

# No te dejes engañar: Pasa la ITV a tu préstamo hipotecario!!



## ITV-Hipoteca

**Le presentamos ITV-hipoteca.** La herramienta para dejar su recibo mensual limpio de trampas y de paso podrá reclamar lo le han cobrado de más estos años.

**¿Qué es la ITV de tu hipoteca?** Es una forma fehaciente de contrastar el contrato de préstamo con garantía hipotecaria que firmaste ante notario y la aplicación, transcurrido el tiempo, que el banco hace y deshace de las condiciones

pactadas.

**¿Para qué sirve la ITV de mi hipoteca?** Para reclamar lo que es tuyo y el banco se ha apropiado, tanto es así que están llamando a los clientes para anunciarles un regalo envenenado de suprimir alguno de los conceptos sin devolver el dinero que desde el origen te han cargado de más. Ponen una condición: no me reclames nada más. No hagas caso de la mediocre oferta que te haga el banco, pierde un par de minutos y lee lo que aquí se expone.

**¿Qué salgo ganando?** Mucho, una vez analizados cada uno de estos puntos los abogados especialistas de la asociación harán una evaluación en un informe donde quedará reflejado la cuantía de lo que se te ha cobrado de más respecto al contrato firmado (la escritura de préstamo firmada ante notario. **Se te proporcionará un escrito**, como miembro de la asociación, **para que lo presentes al banco en reclamación de la cantidad.**

### **ITV-hipoteca plantea diez líneas de actuación:**

1. **El ordenador mentiroso.** Sobre la actuación de los bancos hay que partir de una premisa: si técnicamente es posible repizcar el dinero de las cuentas de los clientes, se hará. No es de extrañar que las condiciones pactadas en la escritura de otorgación de un préstamo después, en la práctica, no se correspondan.
2. **La cláusula Suelo.** Los bancos se resisten a eliminar la cláusula suelo incrustada en los préstamos hipotecarios. La sentencia del Tribunal Supremo afecta a unos determinados bancos y lo hace (es efectiva) desde 2013. No obstante, los abogados del TJUE ya han emitido su informe donde se manifiesta que la anulación de la cláusula suelo debe de ser desde el origen del préstamo.
3. **El dañino IRPH.** Este índice de referencia (IRPH) viene del que utilizaban las cajas de ahorro, cuando estas desaparecieron dejó de tener sentido y fue por la Orden EHA/2899/2011 que “dejo de tener consideración” para

nuevas operaciones desde abril de 2012 y desde Noviembre de 2013 dejó de publicarse por el Banco de España.

4. **El Seguro Hipoteca.** El negocio de la banca cuando otorga un préstamo con garantía hipotecaria no está en el rendimiento de la operación en sí. El negocio lo obtiene de las prestaciones que van adheridas, domiciliación de la nomina, contratación de productos y seguros.
5. **Cláusulas abusivas.** Una vez que el Tribunal de Justicia de la UE se pronunció en 2013 sobre las cláusulas abusivas el panorama judicial en España ha cambiado. Los jueces tienen, bajo su criterio, un abanico de circunstancias que las pueden considerar abusivas ya que lesionan gravemente los intereses de los deudores.
6. **Avalistas.** Los avalistas son la carne de cañón para las entidades financieras, en las escrituras de préstamo se atribuyen derechos que no les corresponden llevando a los avalistas a una responsabilidad ilimitada.
7. **Tasa Anual Equivalente (TAE).** La Tasa Anual Equivalente (TAE) es una imposición que fijó el Banco de España para que a través de una fórmula matemática se indicara, en todas las operaciones en los que intervinieran los intereses, el coste, en tanto por ciento anual, que soporta el cliente.
8. **Tasación desproporcionada.** En los préstamos con garantía hipotecaria se hace necesario obtener, por un experto, una tasación del inmueble. **La valoración**, tramitada por el banco, **servirá para obtener la cuantía del préstamo.** Con el fin de que el banco pueda titulizar estos préstamos y convertirlos en bonos hipotecarios al colocarlos en el mercado financiero, es necesario que no excedan del 80% del valor asignado en la tasación.
9. **Redondeo al alza.** La Ley 44/2002 fijaba para los nuevos créditos y préstamos a tipo de interés variable que únicamente pueden incorporar el redondeo del tipo de interés al extremo del intervalo más próximo, sin que este pudiera sobrepasar el octavo de punto. La entrada en vigor de la Ley 44/2006, de mejora de la protección

de los consumidores y usuarios se calificaron de abusivas las “*estipulaciones que prevean el redondeo al alza en el tiempo consumido o en el precio de los productos o servicios no efectivamente usados o consumidos de manera efectiva*”.

10. **Perdida de 5 días al año: 360/365.** Los bancos se aprovechan de todo al barrer para casa en cada uno de los artículos de la escritura de préstamo, llegan incluso a considerar que los días que contiene *su año particular* es de 360 días cuando se trata de cobrar intereses, no obstante cuando los tienen que pagar el año natural es de 365 días.

### ¿ Cómo consigo la ITV de mi hipoteca?

- Para poder practicar la ITV de tu hipoteca es necesario que tenga **la escritura de préstamo y el cuadro de amortización** que deberá solicitar a tu banco. Escrito para pedir el cuadro de amortización.
- ITV-hipoteca **cuesta 103 € y hacerse socio** de ITV-hipoteca **3€ anual**. Recibirá una notificación conforme es socio de ITV-hipoteca.
- Pocos días después recibirá **un certificado con la cantidad que puede reclamar al banco**. La media suele estar entre los 3000 y los 9000 euros pero hay hipotecas de muchos años que suelen alcanzar sobrecobros desorbitados del banco.
- Puede **obtener [este servicio](#)** que hacen nuestros compañeros de AHA (Asociación Hipotecados Activos) o directamente **[se lo tramitamos nosotros si así lo deseas en nuestra sede](#)** de forma directa.

### ¿ Qué puedo hacer con el certificado que me entregan?

- puede utilizarlo como arma para doblegar a la entidad financiera a renegociar las condiciones del contrato o para conseguir reducciones de la cuota o condonaciones.
- puede utilizarlo para reclamar por la vía ordinaria del

banco las cantidades que le cobraron indebidamente. Se te proporcionará un escrito, como miembro de la asociación, para que lo presentes al banco en reclamación de la cantidad.

- puede presentar una demanda por cantidades contra el banco utilizando su abogado y procurador o uno que le proporcionamos nosotros.