

CHECKLIST DE DOCUMENTACIÓN

DOCUMENTOS OBLIGATORIOS

- **PODER GENERAL PARA PLEITOS**
Es un poder que se otorga ante notario. El coste es de unos 50 € aproximadamente. Los abogados y procuradores no podemos actuar en juicio si no estamos debidamente apoderados.
- **ESCRITURA PÚBLICA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO**
Es la Escritura Pública firmada ante Notario en la que se reflejan las condiciones del préstamo hipotecario. Puede estar conjuntamente con la Escritura de Compraventa o por separado. Normalmente cuando se trata de una subrogación en el préstamo del promotor-constructor, se encuentra en la misma escritura de compraventa.
No confundir con la Escritura de Compraventa, debe poner en la primera hoja de la escritura "Escritura de préstamo hipotecario" o "Compraventa con subrogación de préstamo hipotecario".
- **OFERTA VINCULANTE EMITIDA POR EL BANCO (SI LA HUBIERA)**
Es un documento que los bancos y cajas de ahorro (entidades de crédito en general) tienen obligación de entregar al cliente. Esta oferta debe contener todas las condiciones financieras del préstamo hipotecario. Así mismo la validez de la oferta vinculante no puede ser inferior a diez días hábiles a partir de su fecha de entrega.
Este documento era obligatorio hasta 2007 para hipotecas de hasta 150.253,03 euros, y debía de estar firmada por el cliente al menos tres días antes de la firma de la escritura de la hipoteca.
A partir de del 8 de diciembre de 2007 era obligatoria para hipotecas de cualquier importe y para hipotecas posteriores a 29 de julio de 2012, ya no es obligatoria la oferta vinculante.
En los casos de subrogación de hipoteca existente con novación también es obligatoria, sin embargo no es así cuando haya una subrogación de la hipoteca existente por ejemplo la del promotor y no haya novación.
- **EXTRACTO BANCARIO DE LOS RECIBOS DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO**
Es un documento que se solicita al banco o se extrae a través de internet (si se opera con el banco a través de su plataforma de Internet) en el cual quedan reflejados los pagos de las cuotas del préstamo hipotecario, así como la amortización del mismo y los intereses cobrados.

DOCUMENTOS NO OBLIGATORIOS

- **RECLAMACIÓN EFECTUADA AL SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE (SAC) DEL BANCO.**
Es la carta de reclamación efectuada al Banco por la que se le requiere a la anulación del IRPH de nuestro préstamo hipotecario.
- **RECLAMACIÓN AL BANCO DE ESPAÑA**
Es la reclamación efectuada ante el Banco de España solicitando la eliminación del IRPH.
Para poder reclamar la eliminación del IRPH ante el Banco de España, es necesario haberlo hecho previamente al banco, mediante la oportuna reclamación ante el SAC del Banco.
Los informes que emite el Servicio de Reclamaciones del Banco de España no son vinculantes aunque sí son tenidos en cuenta por los Bancos y en caso de que el Banco no aplicara la decisión del Banco de España su informe nos serviría para acreditar la falta de transparencia en una posterior demanda judicial de anulación del IRPH y devolución de lo pagado de más.
Para reclamar al Banco de España debemos acreditar que la petición inicial ante el SAC ha sido desestimada, que la han denegado o que han transcurrido dos meses desde que la presentó, sin que haya sido resuelta.