

The background of the page is a complex abstract graphic. It features several layers of wavy, organic shapes in shades of blue, orange, and beige. Overlaid on these shapes are two line charts. One chart, in the upper left, has an orange line on a light blue grid. Another chart, in the lower right, has a red line on a dark blue background with vertical grid lines. The overall aesthetic is modern and data-oriented.

Dossier de Inversión

ROCALISA SERVICIOS JURÍDICOS



Rocalisa Servicios Jurídicos es un despacho de abogados cuya fundación tuvo origen en las diferentes sentencias emanadas por los tribunales nacionales y europeos, en el marco de las reclamaciones llevadas a cabo por los consumidores frente a las entidades bancarias con actividad comercial en España, con ocasión de la imposición de los gastos derivados de la contratación de préstamos hipotecarios.

Así, y desde su fundación, la principal línea de negocio del despacho ha girado entorno a la recuperación de los gastos hipotecarios de sus clientes, habiendo obtenido hasta el momento y como se analizará más adelante, una tasa de éxito del 100 por 100 en el total de las demandas interpuestas contra las diferentes entidades bancarias.

Concretamente, las sentencias del Tribunal Supremo y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea declararon nulas aquellas cláusulas integradas en los contratos de préstamo hipotecario entre consumidor y entidad bancaria, por medio de las cuales se imponía a los primeros la imposición de los gastos de contratación. Entre estos, se encontraban los honorarios del Registro de la Propiedad, Notaría, Gestoría y Tasación, que en virtud de la mencionada declaración de nulidad, los consumidores tienen derecho a recuperar.

Por lo tanto, Rocalisa, en virtud de la hoja de encargo firmada con sus clientes, lleva a cabo la reclamación del total de los gastos impuestos a sus clientes, estableciéndose en la misma, como honorarios del despacho, el total de las costas impuestos por el juzgado competente a la entidad bancaria.

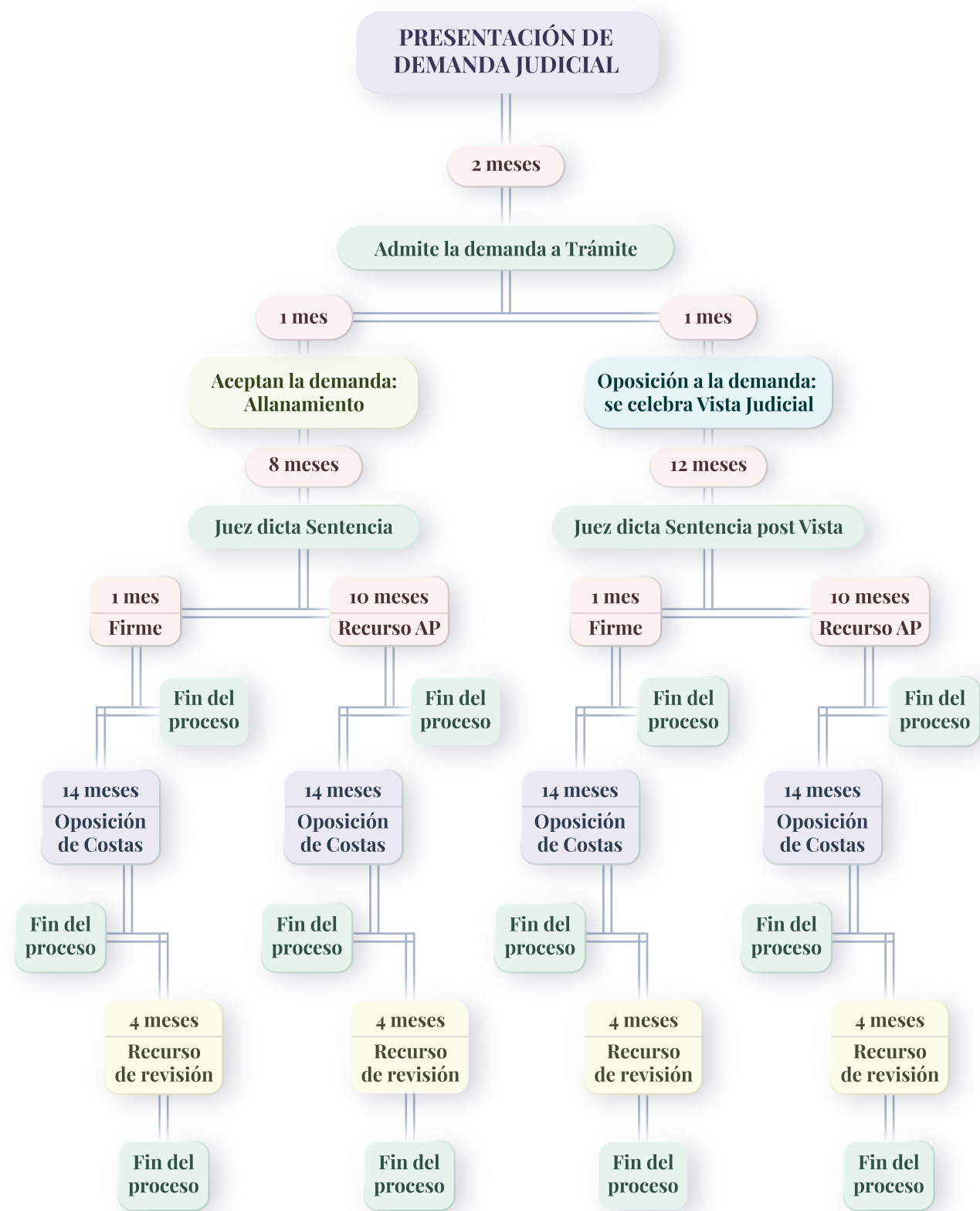
Rocalisa Servicios Jurídicos: Un Caso De Éxito

