

RECUPERA LOS GASTOS DEL PRESTAMO HIPOTECARIO

¿Qué gastos se pueden recuperar?

Según el Tribunal Supremo, los gastos que se podrían recuperar serían:

1. Factura de la notaria correspondiente a la escritura de préstamo hipotecario.
2. Tasación de la vivienda.
3. Factura del Registro de la propiedad por la inscripción de la vivienda.
4. Impuesto de Actos Jurídicos Documentados al que se encuentra sujeta y no exenta la escritura de préstamo hipotecario.
5. Gastos de gestoría, siempre y cuando su intervención se haya impuesto por el banco.

La **Sentencia del Tribunal Supremo Diciembre de 2015** establece, entre otras cuestiones, la nulidad de las cláusulas incluidas en los contratos de préstamo hipotecario por las que se imponen al consumidor prestatario todos los costes derivados de la formalización del contrato de préstamo.

“Son de cuenta exclusiva de la parte prestataria todos los tributos, comisiones y gastos ocasionados por la preparación, formalización, subsanación, tramitación de escrituras, modificación 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 (...)”

Esta cláusula pretende atribuir al consumidor la totalidad de los gastos que se ocasionan la escritura de hipoteca, de su inscripción e impuestos, gastos que por ley corresponden a LA ENTIDAD FINANCIERA.

Partiendo de lo anterior, esta Sentencia establece que, en lo que respecta a la formalización de escrituras notariales e inscripción de las mismas, tanto el **arancel de los notarios** como el de los **registradores de la propiedad**, atribuyen la obligación de pago a la persona que solicite el 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 banco prestamista, pues así obtiene un título ejecutivo, constituye la garantía real y adquiere la posibilidad de ejecución especial.

En consecuencia, el Tribunal Supremo considera abusiva la cláusula discutida porque **no permite una mínima reciprocidad en la distribución de los**

gastos producidos como consecuencia de la intervención notarial y registral y hace **recaer su totalidad sobre el hipotecante**.

Ello provoca, según la sentencia mencionada, que se trate de una estipulación que ocasiona al cliente consumidor un desequilibrio relevante, que no hubiera aceptado razonablemente en el marco de una negociación individualizada y que además aparece expresamente recogida en el catálogo de cláusulas que la ley tipifica como abusivas.

Dicha Sentencia también establece como abusiva la estipulación que **imponga al consumidor el pago de tributos que gravan el préstamo hipotecario**.

Estamos hablando en particular del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. Sobre él la sentencia destaca que *“será sujeto pasivo del impuesto el adquirente del bien o derecho, y en su defecto las personas que insten o soliciten los documentos notariales o aquellos en cuyo interés se expidan”*. Todo ello contraviene el artículo 89.3 de la Ley Consumidores y Usuarios que considera como **abusiva la estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario**.

¿Qué cuantía puedo recuperar?

En cuanto a la cantidad a recuperar dependerá de caso, teniendo en cuenta principalmente el año de constitución de la hipoteca y la Comunidad Autónoma donde se localiza el inmueble, ya que el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados varía según cada Comunidad Autónoma.

¿Quiénes pueden recuperar el dinero pagado de más por gastos abusivos?

Todos aquellos consumidores personas físicas con hipoteca vigente en este momento o que hayan tenido un préstamo hipotecario, ya que las acciones de nulidad ejercitadas son imprescriptibles, no caducan. Por eso no es relevante que el contrato de préstamo esté ya amortizado o siga vigente.