicia Riaño / Flavia Bertolini

[comunicacion@reclamador.es](mailto:comunicacion@reclamador.es)

<https://www.reclamador.es/prensa/>

917 374 699 / 633 120 224