Desde el momento de su fundación en agosto del año 2020, Rocalisa ha interpuesto un total de 1.050 demandas, de las que, a día de hoy, Rocalisa ha ganado y cobrado 185 costas judiciales.

De los 865 procedimientos restantes 300 de ellos ya tenemos sentencia. De los 565 procedimientos restantes, 130 son allanamientos, es decir, el banco nos ha dado la razón tras interponer la demanda judicial y estamos pendientes de la jueza lo materialice en la sentencia sin vista.

Análisis del proceso judicial de reclamación de gastos hipotecarios: fases del procedimiento y medias históricas.

Se expone a continuación el resumen de las diferentes fases en que puede derivar la reclamación judicial de los gastos hipotecarios:



*AP: Audiencia Provincial

*TC: Tasación de Costas

Se exponen a continuación las principales magnitudes derivadas del total de demandas presentadas, cuyo procedimiento ya ha finalizado por haberse dictado sentencia firme y haberse cobrado las costas judiciales impuestas a la entidad financiera:

Aceptan la demanda: Allanamiento	Procedimientos Tramitados	Tiempo medio (Días)	Importe total obtenido	Importe medio Procedimiento
ALLANAMIENTO				
Allanamiento simple	55	317	73.333,00 €	1.333,00 €
Allanamiento con oposición de costas	5	537	6.956,00 €	1.391,00 €
Allanamiento con oposición de costas y recurso de revisión	16	380	21.766,00 €	1.360,00 €
Allanamiento con recurso de apelación	1	393	2.479,00 €	2.479,00 €
Allanamiento con recurso de apelación con oposición de costas	-	-	-	-
Allanamiento con recurso de apelación con oposición de costas y recurso de revisión	1	548	2.479,00 €	2.479,00 €
Totales:	78	2.229	107.013,00 €	9.042,00 €
VISTA				
Vista simple	58	512	121.190,00 €	2.089,00 €
Vista con oposición de costas	27	705	57.245,00 €	2.120,00 €
Vista con oposición de costas y recurso de revisión	-	-	-	-
Vista con recurso	19	770	64.265,00 €	3.382,00 €
Vista con recurso con oposición de costas	3	808	8.788,00 €	2.929,00 €
Vista con recurso con oposición de costas y recurso de revisión	-	-	-	-
Totales:	107	2.795	251.488,00 €	10.520,00 €

OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN:

