

NULIDAD DE LA CLÁUSULA QUE OBLIGA AL PAGO DE LOS GASTOS DE LA HIPOTECA.

Nuevas sentencias que declaran nula la cláusula que obligaba al pago de todos los gastos del préstamo hipotecario.

La Audiencia Provincial de La Rioja dicta dos sentencias por las que obliga al banco a pagar los gastos registrales y el 50% de en la notaría.

Los seis magistrados que componen el Pleno de la Audiencia Provincial han resuelto en dos sentencias declarar nula la cláusula relativa a los gastos que se derivan de una hipoteca, una de las sentencias se refiere a Caixbank y otra a Bankia.

La cláusula en el caso de Caixbank dispone lo siguiente:

“Serán de cuenta de la parte prestataria todos los gastos que se devenguen como consecuencia del presente otorgamiento incluso los de inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad así como también los de cancelación en su día. Son también de cuenta y cargo de la parte prestataria los gastos y constas de cualquiera de los procedimientos que tuviera que emplear el banco para exigir su cumplimiento”.

Esta cláusula, según la sentencia, “presenta los caracteres propios de las cláusulas abusivas: se trata de una estipulación no negociada individualmente, es decir, predispuesta por el empresario que goza de una superior posición negociadora”. Se añade que “no se asegura una mínima reciprocidad al hacer recaer su totalidad sobre el prestatario, y por ello es susceptible de generar el desequilibrio importante del que hablan las normas de protección del consumidor frente a estipulaciones predispuestas. Y esta posibilidad es suficiente para declarar su nulidad”.

El Pleno de la Audiencia Provincial, una vez que declara nula la cláusula por ser abusiva entra a resolver sobre las consecuencias. Es decir, a quién corresponde pagar -al banco o al prestatario- los gastos de notaría, registrales y el tributo. Para ello, el tribunal aplica en cada caso la normativa específica que regula cada gasto.

El tribunal resuelve, atendiendo a la legislación vigente, que los gastos notariales deben ser abonados por ambas partes al 50%. En la resolución se fundamenta que tanto la entidad bancaria como el prestatario “pueden considerarse interesados en el otorgamiento de la escritura pública de préstamo hipotecario y que por lo tanto ambos serían deudores de la intervención notarial, por lo que si bien ambos están obligados solidariamente frente al Notario al pago de la totalidad de los gastos en cuanto ambos requirieron su intervención”.

En cuanto a los gastos registrales, la Audiencia Provincial falla a favor del prestatario, y condena al banco a abonarlos. Según se argumenta en las sentencias, “la inscripción de la garantía hipotecaria en el Registro de la Propiedad se efectúa a favor del Banco prestamista, por lo que es éste quien debe correr con dichos gastos”.

Sobre el pago de impuestos. El tribunal es claro en sus sentencias, “solo el prestatario, como adquirente, es sujeto pasivo del impuesto de actos jurídicos documentados devengado por el solo hecho imponible del otorgamiento del préstamo hipotecario”.

Los fallos también recogen los gastos procesales que se pudieran derivar de eventuales procedimientos en caso de incumplimiento por parte del prestatario en el pago de la hipoteca. El banco hacía suya la decisión de que esos gastos procesales (costas y honorarios de abogados y procuradores) recayeran únicamente en el prestatario. El Pleno de la Audiencia Provincial dispone que es un aspecto que está sujeto a la normativa legal vigente sobre la que sólo los jueces y tribunales que intervienen en estos procedimientos deben decidir.

Asimismo el Juzgado de Instancia 11 de Murcia, especializado en condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantía real inmobiliaria cuyo prestatario sea persona física, ha notificado hoy su primera resolución, estimando la demanda interpuesta contra la Caja Rural Central y declarando nula la cláusula reguladora de los gastos del préstamo hipotecario suscrito por una pareja en 2015.

La resolución condena a la entidad financiera a abonar a los actores la cantidad 1.581,44 euros, al considerar por no puesta la citada cláusula porque “mediante la misma se atribuye al prestatario la totalidad, sin excepción, de los gastos que la operación de préstamo con hipoteca lleva consigo”.

En su fundamentación, la sentencia aclara que en estos gastos se comprenden no sólo los previos a la constitución de la garantía hipotecaria (gastos de tasación del inmueble) y los generados como consecuencia del otorgamiento de la escritura pública y de la inscripción en el Registro de la Propiedad (notaría, registro y gestoría) sino también todo eventual gasto futuro, incluidos los generados por la cancelación. “Por la omnicomprensividad en la atribución de todo tipo de gasto pensable, previo, presente y futuro, al prestatario, se genera un evidente desequilibrio que debe conducir a la nulidad de la cláusula”.

Entiende la magistrada que el desequilibrio se produce en un doble aspecto: por tener que abonar el prestatario, íntegramente, este importe junto con todos los demás pese a la posibilidad, facilitada por las normas, de haber repartido equitativamente todos los gastos; y por no existir negociación en la determinación de la entidad que iba a realizar el servicio.

Y en segundo lugar, añade tras examinar las distintas partidas de gastos contenidas en la cláusula, que se hace patente que “se atribuyen al prestatario-consumidor, una serie de importes que, conforme a la ley, no deben corresponder nunca al mismo”.

Este órgano, que había recibido del 1 de junio al 23 de octubre 2.139 demandas, comenzó a principios de octubre a celebrar las primeras vistas orales.

El juzgado especializado está reforzado desde su puesta en marcha con una juez de apoyo a la magistrada titular. Y la Sala de Gobierno estudia elevar una propuesta de ampliación progresiva de la plantilla a tres jueces más, hasta alcanzar un total de 5, con los correlativos refuerzos en la oficina judicial.

FUENTE: PODER JUDICIAL

Uris Riera [le informa sin compromiso](#) de la posibilidad de [recuperar los gastos de hipoteca](#) tales como tasación, notaría, registro y gestoría.
