

Reclamación de los gastos de constitución de hipoteca



Beatriz Borrajo Dios,
Socia de Kreston Iberaudit

En la sentencia de fecha 23 de diciembre de 2015, el Tribunal Supremo, declaró nulas, por abusivas, las cláusulas que imponían los bancos, relativas al pago de los gastos que se ocasionaban en la formalización de las escrituras de hipoteca. En estas cláusulas se establecía que serían por cuenta del consumidor (en este caso prestatario) los costes de formalización del préstamo hipotecario. Viene a decir el Tribunal Supremo en la indicada sentencia, seguida por otros Tribunales en nuestro país, que quien tiene el interés principal en la documentación e inscripción de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria es, sin duda, el banco, resultando llamativo que se pretenda atribuir al consumidor todos los costes derivados de la concertación del contrato.

Al haber sido declaradas este tipo de cláusulas nulas, se abre la puerta a los consumidores para reclamar los gastos que han soportado indebidamente en su formalización de hipoteca.

¿Qué gastos se pueden reclamar?

- Gastos de notario: Los honorarios del Notario por la escritura pública de préstamo hipotecario.
- Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados: Varía en función del dinero solicitado al banco y también de la Comunidad Autónoma.
- Gastos de Registro: Los honorarios del Registrador de la Propiedad del lugar donde se ubique el inmueble por inscribir la hipoteca.

A título de ejemplo, para un crédito de 150.000€, los gastos de formalización ascendería a unos 3.000€.

¿Qué pasos hay que dar para reclamar?

- Primero hay que presentar una reclamación previa ante la oficina de atención al cliente de la entidad bancaria correspondiente.



- Para el caso de recibir una respuesta negativa o no recibir respuesta en el plazo de dos meses, se podría iniciar el procedimiento judicial correspondiente de declaración de nulidad de la cláusula y reclamación del importe indebidamente abonado.

¿Qué documentación se necesita?

- La escritura pública de préstamo hipotecario.
- La factura del Notario.
- La liquidación y justificante de pago del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.
- La factura del Registro de la Propiedad.

“ **Es importante comprobar que existe en la escritura pública la cláusula abusiva.**

Lo normal es que esta documentación esté unida a la escritura de hipoteca, puesto que lo habitual es que las gestiones las haya realizado la gestoría que también impone la entidad bancaria. Pero para el supuesto de que no se cuente con ellas, se podrá solicitar una copia en la propia gestoría del banco o bien directamente en el Notario, Registro y Agencia Tributaria Autonómica.

Es importante comprobar que existe en la escritura pública la cláusula abusiva, puesto que, en caso contrario, aunque el prestatario haya pagado los costes, puede entenderse que hubo una negociación entre el cliente y la entidad bancaria y, que aquel asumió los gastos voluntariamente.

Hubiese sido deseable que el Gobierno aprovechara el Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusula suelo, para dejar establecido un mecanismo que facilite tanto al consumidor, como a la entidad de crédito, la devolución de estas cantidades.



@KrestonIB

www.kreston.es



Kreston Iberaudit