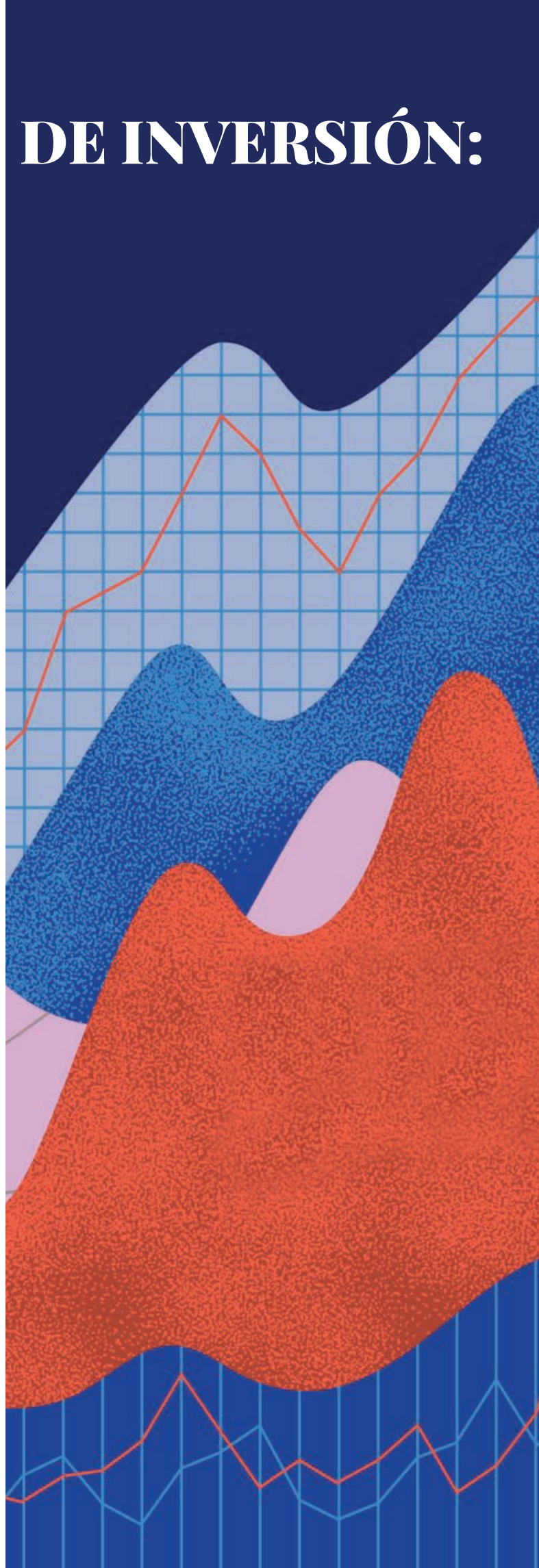
Rocalisa es titular de un total de 865 derechos de cobro o costas, que se encuentran en diferentes fases y según el tipo de procedimiento deriva de las siguientes costas estimadas:

- Tras el allanamiento, lo que supone un importe de 1.200 € aproximadamente.
- Tras la celebración de la audiencia previa, lo que supone un importe de 2.016 € aproximadamente
- Tras la apelación de la Sentencia ante la Audiencia Provincial, lo que supone entre 720€ y 1.209 € aproximadamente en función del tipo de procedimiento.

Mediante el presente documento se expone la oportunidad de inversión mediante la que aquella persona interesada cedería determinado capital a Rocalisa, obteniendo una rentabilidad cuyo cobro quedaría sujeto al momento en el que se estima, de acuerdo con el histórico del despacho, que van a ser cobradas las costas impuestas por el Juzgado en cada uno de los procedimientos instados por Rocalisa.

El funcionamiento o estructura de la rentabilidad queda fijando de la siguiente manera y, como se ha expuesto, vinculado a la estimación respecto a la duración de cada procedimiento:

- Procedimiento de duración prevista de 0 a 6 meses: un máximo del 10% (multiplicación del principal x 1,1)
- Procedimiento de duración prevista de 7 a 12 meses: un máximo del 20% (multiplicación del principal x 1,2)
- Procedimiento de duración prevista de 13 a 15 meses (ambos incluidos): un máximo del 22,5 % o multiplicación del principal x 1,225
- Procedimiento de duración prevista de 16 a 18 meses (ambos incluidos): un máximo del 25 % o multiplicación del principal x 1,25
- Procedimiento de duración prevista de 19 a 21 meses (ambos incluidos): un máximo del 27,5 % o multiplicación del principal x 1,275
- Procedimiento de duración prevista de 22 a 24 meses (ambos incluidos): un máximo del 30 % o multiplicación del principal x 1,30.



