

HIPOTECAS: PASOS A SEGUIR PARA RECLAMAR.

A falta de que se publique en el BOE el contenido del acuerdo suscrito entre PP y PSOE para solicitar las devoluciones por cláusulas suelo y gastos notariales. Os cuelgo este artículo que es bastante claro.

"Pasos a seguir para reclamar.

Primero fue considerada abusiva la cláusula suelo (STS de 9 de mayo de 2013), luego han sido los gastos de formalización de hipotecas los que también han sido considerados excesivos (STS 705/2015, de 23 de diciembre) y finalmente ha sido el Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea el que recientemente ha declarado la retroactividad total del derecho a restitución de lo abonado por las primeras, más allá del 2013 (STJUE de 21 de diciembre de 2016). Ainoa Iriarte, especialista en Derecho Mercantil, nos informa acerca de las consecuencias más inmediatas de estas resoluciones.

Suelos y techos aparte, centrémonos en los gastos de formalización de hipotecas
¿Podremos recuperarlos?

Eso parece y así lo ha declarado el Tribunal Supremo en la sentencia 705/2015 de 23 de diciembre al considerar abusiva la cláusula en la que un banco impuso al prestatario el pago de todos los gastos, tributos y comisiones derivados del préstamo hipotecario. (En este sentido, téngase en cuenta, los artículos 83 y 89 de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios, en relación con art. 5 y 7 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación).

¿Cuál es el contenido de estas cláusulas?

El contenido de estas cláusulas, era más o menos el 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”.

Además, y por si fuera poco, era habitual que en dicha cláusula el prestatario autorizara al Banco, el cargo en su cuenta de las cantidades necesarias hasta la total inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad y en caso de impago, de los gastos producidos por la reclamación judicial o extrajudicial de la deuda, incluidos honorarios de Abogado y Procurador, y ello aunque su intervención no fuese obligatoria. Dichas cantidades quedaban incluso garantizadas con la propia hipoteca o garantía real, que no es otra que la vivienda.

La nulidad declarada por el Tribunal Supremo alcanza al resto de las hipotecas aunque sean de otro Banco o Entidad y aunque gramaticalmente se encuentren redactadas de distinta forma, pero con idéntico sentido.

Pasos a seguir:

Para obtener la devolución será necesario que el prestatario o deudor realice la oportuna reclamación ante el Servicio de Atención al Cliente del Banco y, en su caso, proceda a demandar ante los Juzgados.

Así es, el primer paso que se debe dar es reclamar ante el Servicio de Atención al Cliente del Banco o Entidad que concedió el préstamo hipotecario, o en su caso, ante la que lo subrogó. Transcurridos dos meses desde dicha reclamación, si el Servicio de Atención al Cliente no contesta o lo hace de forma negativa, se podrá proceder a interponer la correspondiente demanda judicial.

Lo que se debe solicitar en la demanda que se plantee ante el Juzgado, es la nulidad de la cláusula por abusiva, y la restitución de los gastos abonados como consecuencia de dicho pacto.

¿Qué gastos puedo reclamar?

Los gastos son los siguientes:

-Las facturas de Notaría y Registro de la Propiedad.

Así lo expresa textualmente el Tribunal Supremo, cuando dice:

El Tribunal Supremo dice en su sentencia que, “en lo que respecta a la formalización de escrituras notariales e inscripción de las mismas (necesaria para la constitución de la garantía real –o sea la hipoteca-), tanto el arancel de los notarios como el de los registradores de la propiedad, atribuyen la obligación de pago al solicitante del servicio de que se trate o a cuyo favor se inscriba el derecho. Y quien tiene el interés principal en la documentación e inscripción de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria es, sin duda, el prestamista, pues así obtiene un título ejecutivo, constituye la garantía real, y adquiere la posibilidad de ejecución especial”.

- El abono de las cantidades pagadas en concepto de Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

El Tribunal Supremo entiende que en referencia al Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, el sujeto pasivo, es el Banco o Entidad prestamista. Es decir, el obligado al pago de dicho impuesto, tanto en lo que se refiere a su cuota fija –timbre del papel notarial-, como en su cuota gradual, es precisamente el Banco y no el prestatario o deudor hipotecario. Expresamente dice:

La entidad prestamista no queda al margen de los tributos que pudieran devengarse con motivo de la operación mercantil, sino que, al menos en lo que respecta al impuesto sobre actos jurídicos documentados, será sujeto pasivo en lo que se refiere a la constitución del derecho y, en todo caso, la expedición de las copias, actas y testimonios que interese y que, a través de la cláusula litigiosa, carga indebidamente sobre la otra parte contratante. En su virtud, tanto porque contraviene normas que en determinados aspectos tienen carácter imperativo, como porque infringe el art. 89.3 c) TRLGCU, que considera como abusiva la estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario, la declaración de nulidad efectuada por la Audiencia es plenamente ajustada a derecho.

- Los gastos de gestoría y de tasación del inmueble, si hubiesen sido impuestos por la entidad de crédito.

Para terminar RECUERDE que los efectos de la declaración de nulidad de una cláusula por considerarla abusiva van más allá de prescripciones y caducidades, no conocen límite temporal por lo que también podrán pedir la devolución de estos gastos los consumidores que ya han terminado de pagar su préstamo para la compra de vivienda.

Fuente: Noticias Jurídicas.