

# RECLAMACIÓN PARA LA DEVOLUCIÓN DE LOS GASTOS DE HIPOTECA.

## **RECLAMACIÓN A LOS BANCOS DE LOS GASTOS SOPORTADOS EN LA FORMALIZACIÓN DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO.**

A la hora de constituir una hipoteca, se incurre en unos gastos que encarecen esta operación, son los gastos de formalización de hipoteca que incluyen las siguientes partidas:

- 1.-La factura del Registro de Propiedad para la inscripción de la hipoteca.
- 2.-La factura de la notaría correspondiente a la Escritura de Préstamo Hipotecario.
- 3.-El Impuesto de Actos Jurídicos Documentados y Transmisiones Patrimoniales al que se encuentre sujeta la escritura de préstamo hipotecario.
- 4.-La factura de los gastos de gestoría (cuando la impone el banco).
- 5.-La factura de tasación de la vivienda.

Hasta la fecha, estos gastos eran soportados íntegramente por el cliente al contratar una hipoteca con el banco y pagaba los gastos de formalización de préstamo hipotecario como algo natural, sin saber que no le correspondía hacerlo. Muchos, además, han estado pagando de más (o siguen haciéndolo) sin ser conscientes de que el banco está vulnerando sus derechos como consumidor al aplicarles la [cláusula suelo](#).

## **¿Cómo puedo reclamar la devolución de los gastos de formalización de mi hipoteca?**

Nuestro despacho, con experiencia en litigación bancaria, pone a su disposición todos sus medios para informarle y asesorarle en la reclamación de los gastos de formalización de su hipoteca: gastos notariales, gastos de gestoría, gastos de tasación de la vivienda, registro de la propiedad y actos jurídicos documentados.

Son ya varios los tribunales españoles que han resuelto que las entidades financieras devuelvan a los clientes los gastos de formalización en los que incurrieron con la firma de hipoteca.

Recientemente, un juzgado de Oviedo ha dictado la [primera sentencia en Asturias sobre la devolución de los gastos de formalización de una hipoteca](#). El magistrado de Primera Instancia nº 11 considera que este tipo de cláusulas generan un desequilibrio y, por tanto, pueden considerarse abusivas.

También el juzgado de Primera Instancia número 6 de Granollers ha condenado a BBVA a devolver a una clienta todos los gastos de formalización de dicho préstamo, que en este caso se elevan a 3.371 euros. La sentencia considera que “No está acreditado que la cláusula se discutiera con el consumidor y, por tanto, se impuso unilateralmente”.

Las resoluciones se amparan en la sentencia emitida por el Tribunal Supremo en diciembre de 2015 contra BBVA y Popular que declaró nulas por abusivas las cláusulas contractuales que imponían al consumidor el pago de todos los gastos de formalización de hipoteca.

La Sala indica que quien tiene el interés principal en la documentación e inscripción de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria es, sin duda, la entidad bancaria, pues así obtiene un título ejecutivo. Y por lo tanto, el pago de los gastos de formalización corresponde al banco, por ser la parte a cuyo favor se inscribe el derecho.

Igualmente, en cuanto a los tributos que gravan el préstamo hipotecario, la entidad prestamista no puede quedar al margen de los tributos generados por la constitución del préstamo hipotecario. Por lo que, las entidades bancarias son sujeto pasivo del impuesto de actos jurídicos documentados, siendo nula por abusiva la cláusula en virtud de la cual se impone al consumidor el pago de los tributos en los que el sujeto pasivo es entidad financiera.

Por lo tanto, si Ud. tiene o ha tenido una hipoteca, puede reclamar los gastos de notaría, los gastos de registro de la propiedad, los de gestoría y el impuesto de actos jurídicos documentados respecto a la

constitución del préstamo hipotecario, expedición de copias, actas y testimonios. A modo de ejemplo, en una hipoteca de 150.000 € se podrían recuperar hasta 3.000 €.

Esta sentencia solo afecta a consumidores, no a empresas. Incluye tanto a hipotecas de vivienda habitual como de segundas o terceras viviendas.

La documentación que se necesitan para poder reclamar estos gastos es:

Escritura de tu hipoteca

Factura del notario

Factura del registrador

Carta de pago del impuesto de Actos Jurídicos Documentados (modelo 600).

Factura de gastos de gestoría y gastos de tasación del inmueble

No dude en [ponerse en contacto con nosotros](#) para recuperar su dinero.

---