



CLÁUSULAS ABUSIVAS >

Los jueces abren otra guerra a la banca por los gastos de las hipotecas

Tras una sentencia del Supremo, diferentes tribunales condenan a las entidades a devolver lo pagado por los clientes en notarios, registros y el impuesto de actos jurídicos documentados

ÍÑIGO DE BARRÓN

Madrid - 4 ENE 2017 - 08:32 CET



Campana de ofertas de préstamos hipotecarios en oficinas del BBVA. /KIKE PARA

El Supremo declaró en diciembre de 2015 como abusivas las cláusulas que imponen al cliente todos los gastos de formalización de [hipotecas](#), cuando deberían asumirlos los bancos en su totalidad o, al menos, la mitad, porque son las entidades las interesadas en registrar la escritura hipotecaria. Desde entonces, la Audiencia Provincial de Zaragoza, un

juzgado de Pontevedra, otro juzgado de Granollers y otro de Oviedo, al menos, han dado la razón a los clientes. La OCU, que ha lanzado una campaña para reclamar estos gastos, ya tiene 9.000 apuntados, y afirma que la situación afecta a las seis millones de hipotecas.

Cuando todavía no se ha cerrado la batalla judicial por las [cláusulas suelo](#), a la banca puede abrírsele otro frente de demandas. En este caso son los gastos de la escritura hipotecaria, es decir, los del notario, los del Registro de la Propiedad, los de la gestoría (cuando es la propuesta por el banco) y el impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

La Asociación Española de Banca (AEB), patronal del sector, afirmó que están estudiando “el impacto que pueda tener esta nueva situación”, y que “habrá que analizar caso por caso” las cláusulas aplicadas en las hipotecas. “Es pronto para decir que la sentencia del Supremo se puede generalizar a toda la banca”, comentó. Otras fuentes financieras no ocultaron su preocupación por esta cuestión y calcularon en 1.500 millones el impacto total si todos los bancos devuelven los gastos cobrados.

La sentencia del Supremo de hace poco más de un año afecta a las hipotecas vivas. El camino a seguir es acudir primero al defensor del cliente y después a la justicia. “Tienen cuatro años de plazo para reclamar a contar desde la Sentencia, es decir, el 24 de diciembre de 2019; y para aquéllas que hayan sido abonadas, se podrá proceder a la reclamación, si el pago total se hizo cuatro años antes de la sentencia, es decir, desde el 23 de diciembre de 2011”, según Carmen Giménez, abogada de G&G Abogados.

Gastos "de cuenta exclusiva" del cliente

Una de las cláusulas denunciadas ante el Supremo, perteneciente al BBVA, decía: “Son de cuenta exclusiva de la parte prestataria todos los tributos,

MÁS INFORMACIÓN

Cláusulas suelo: el gran aldabonazo

comisiones y gastos ocasionados por la preparación, subsanación, tramitación” de la escritura hipotecaria.

Hipotecados sí, pero no tontos

El alto tribunal afirma que “resulta llamativa la extensión de la cláusula que pretende atribuir al consumidor todos los costes derivados del contrato, supliendo y contraviniendo, normas legales”. También dice que esta cláusula “no permite la mínima reciprocidad en la distribución de gastos”, “cuando no puede perderse de vista que la garantía se adopta en beneficio del prestamista”, es decir, del banco. Con esta sentencia, el Supremo desestimó dos recursos de casación del Popular y del BBVA tras una demanda de la OCU.

LOS NOTARIOS: “NUESTRO PAPEL ES ADVERTIR”

ÍÑIGO DE BARRÓN

Como en las cláusulas suelo, ahora que estallan escándalos con las condiciones de las hipotecas, hay muchos ojos puestos en el papel de los notarios, que deben advertir al cliente de las condiciones que firman en el contrato.

Fuentes del Consejo General del Notariado, recuerdan que no es su papel cambiar cláusulas “porque eso debe hacerlo un juez”. Sin embargo, sí admiten que en el caso de unos gastos que paga el cliente sin que sea una obligación legal, deberían advertirlo, “y lo hacemos”, aunque esa no es la sensación de muchos hipotecados. También apuntan que ellos no saben si este pago es parte de un acuerdo entre el cliente y el banco y niegan estar de parte de las entidades.

Un año después de la sentencia del Supremo, han empezado a llegar las resoluciones de los tribunales. La Organización de Consumidores no duda de que “para recuperar los gastos cobrados indebidamente el consumidor no va a tener más remedio que acudir a juicio, de la misma forma que ocurre con la cláusula suelo”.

La OCU lanzó en noviembre pasado una campaña para que los clientes recuperen los gastos de la hipoteca. Según un portavoz de esta asociación, “en apenas dos meses contamos con unos 9.000 consumidores apuntados y unos 50.000 han utilizado la calculadora que

ofrecemos en la web para conocer cuántos gastos podrían reclamar”.

En una hipoteca de 150.000 euros, estos gastos son la constitución ante notario (unos 425 euros), inscripción en el registro (122 euros) y el pago del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (en torno a 2.550 euros). De media, unos 3.100 euros, calcula la OCU.

Ayer se conoció que un juez de Granollers (Barcelona) ha anulado la cláusula suelo de una hipoteca contratada con el BBVA y ha condenado a la entidad bancaria a devolver los 3.371 euros de gastos notariales e impuestos derivados del préstamo, al entender que debían pagarlos ambas partes de forma “equitativa”. En su sentencia, el juzgado de primera instancia número 6 estima parcialmente la demanda presentada por la titular de la hipoteca, firmada con Catalunya Banc, hoy BBVA.

Golpe a la reputación

El juez estimó la petición de la demandante, representada por el abogado Carles Pastor, que ha recibido 3.371 euros correspondientes a los gastos de notario, registro e impuestos de actos jurídicos. El Juzgado Mercantil número 1 de Pontevedra ha condenado a Banco Pastor (hoy Popular) a devolver la cláusula suelo y abonar 2.949 euros de los gastos de la hipoteca, además del interés legal, 1.056 euros, en un caso defendido por Asufin.

Fernando Zunzunegui, abogado experto en derecho bancario, considera que “los bancos asumen un riesgo legal muy elevado de tener que devolver los gastos de las hipotecas, es decir, gestoría, notaria y registro de la propiedad. Una gota más en las prácticas abusivas de los bancos en perjuicio de su dañada reputación”.

 ARCHIVADO EN:

BBVA · Banco Popular · Hipotecas · Mercado hipotecario · Bancos · Mercados financieros · Créditos · Empresas · Delitos · Servicios bancarios · Economía · España · Justicia · Banca

CONTENIDO PATROCINADO



5 errores que todos comentemos al elegir la tarifa

(RASTREATOR.COM)



Decora tu mesa navideña clásica

(CARREFOUR EN YOUTUBE)



El robot de XIAOMI convierte la limpieza en algo

(ROBOTS ASPIRADOR)



10 vinos económicos para dejar a tus

(VIGNERONS)

Y ADEMÁS...



Así es ahora el que fuera "el niño más fuerte del mundo"

(TIKITAKAS)



¿Qué es mejor: correr cinco minutos o caminar

(BUENAVIDA+)



Así ha cambiado la niña de Papá por sorpresa

(LOS40.COM)



Aguirre indigna en Twitter con este mensaje sobre la

(HUFFINGTON POST)

recomendado por

© EDICIONES EL PAÍS S.L.

Contacto | Venta | Publicidad | Aviso legal | Política cookies | Mapa | EL PAÍS en KIOSKOyMÁS | Índice | RSS