

# reclamar gastos de formalización de la hipoteca.

El Tribunal Supremo declaró el pasado 15 de diciembre del 2015 abusivas algunas cláusulas del Banco Popular y del BBVA, que exigían a sus clientes el pago de todos los gastos de formalización de la hipoteca cuando tanto cliente como banco están interesados en que el pacto sea elevado a público, o sea, legalizado. **Al ser declarada por el Supremo cláusula abusiva se puede reclamar y como tal la nulidad de la cláusula supone la devolución por el banco de todo lo pagado.** Aunque esto no siempre será así pues puede ser que el banco quisiera llegar a un acuerdo amistoso.

La sentencia 705/2015 de 23 de diciembre del Tribunal Supremo (1) declara que el BBVA impone al deudor el pago de todos los gastos, tributos y comisiones derivados del préstamo hipotecario y que tal imposición debe considerarse abusiva:

*" 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....."*

Esta cláusula se encuentra redactada con igual contenido o parecido en todos los préstamos con garantía hipotecaria y por lo tanto serían recurribles. Aunque la sentencia se refiere al BBVA y al Popular, en realidad se pueden recurrir la de toda la banca independientemente que esten redactadas de forma

diferente. Los bancos no van a devolver “de oficio” el dinero a los afectados por estas cláusulas.

Los gastos a los que se hace anterior referencia (artículo quinto anexo II, Orden de 5 de mayo de 1.994) son en concreto los siguientes: -----

- a) Los gastos de tasación del inmueble a cuya adquisición y gravamen se destina la presente operación. -----
- b) Los aranceles notariales y de registro relativos a la constitución, modificación y cancelación de la presente hipoteca. -----
- c) Cualesquiera impuestos indirectos que la graven. -----
- d) Los gastos de tramitación de la presente escritura en el Registro de la Propiedad y demás oficinas públicas competentes. -----
- e) Los gastos de conservación del inmueble hipotecado. -----
- f) Las primas del Seguro de daños del mismo. --
- g) Cualesquiera costas y gastos de la reclamación o defensa del presente instrumento. -----
- h) El gasto de cualquier otro servicio que tenga el Banco que prestar en relación con el presente préstamo no incluido en la concesión o administración del mismo, incluidos los gastos de correo que

### **Qué se considera abusivo?**

La sentencia considera nulas las cláusulas que imponen al consumidor todos los costes derivados de la firma de la hipoteca como es la intervención notarial y registral y el pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados en los que el sujeto pasivo es la entidad financiera y no el cliente:

*.- Facturas de Notario y Registro de la Propiedad.* El Tribunal Supremo dice que quien tiene el interés principal en la documentación e inscripción de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria es la entidad financiera que de ese modo consigue el título ejecutivo que le permite la ejecución especial de la garantía. Por esa razón, el cargar sobre el hipotecado todos los gastos se considera un desequilibrio y por

lo tanto es abusivo.

*.- Actos Jurídicos Documentados.* Este impuesto regulado por la Ley que regula el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados dice que el sujeto del impuesto es aquel que adquiere un bien o un derecho. La sentencia del Supremo dice que el sujeto pasivo es la entidad financiera que es la interesada en los documentos notariales. Aunque el reglamento de la ley de ese impuesto dice lo contrario hay letrados que objetan que cualquier reglamento nunca puede contravenir lo regulado por Ley.

*.- Los gastos de Tasación.* El único interesado en tasar el banco es el mismo por lo que le correspondería a él pagar la tasación.

### **¿Cómo y cuando reclamar?**

La reclamación debe hacerse a la entidad bancaria original o la sucesora universal si fuere, a través del Servicio de Atención al Cliente. La mejor forma de hacerlo es con copia o bien por burofax si quiere dar máxima solidez a la presentación de la reclamación. Debe dar un plazo razonable de semanas para la respuesta y si esa no se diera puede iniciar una demanda judicial en su localidad. (2)

La reclamación judicial necesita de abogado y procurador, por lo que generalmente se aprovechan estas reclamaciones para añadir otras cláusulas abusivas que exponemos en esta entrada, pues a nadie le sobra el dinero. La reclamación debe buscar la nulidad de la cláusula por lo que será deobligada devolución los gastos reclamados. La demanda debe aportar los documentos necesarios para poder calcular las cantidades.

En caso de que la entidad bancaria se aviniera a resarcir las cantidades demandadas esta todo dicho aunque puede ser que no haya acuerdo y entonces deba ya recurrir a los tribunales.

La reclamación de los gastos de formalización de la hipoteca

se pueden hacer hasta 4 años después de la sentencia del Supremo, o sea, que el plazo concluye el 24 de diciembre del 2019 para las hipotecas vigentes y para las amortizadas dentro de los cuatro años anteriores al 23 de diciembre del 2015. Hay quién habla de 5 o 15 años pero en estos casos hay que asegurarse profesionalmente para evitar un fracaso.

**¿La entidad financiera puede excusarse diciendo que el cliente sabía lo que firmaba?**

No, la sentencia del Supremo declara nulas las cláusulas sin más... el banco tiene las de perder incluidas posiblemente las costas del juicio.

---

Postdata:

(1) [sentencia Tribunal Supremo 2015-12-23 Recurso nº2658-13](#).

(2) un ejemplo:  
<https://nosoloderecho.com/escrito-reclamacion-gastos-hipoteca/>