

Documentación para reclamar los gastos de la hipoteca: los papeles que necesitas

En diciembre de 2015, el Tribunal Supremo declaró como abusivas las cláusulas con las que algunos bancos, como el Popular y el BBVA, han estado imponiendo a los clientes el pago de todos los gastos de formalización de las hipotecas. Unos gastos que, al menos en parte, deberían ser asumidos por los bancos. "El interesado principal en la documentación e inscripción de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria es, sin lugar a dudas, el banco, pues gracias a ello obtiene un título ejecutivo, constituye la garantía real y adquiere la posibilidad de ejecución especial", recuerda Marta Romero Orozco, socia de VAbogados.

A raíz de dicha sentencia y de su difusión, son miles los clientes que se han mostrado interesados en reclamar a su banco la devolución de dichas cantidades cobradas de más. Tal y como ha sucedido con las cláusulas suelo, que impide a los hipotecados beneficiarse de las bajadas de los tipos de interés, los bancos ya han manifestado que no van a devolver lo cobrado indebidamente por el registrador, el notario, etc. hasta no ser condenados individualmente en firme por el Supremo.

No obstante, son cientos, si no miles los afectados que quieren reclamar dichas cantidades. Pero, ¿cómo se puede hacer?

¿Qué gastos son los que hay que reclamar?

Los gastos que se pueden reclamar son los correspondientes a:

- La gestoría, siempre y cuando la impusiera el banco.
- El notario. Antes de llegar al registro, la escritura de la hipoteca, como de la vivienda, se firma ante notario.
- El Registro de la Propiedad, donde se registra la hipoteca.
- El Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD).
- Tasación de la vivienda.

Estos gastos varían según la Comunidad Autónoma, la entidad bancaria y el año de constitución de la hipoteca. "Pero, aproximadamente, serán unos 3.000 euros en un préstamo hipotecario de 150.000 euros o unos 2.000€ en uno de 90.000 euros", calculan desde Ariaga Asociados. Además, a todas estas cantidades habría que sumar los intereses que hayan devengado.

"En primer lugar, en la tramitación de un préstamo hipotecario interviene un gestor con la finalidad de que el banco se asegure de que las escrituras serán inscritas en el Registro de la Propiedad. Esta gestoría suele estar impuesta por el banco. En ese caso, se puede reclamar el pago realizado por dicho gasto", explica Roberto Rodríguez, abogado de El Defensor de tu Vivienda.

"Por otro lado", explica este experto, "los gastos de notaría y registro correspondientes a la hipoteca deben correr a cuenta del banco por ser este el beneficiario de que el contrato se formalice en escritura pública y se inscriba en el registro. Hay que tener en cuenta que para que la hipoteca exista y tenga efectos jurídicos es necesario que esté inscrita en el Registro de la Propiedad. Asimismo, de conformidad con la Sentencia del Tribunal Supremo del 23 de diciembre de 2015, el pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD) debe ser abonado por el banco por ser el interesado en la hipoteca".

¿Qué papeles hay que presentar?

Para poder reclamar los gastos de formalización de hipoteca, los interesados en recuperar su dinero necesitan la siguiente documentación:

- Copia de la escritura del préstamo hipotecario que debió facilitarles el banco cuando tramitó la inscripción de la escritura. En caso de no disponer de ella, podrán dirigirse a la notaría donde firmaron el préstamo hipotecario y solicitar una copia.
- Facturas de notaría, registro, gestoría. “La gestoría o la entidad bancaria entrega estas facturas una vez han tramitado el préstamo hipotecario. En caso de no disponer de las facturas, podrán dirigirse a la gestoría que tramitó el préstamo y pedir copia de todas las facturas. Si la gestoría no ha guardado copia de todos los documentos, entonces deberán pedirlos de manera individual a la notaría, al registro y a la gestoría”, recomienda Roberto Rodríguez.
- Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (Modelo 600 o 601). “Al igual que ocurre con las facturas, podrán dirigirse a la gestoría que tramitó el préstamo. En caso de que la gestoría no tenga copia deberán dirigirse a la oficina liquidadora de la Comunidad Autónoma donde se firmó el préstamo”, aconseja este abogado.

¿Qué pasos hay que seguir para reclamar?

Roberto Rodríguez señala que es recomendable realizar una primera reclamación a la entidad bancaria de carácter extrajudicial. “En este caso el cliente deberá realizar un escrito solicitando la devolución de las cantidades, entregarla en la sucursal bancaria y guardar una copia sellada por el banco”. En caso de que no se atienda la reclamación extrajudicial y el cliente quiera recuperar su dinero, deberá 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”, apunta este letrado.

¿Qué pasa cuando se cancela la hipoteca?

“En nuestra opinión y atendiendo a los argumentos que utilizaba el Tribunal Supremo en la sentencia del 23 de diciembre de 2015, los gastos de cancelación de una hipoteca corresponden al cliente por ser él el interesado en la cancelación registral de la hipoteca, y, por tanto, no hay base para reclamarlos”, apuntan desde El Defensor de Tu Vivienda.

¿Cuánto tiempo hay para reclamar?

“La obligación del prestatario de soportar estos gastos es una estipulación que ocasiona al consumidor un desequilibrio relevante, que no hubiera aceptado razonablemente en el marco de una negociación individualizada, tipificada como abusiva por la propia Ley General de Consumidores y Usuarios en su artículo 89”, explica Marta Orozco.

Esta letrada recuerda cómo el Tribunal Supremo determina que “la imputación en exclusiva de los gastos al consumidor es una cláusula abusiva, al no permitir una mínima reciprocidad en la distribución de los gastos producidos, sino que recae totalmente sobre el hipotecante, ocasionándole un desequilibrio relevante, que no hubiera aceptado razonablemente en el marco de una negociación individualizada. Se trata, pues, de una nulidad de pleno derecho de una cláusula abusiva, en los términos del artículo 8 de la Ley para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, por lo que la misma en principio es imprescriptible, y podrían reclamarse los gastos de una hipoteca formalizada en la fecha indicada.

Link noticia: <https://www.inmobiliariacasareal.com/documentacion-para-reclamar-los-gastos-de-la-hipoteca-los-papeles-que-necesitas/>