Ejemplo concreto de inversión:

Nº	Nº Procedimiento judicial	Plazo cobro costas estimado a 24.04	Plazo cobro estimado restante en meses	Importe costas estimado	Principal asignado	Rent. máxima
1	556/2022	15/01/2025	8,67	2.022 €	1.685,00 €	20%
2	368/2022	15/01/2025	8,67	2.022 €	1.685,00 €	20%
3	978/2022	10/03/2025	10,47	2.022 €	1.685,00 €	20%
4	1922/2021	15/01/2025	8,67	2.022 €	1.685,00 €	20%
5	1083/2022	12/04/2025	11,57	2.022 €	1.685,00 €	20%
6	977/2022	25/01/2025	9,00	2.022 €	1.685,00 €	20%
7	559/2022	15/01/2025	8,67	2.022 €	1.685,00 €	20%
8	367/2022	24/01/2025	8,97	1.200 €	1.000,00 €	20%
9	1917/2021	11/01/2025	8,53	2.022 €	1.685,00 €	20%
10	21/2022	30/10/2025	18,27	3.200 €	2.509,80 €	25%
11	1945/2022	15/12/2024	7,63	2.022 €	1.685,00 €	20%
12	621/2022	19/01/2025	8,80	2.022 €	1.685,00 €	20%
13	615/2022	19/01/2025	8,80	2.022 €	1.685,00 €	20%
14	1233/2022	11/04/2025	11,53	2.022 €	1.685,00 €	20%
15	1967/2022	03/02/2025	9,30	1.200 €	1.000,00 €	20%
16	1428/2021	03/02/2025	9,30	2.022 €	1.685,00 €	20%
17	1078/2022	25/09/2025	17,10	2.022 €	1.617,60 €	25%
18	1107/2022	03/02/2025	9,30	2.022 €	1.685,00 €	20%
19	1239/2022	25/09/2025	17,10	2.022 €	1.617,60 €	25%
20	1932/2022	03/02/2025	9,30	1.200 €	1.000,00 €	20%
21	1225/2022	25/09/2025	17,10	2.022 €	1.617,60 €	25%
22	1231/2022	25/05/2025	13,00	2.022 €	1.650,61 €	22,50%
23	1237/2022	27/03/2025	11,03	2.022 €	1.685,00 €	20%
24	57/2023	27/03/2025	11,03	1.200 €	1.000,00 €	20%
25	1230/2022	23/06/2025	13,97	2.022 €	1.650,61 €	22,50%
26	1848/2022	03/02/2025	9,30	1.200 €	1.000,00 €	20%
27	1946/2022	03/02/2025	9,30	1.200 €	1.000,00 €	20%
28	504/2023	27/03/2025	11,03	1.200 €	1.000,00 €	20%
29	1622/2022	13/04/2025	11,60	2.022 €	1.685,00 €	20%
30	1526/2022	29/05/2025	13,13	2.022 €	1.650,61 €	22,50%
31	234/2023	20/10/2025	17,93	1.200 €	960,00 €	25%
32	1980/2022	13/04/2025	11,60	2.022 €	1.685,00 €	20%
33	29/2023	20/10/2025	17,93	2.022 €	1.617,60 €	25%
34	1979/2022	05/07/2025	14,37	2.022 €	1.650,61 €	22,50%
35	197/2023	13/04/2025	11,60	1.200 €	1.000,00 €	20%
36	7/2023	25/09/2025	17,10	2.022 €	1.617,60 €	25%
37	171/2023	25/09/2025	17,10	2.022 €	1.617,60 €	25%
38	2655/2023	27/03/2025	11,03	1.200 €	1.000,00 €	20%
39	501/2023	27/03/2025	11,03	1.200 €	1.000,00 €	20%
40	497/2023	27/03/2025	11,03	2.022 €	1.685,00 €	20%
41	1716/2022	25/05/2025	13,00	2.022 €	1.650,61 €	22,50%
42	1048/2023	27/03/2025	11,03	1.200 €	1.000,00 €	20%
43	134/2023	25/05/2025	13,00	2.022 €	1.650,61 €	22,50%
44	515/2023	25/05/2025	13,00	2.022 €	1.650,61 €	22,50%
45	260/2023	25/05/2025	13,00	2.022 €	1.650,61 €	22,50%
46	748/2023	27/03/2025	11,03	1.200 €	1.000,00 €	20%
47	508/2023	25/05/2025	13,00	1.200 €	979,59 €	22,50%
48	558/2023	27/03/2025	11,03	1.200 €	1.000,00 €	20%
49	2175/2023	27/03/2025	11,03	1.200 €	1.000,00 €	20%
50	2258/2023	27/03/2025	11,03	1.200 €	1.000,00 €	20%
51	2291/2023	27/03/2025	11,03	1.200 €	1.000,00 €	20%
52	936/2023	27/03/2025	11,03	1.200 €	1.000,00 €	20%
53	2486/2023	13/04/2025	11,60	1.200 €	1.000,00 €	20%
54	790/2023	27/03/2025	11,03	1.200 €	1.000,00 €	20%
55	798/2023	27/03/2025	11,03	1.200 €	1.000,00 €	20%
56	789/2023	27/03/2025	11,03	2.022 €	1.685,00 €	20%
57	176/2023	27/03/2025	11,03	1.200 €	1.000,00 €	20%

