



[ELDIGITALSUR](#) FEBRERO 16, 2017

Más de 8 millones de clientes se beneficiarán de la nulidad de los gastos de formalización de hipotecas

- La sentencia del Tribunal Supremo del 23 de diciembre de 2015 declara nulas las cláusulas que los bancos imponían a los clientes al obligarles a pagar los gastos de formalización de hipoteca.
- Todas las personas que tengan o hayan tenido una hipoteca pueden reclamar los gastos de formalización de hipoteca.
- Para una hipoteca de 150.000 € se podría recuperar unos 3.000 €

El 23 de diciembre de 2015, el **Tribunal Supremo** declaró abusivas, y por tanto nulas, las cláusulas que imponían el BBVA y el Banco Popular al formalizar hipotecas y cargar al cliente los gastos de registro, gestoría, notaría y el pago del impuesto de Actos Jurídicos Documentados. En dicha sentencia se dictamina que los consumidores no tenían por qué pagar estos gastos, sino que deberían de asumirlos las entidades bancarias, al considerar que son los beneficiarios de la hipoteca. A pesar de que esta sentencia se refiere a dos entidades bancarias concretas es aplicable al resto de bancos ya que casi todas las entidades tienen cláusulas similares, y por tanto pueden considerarse también abusivas.

A su vez, la **Audiencia Provincial de Zaragoza** dictaba, recientemente, la primera sentencia en la que se condena a una entidad bancaria aragonesa a reintegrar al cliente los gastos correspondientes a la formalización de la hipoteca. Esta sentencia, sigue el criterio que marcó el Tribunal Supremo en su sentencia del 23 de diciembre de 2015, es especialmente importante porque abre la vía para que todas las personas que tengan una hipoteca, con independencia de que tengan o no cláusula suelo y de que se estén aun amortizando o ya esté cancelada, recuperen el dinero que el banco les obligó a pagar cuando firmaron la hipoteca.

Cabe resaltar que el [Real Decreto-ley](#) que aprobó el Gobierno el pasado 20 de enero, para establecer un mecanismo para la devolución de las cantidades cobradas por los Bancos en virtud de las “cláusula suelo”, no afecta a los gastos de formalización de hipoteca.

Actualmente, nos consta que los Bancos siguen imponiendo a los Clientes esta cláusula de repercusión de gastos e impuestos del préstamo hipotecario.

¿A quién afecta la sentencia?

Todas las personas que tengan o hayan tenido una hipoteca pueden reclamar, no importan los años que hayan pasado desde que se firmó.

A pesar de que esta sentencia no ha tenido tanta trascendencia pública, el impacto de la misma es mucho mayor que la de las cláusulas suelo, ya que hay una diferencia fundamental entre ambas y es que no todas las hipotecas tienen cláusula suelo pero en casi todas las hipotecas se han repercutido al cliente los [gastos de formalización](#). Por tanto, todos los bancos, prácticamente sin excepción, se los han cargado siempre al cliente y un total de 8.000.000 de hipotecados en España, según los datos publicados, pueden reclamar los mismos.

A cuánto puede ascender la reclamación?

Aunque el importe a reclamar depende de cada hipoteca y de la Comunidad Autónoma en la que se haya firmado el préstamo (en lo que respecta al impuesto de Actos Jurídicos Documentados), para una hipoteca de 150.000 € se podría recuperar unos 3.000 €.

¿Cómo puedo reclamar a los bancos los gastos de la hipoteca?

Para poder reclamar los gastos de formalización de hipoteca, los clientes tan solo necesitan la siguiente documentación:

- Escritura de Préstamo
- Facturas de notaría, registro, gestoría, y, tasación.
- Impuesto de Actos Jurídicos Documentados del Préstamo Hipotecario (Modelo 600 o 601).

Con estos documentos el afectado puede reclamar su devolución más los intereses correspondientes. Es recomendable realizar una primera reclamación a la entidad bancaria de carácter extrajudicial y, en caso de que no se atiende la reclamación, acudir a la vía judicial. Durante el proceso conviene estar debidamente asesorado y conocer los derechos que amparan al Cliente y la cantidad que pueden recuperar.

El Defensor de tu vivienda

El defensor de tu vivienda es una iniciativa de Sala & Serra abogados, un despacho con más de 20 años de trayectoria profesional, entre otros, en el sector inmobiliario. Esta iniciativa surge con el objetivo de proteger los derechos de los compradores de vivienda que se han visto afectados, por un lado, por la compra de una vivienda sobre plano tanto por vía cooperativa, promoción de viviendas, como comunidad de bienes y, por otro, para defender a los afectados por la aplicación de las cláusulas suelo abusivas impuestas por los bancos y los gastos de formalización de hipotecas.

Link noticia: <http://eldigitalsur.com/canarias/mas-8-millones-clientes-se-beneficiaran-la-nulidad-los-gastos-formalizacion-hipotecas/>