

“RECLAMACIÓN DE LOS GASTOS DE CONSTITUCIÓN HIPOTECA”

En la sentencia de fecha 23 de diciembre de 2015, el Tribunal Supremo, declaró nulas, por abusivas, las cláusulas impuestas por los bancos que obligaban al consumidor al pago de los gastos que se ocasionaban en la formalización de las escrituras de hipoteca. Al haber sido declaradas nulas se abre la puerta para reclamar los gastos que se han soportado indebidamente en la 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.
- Gastos de gestoría: Los honorarios que ha cobrado la gestoría impuesta por el banco por las gestiones relativas en la constitución de hipoteca.

¿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.
- Factura de la gestoría.

Lo normal es que esta documentación esté unida a la escritura de hipoteca. Pero para el supuesto de que no se cuente con ella, se podrá solicitar una copia en la propia gestoría del banco o bien directamente en el Notario, Registro y Agencia Tributaria Autonómica (Xunta de Galicia, Plaza de Pontevedra).

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

Esperando que estos apuntes sean de su interés, quedamos a su disposición para cualquiera aclaración al respecto.

En A Coruña, a 21 de febrero de 2017.

Fdo. Beatriz Borrajo Dios