TOTAL € PRINCIPAL
80.374,89 €

TOTAL PRINCIPAL
+
RENTABILIDAD ESTIMADO

97.526,00 €

BENEFICIO ESTIMADO EN €
17.151,11 €

**RENTABILIDAD ESTIMADA
SOBRE PRINCIPAL**

21,30%

**RENTABILIDAD ESTIMADA
PONDERADA ANUALIZADA**

18,93%

	% Principal Estimado	Rentabilidad Maxima Estimada	Rentabilidad Anualizada Estimada
1º Liquidación 12 meses	65,98%	20%	20%
2º Liquidación 15 meses	17,64%	22,5%	17,63%
3º Liquidación 18 meses	16,39%	25%	16,04%

Cálculo de rentabilidad y liquidación:

Partimos de que cada procedimiento tiene asociado en función del mismo un importe estimado que se obtendrá en el cobro de las costas judiciales pertinentes:

Tipo de Procedimiento	Importe Costas
☐ Allanamiento	1.200 €
☐ Allanamiento + Sentencia ante la Audiencia Provincial	1.920 €
☐ Audiencia Previa	2.016 €
☐ Audiencia Previa + Sentencia ante la Audiencia Provincial	3.225 €
☐	

Este es el importe máximo que obtendrá el inversor por cada uno de los procedimientos. Cada paquete está compuesto por una serie de procedimientos de diferentes tipos y que se estima la fecha de cobro en un plazo estimado específico el cual determina el valor inicial que se le atribuye a la inversión.

En el siguiente cuadro se pueden ver los diferentes porcentajes de liquidación en función de los diferentes procedimientos y plazos estimados de cobro.

Tipo de Procedimiento	Tiempo estimado de cobro (meses)	Valor aportado por el accionista	% de rentabilidad	Importe liquidación
Importe Costas				
Allanamiento 1.200,00 €	0-6	1.000,00 €	10,0%	1.100,00 €
	6-12	1.000,00 €	20,0%	1.200,00 €
	12-15	979,59 €	22,5%	1.200,00 €
	15-18	960,00 €	25,0%	1.200,00 €
	15-21	941,18 €	27,5%	1.200,00 €
	21-24	923,08 €	30,0%	1.200,00 €
Allanamiento + Sentencia ante la Audiencia Provincial 1.920,00 €	0-6	1.600,00 €	10,0%	1.760,00 €
	6-12	1.600,00 €	20,0%	1.920,00 €
	12-15	1.567,35 €	22,5%	1.920,00 €
	15-18	1.536,00 €	25,0%	1.920,00 €
	15-21	1.505,88 €	27,5%	1.920,00 €
	21-24	1.476,92 €	30,0%	1.920,00 €
Audiencia Previa 2.016,00 €	0-6	1.680,00 €	10,0%	1.848,00 €
	6-12	1.680,00 €	20,0%	2.016,00 €
	12-15	1.645,71 €	22,5%	2.016,00 €
	15-18	1.612,80 €	25,0%	2.016,00 €
	15-21	1.581,18 €	27,5%	2.016,00 €
	21-24	1.550,77 €	30,0%	2.016,00 €
Audiencia Previa + Sentencia ante la Audiencia Provincial 3.225,00 €	0-6	2.687,50 €	10,0%	2.956,25 €
	6-12	2.687,50 €	20,0%	3.225,00 €
	12-15	2.632,65 €	22,5%	3.225,00 €
	15-18	2.580,00 €	25,0%	3.225,00 €
	15-21	2.529,41 €	27,5%	3.225,00 €
	21-24	2.480,77 €	30,0%	3.225,00 €

Debe ser puesto de manifiesto que la rentabilidad concedida alcanza el 20%. Es decir, si la liquidación se practica a los 6 meses, la rentabilidad concedida es del 10%. Si es a los 12 meses se concede un 20%; a los 15 meses el 22,5%, a los 18 meses el 25%; a los 21 meses el 27,5%; a los 24 meses el 30%. Todo ello teniendo en cuenta que el importe máximo a obtener vendrá marcado por el total de la imposición de costas.

