

Reclamación de los gastos de formalización de la hipoteca Febrero 2017

Índice

[0.- Introducción](#)

[1.- ¿a quien afecta esta Sentencia?](#)

[2.- ¿qué gastos podrían reclamarse?](#)

[3.- ¿cuál es el procedimiento a seguir?](#)

[4.- ¿existe un plazo para presentar la reclamación?](#)

[5.- ¿existe un modelo de reclamación?](#)

[6.- ¿qué documentos tengo que unir al escrito de reclamación?](#)

[7.- ¿qué ocurre si la entidad financiera me comunica que acepta la reclamación?](#)

[8.- ¿puede obligarme la entidad financiera a aceptar un pago que no sea en efectivo?](#)

[9.- ¿qué hacer si la entidad financiera me comunica que rechaza la reclamación?](#)

[10.- ¿qué puedo hacer si la entidad financiera no responde a mi reclamación en el plazo de dos meses?](#)

[11.- ¿qué coste tiene el proceso de reclamación?](#)

[12.- ¿qué ocurre si el contrato hipotecario tenía la cláusula abusiva pero ya se ha cancelado?](#)

[13.- ¿con quién puedo consultar mis dudas sobre el proceso de reclamación?](#)

0. - Introducción

La Sentencia del Tribunal Supremo 705/2015, de 23 de diciembre, estableció, entre otras cuestiones, la abusividad de una cláusula incluida en un contrato de préstamo hipotecario por la que se imponía al prestatario el pago de todos los gastos, tributos y comisiones derivados del contrato.

Considera el Tribunal Supremo que dicha cláusula es abusiva por imponer al consumidor todos los gastos derivados de la concertación y desarrollo del contrato contraviniendo lo dispuesto en diversas normas legales y particularmente lo establecido en el art. 89 del RDL 1/2007, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios, que dispone que serán cláusulas abusivas, entre otras, aquellas que supongan «La imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario».

La declaración de abusividad de esta cláusula por el Tribunal Supremo supone que la misma ha de tenerse por nula y por tanto no puede producir efectos, lo que implica

Reclamación de los gastos de formalización de la hipoteca Febrero 2017

reconocer el derecho de las personas consumidoras afectadas por dicha cláusula a reclamar la devolución de aquellos gastos soportados como consecuencia de la inclusión de la misma en sus contratos hipotecarios.

Aunque la Sentencia del Tribunal Supremo se refiera a una cláusula en concreto incluida en un contrato específico de una entidad financiera en particular -BBVA-, los argumentos jurídicos incluidos en la Sentencia podrían ser extrapolables a otras cláusulas de contenido o efectos similares incluidas en otros contratos hipotecarios de esa u otras entidades financieras, lo que ha llevado a muchas personas a plantearse la posibilidad de denunciar la abusividad de dicha cláusula y reclamar a su entidad financiera la devolución de los gastos indebidamente soportados como consecuencia de la misma.

A fin de aclarar las dudas que suscita esta Sentencia y como orientación para aquellas personas que desean poner en marcha un procedimiento de reclamación basado en la misma, ofrecemos las siguientes indicaciones:

[Volver al índice](#)

1. - ¿a quien afecta esta Sentencia?

A aquellas personas que tengan la condición de personas consumidoras y cuenten con una cláusula en su contrato hipotecario similar en su contenido o efectos a la considerada como abusiva por el Tribunal Supremo.

La cláusula declarada abusiva por el Tribunal Supremo decía lo siguiente:

"Son de cuenta exclusiva de la parte prestataria todos los tributos, comisiones y gastos ocasionados por la preparación, formalización, subsanación, tramitación de escrituras, modificación -incluyendo división, segregación o cualquier cambio que suponga alteración de la garantía- y ejecución de este contrato, y por los pagos y reintegros derivados del mismo, así como por la constitución, conservación y cancelación de su garantía, siendo igualmente a su cargo las primas y demás gastos correspondientes al seguro de daños, que la parte prestataria se obliga a tener vigente en las condiciones expresadas en la cláusula 11ª.

La parte prestataria faculta al banco para suplir los gastos necesarios para asegurar la correcta inscripción de la hipoteca que en este acto se constituye y de los títulos previos a esta escritura, así como los gastos derivados de la cancelación de cargas y anotaciones preferentes a dicha hipoteca. Los gastos suplidos podrán ser cargados en cuenta a la parte prestataria en la forma y condiciones que se indican al final de esta cláusula.

Los mencionados servicios complementarios que, a solicitud de la parte prestataria, el Banco decida libremente realizar, serán facturados por éste con arreglo a las tarifas de comisiones y gastos que tenga vigentes el Banco en el momento de dicha solicitud. En todo caso, se considerará que constituyen un servicio objeto de facturación los trabajos de preparación de antecedentes que deba realizar el Banco para el otorgamiento de la escritura de cancelación de hipoteca.

La parte prestataria queda obligada a satisfacer y resarcir al Banco cuantos daños, perjuicios, costas y gastos procesales o de otra naturaleza, se generen u originen al Banco por incumplimiento del contrato o para el cobro del crédito, incluyendo los gastos y costes directos o indirectos, causados por las actuaciones del Banco que tengan por objeto la reclamación de la deuda (tales como, en especial, los requerimientos de pago por correo, teléfono, telegrama, notariales), así como los derivados de los procedimientos judiciales o extrajudiciales motivados por todo ello, incluidos los honorarios de Abogado y Procurador aún cuando su intervención en las actuaciones y procedimientos judiciales o

Reclamación de los gastos de formalización de la hipoteca Febrero 2017

extrajudiciales no fuere preceptiva.

El Banco queda facultado para cargar en cuenta o reclamar en cualquier momento a la parte prestataria cuantas cantidades se le adeuden por los conceptos antes indicados. Las cantidades así adeudadas al BANCO devengarán, desde la fecha en que éste las hubiera satisfecho y sin necesidad de reclamación, intereses de demora con arreglo a la cláusula 6ª, y quedarán garantizadas con arreglo a la cifra prevista para gastos y costas en la cláusula 9ª"

Para que resulte de aplicación la doctrina sentada por el Tribunal Supremo en su Sentencia 705/2015 no es necesario que la cláusula incluida en su contrato hipotecario sea idéntica a la que acabamos de reseñar, bastaría con que la misma fuese de contenido parecido o similar y produjese los mismos efectos de trasladar al prestatario los gastos derivados de la formalización y desarrollo del contrato.

Para saber si tiene una cláusula que resulte afectada por la Sentencia del Tribunal Supremo debe examinar las cláusulas incluidas en su contrato hipotecario y, en caso de duda, debe consultar con alguna persona que pueda asesorarle al respecto y, si no conoce a ninguna, puede dirigirse a los servicios de consumo de su localidad (OMIC), a los de la Junta de Andalucía, o a alguna asociación de defensa de los derechos de las personas consumidoras.

[Volver al índice](#)

2.- ¿qué gastos podrían reclamarse?

- Los gastos notariales y registrales.

Es decir, los gastos derivados de la formalización de escrituras notariales y de la inscripción en el registro de la propiedad. Se incluyen, por tanto, los gastos pagados a notarios y registradores de la propiedad.

El Tribunal Supremo entiende que la formalización en escritura e inscripción en el registro de la propiedad del contrato hipotecario a quien beneficia especialmente es a la entidad financiera, por lo que debería ser ésta quien soportase los gastos derivados.

- Los gastos tributarios.

Es decir, los gastos derivados del pago del Impuesto de Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Los contratos hipotecarios están sujetos al pago de este impuesto en su modalidad de Actos Jurídicos Documentados.

El Tribunal Supremo considera que deben ser sujeto de este tributo las personas que insten o soliciten los documentos notariales o aquellos en cuyo interés se expidan, entendiendo que son las entidades financieras las verdaderas interesadas en la expedición de estos documentos notariales, por lo que deberán soportar la carga tributaria.

Hay que señalar que cierto sector doctrinal considera discutible esta interpretación del Tribunal Supremo y estima que no ha tenido en cuenta lo dispuesto en normas de desarrollo de la ley reguladora de este tributo que atribuye la condición de sujeto pasivo al prestatario.

Esta Institución considera que la Sentencia es clara en su resolución y cuenta con suficiente apoyo jurídico por lo que recomienda que se solicite la devolución de estos

Reclamación de los gastos de formalización de la hipoteca Febrero 2017

gastos y, en caso de negativa de la entidad financiera a su devolución, se consulte con una persona experta en derecho sobre la oportunidad de instar la vía judicial.

- Los gastos previos a la formalización del contrato.

Esto incluiría los gastos de tasación del inmueble, los derivados del estudio de la situación financiera del solicitante del préstamo y los gastos de tramitación y redacción del contrato hipotecario.

- Los gastos derivados del incumplimiento por el prestatario de su obligación de pago cuando no resulten legalmente imputables al mismo.

Esto incluiría los gastos previos al proceso judicial y los derivados del proceso (costas procesales), incluidos los gastos de abogado y procurador de la entidad financiera.

El Tribunal Supremo entiende que estos gastos están ya regulados en normas imperativas (Ley de Enjuiciamiento Civil) que establecen en qué caso deben ser asumidos por el prestatario y en qué casos debe asumirlos la entidad financiera, por lo que debe prevalecer lo que dispongan dichas normas sobre lo establecido en la cláusula contractual.