Ejemplos a continuación:

a). Partimos de un procedimiento en el que el contrario se ha allanado, es decir, ha dado la razón a la reclamación judicial. Este procedimiento esta cuantificado en 1.200€ de costas. Se estima que este procedimiento se cobrará en 15 meses, por ello, se cuantifica, que para que el inversor obtenga una rentabilidad del 20%, los 1.200€ se valoran a día de hoy en 979,59€.

b). Si las costas a cuyo plazo se ha vinculado la rentabilidad tienen origen en un procedimiento que ha finalizado en fase de allanamiento, y cuyo cobro se había estimado en 15 meses, se habría atribuido un valor de 979,59 euros, finalmente se cobra en el mes 10, se liquida del siguiente modo: $979,59 \times 20\% = 1.175,50$ euros que cobraría el inversor.

c). Partiendo del ejemplo anterior, si finalmente el cobro de las costas del procedimiento tiene lugar en el mes 24 y sin perjuicio de la demora* respecto a la estimación realizada, el inversor obtendría 1.200 euros a los 24 meses.

Si ese mismo procedimiento se cobra finalmente en el mes 15, el inversor obtendría: $979,59 \times 22,5\% = 1.200€$.

**Cada uno de los paquetes se ha diseñado teniendo en cuenta un tiempo de cobro estimado basado en la experiencia de procesos similares.*

Únicamente en uno de los 185 procedimientos celebrados se ha obtenido una reducción de costas judiciales, constituyendo la reducción únicamente el 0,5% del total de los procedimientos judiciales, y del 8% de la cantidad económica (189€ de reducción de costas valoradas en 2.413€).

Riesgos derivados de la inversión:

Se exponen a continuación los riesgos inherentes a la presente oportunidad de inversión, así como la calificación o nivel de los mismos:

a). Rebaja en el importe total correspondiente a las costas impuestas por el Juzgado a la entidad bancaria, con motivo de su impugnación ante el Ilustre Colegio de Abogados de Gipuzkoa.

Calificación del riesgo: se estima como improbable. Del total de los 185 procedimientos finalizados, en 36 de ellos las costas fueron impugnadas ante el Ilustre Colegio de Abogados de Gipuzkoa, viéndose reducida la cantidad de costas en un único caso.

b). Dilatación de los plazos estimados.

Calificación del riesgo: se estima como poco probable.

Tributación de la rentabilidad obtenida:

De acuerdo con lo previsto por el artículo 35 de la Norma Foral 3/2014, de 17 d enero, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de Gipuzkoa, la contraprestación o rentabilidad obtenida con motivo de la inversión expuesta en el presente dossier tendrá la consideración de rendimiento del capital mobiliario, por tratarse de rendimientos obtenidos por la cesión a terceros de capitales propios.

Teniendo la calificación expuesta, los rendimientos obtenidos se integrarán en la base imponible del ahorro del contribuyente, que estará integrada, en su caso, por otros rendimientos del capital mobiliario, así como por el saldo positivo de integrar y sumar, exclusivamente entre sí, en cada período impositivo, aquellas ganancias y pérdidas del contribuyente.

Por último y en conexión con lo anterior, los rendimientos obtenidos, junto con, en su caso, otros rendimientos a integrar en la base imponible del ahorro, serán gravados a los tipos que se indican a continuación:

TARIFA Impuesto Renta DEL AHORRO 2024

Parte de base liquidable del ahorro	Tipo aplicable
Hasta 2.500€.....	20%
Desde 2.500€ hasta 10.000€.....	21%
Desde 10.001€ hasta 15.000.....	22%
Desde 15.001 hasta 30.000.....	23%
Desde 30.001 en adelante	25%

Ejemplo:

Para el caso de una inversión de 11.795,00 €, con una rentabilidad del 20 por ciento, es decir, de un total de 2.359,00 €, y sin tener en cuenta otros rendimientos a integrar en la base imponible del ahorro, la cuota a ingresar ascendería a un total de 471,80 €.

*"Alguien está sentado en la sombra hoy
porque alguien plantó un árbol
mucho tiempo atrás"*

Warren Buffet

Boulevard, 9 .1º Izq. Donostia

inversores@rocalisa.es

943 205 020