[Volver al índice](#)

3.- ¿cuál es el procedimiento a seguir?

Debe presentar una reclamación ante el Servicio de Atención al Cliente de la entidad financiera con la que tiene la hipoteca, mediante cualquier medio que permita acreditar su presentación (sello de su oficina bancaria, correo certificado con acuse de recibo, burofax...).

La entidad financiera está obligada a contestarle en el plazo máximo de 2 meses a contar desde la fecha en que Usted presente la reclamación.

[Volver al índice](#)

4. ¿existe un plazo para presentar la reclamación?

Si. El plazo máximo para presentar la reclamación es el 24 de diciembre de 2019, esto es, cuatro años a contar desde la fecha en que se dictó la Sentencia del tribunal Supremo.

[Volver al índice](#)

5.- ¿existe un modelo de reclamación?

No hay obligación de utilizar ningún modelo en particular, basta un simple escrito dirigido al Servicio de Atención al Cliente con sus datos personales, una referencia que permita identificar el contrato hipotecario, una mención a la cláusula incluida en el mismo que considera abusiva y una solicitud para que le devuelvan todas las cantidades cobradas de mas por dicha cláusula, junto con sus intereses.

No obstante, en internet es posible encontrar multitud de modelos de reclamación, siendo especialmente fiables los que ofrecen los organismos públicos de

Reclamación de los gastos de formalización de la hipoteca Febrero 2017

consumo y las asociaciones de defensa de las personas consumidoras.

[Volver al índice](#)

6.- ¿qué documentos tengo que unir al escrito de reclamación?

Debe incluir todas las facturas acreditativas de los gastos efectuados cuya devolución solicita -facturas de notaría, registro, tasación, etc.- y el documento acreditativo de haber pagado el Impuesto de Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

[Volver al índice](#)

7.- ¿qué ocurre si la entidad financiera me comunica que acepta la reclamación?

Si se acepta la reclamación lo normal es que la entidad financiera nos facilite sin mas demora las cantidades debidas, bien entregándolas en metálico o incluyéndolas en nuestra cuenta corriente.

[Volver al índice](#)

8.- ¿puede obligarme la entidad financiera a aceptar un pago que no sea en efectivo?

No, la entidad financiera puede ofrecer una medida compensatoria alternativa al pago en efectivo, como podría ser una amortización anticipada de la hipoteca u otro producto bancario o financiero. En tal caso, debe cuantificar de forma clara dicha oferta para que pueda compararla con la oferta de recibir el dinero en efectivo y, en todo caso, la decisión última es del cliente, Si elige el pago en efectivo, la entidad financiera no puede negarse.

[Volver al índice](#)

9.- ¿qué hacer si la entidad financiera me comunica que rechaza la reclamación?

Dicha respuesta debe hacerse por escrito y estar motivada, esto es, la entidad debe explicar por qué rechaza la reclamación.

Si Usted no está de acuerdo con esta negativa puede acudir a los Tribunales de Justicia. En tal caso, le recomendamos que se asesore con profesionales que puedan explicarle las posibilidades de éxito y los posibles costes del proceso judicial. Puede consultar con asociaciones de defensa de personas consumidoras o con profesionales de la abogacía.

[Volver al índice](#)

10.- ¿qué puedo hacer si la entidad financiera no responde a mi reclamación en el plazo de dos meses?

Puede entender rechazada su reclamación y plantearse acudir a los Tribunales

Reclamación de los gastos de formalización de la hipoteca Febrero 2017

de Justicia. En tal caso, le recomendamos que se asesore con profesionales que puedan explicarle las posibilidades de éxito y los posibles costes del proceso judicial. Puede consultar con asociaciones de defensa de personas consumidoras o con profesionales de la abogacía.

[Volver al índice](#)

11.- ¿qué coste tiene el proceso de reclamación?

Ninguno, es totalmente gratuito.

[Volver al índice](#)

12.- ¿qué ocurre si el contrato hipotecario tenía la cláusula abusiva pero ya se ha cancelado?

Puede presentar su reclamación siempre que la fecha de cancelación del contrato hipotecario esté dentro del periodo de cuatro años anterior a la fecha en que se dictó la Sentencia del Tribunal Supremo. Esto es, siempre que el último pago se hiciera con posterioridad al 23 de diciembre de 2011.

[Volver al índice](#)

13.- ¿con quién puedo consultar mis dudas sobre el proceso de reclamación?

Si tiene alguna duda que este documento informativo no le resuelva, puede acudir a los servicios de consumo de su localidad (OMIC) o a los servicios de consumo dependientes de la Junta de Andalucía. También puede solicitar asesoramiento a su Ayuntamiento y a cualquiera de las asociaciones de defensa de las personas consumidoras. En este [enlace](#) podrá localizar sus direcciones.

[Volver al índice](#)