

## Nuevo frente judicial para la banca: los gastos hipotecarios (Expansión, 4-1-2017)



Sede del Tribunal Supremo. Mauricio Skrycky EXPANSIÓN

POR R. Lander Madrid

Actualizado:04/01/2017 00:02 horas

[3 comentarios](#)

Un juzgado de Granollers condena a BBVA a devolver los costes de formalización del préstamo amparándose en una sentencia del Supremo.

El fallo emitido por la Corte de Luxemburgo sobre las cláusulas suelo está animando a los consumidores a presentar demandas contra cualquier tipo de cláusula abusiva aplicada por la banca en las hipotecas, amparándose en una sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015 contra BBVA y Popular que hasta ahora se había invocado con cuentagotas. Hace un año declaró nula por abusiva cualquier disposición fijada en una hipoteca que haga recaer en el cliente de manera exclusiva la totalidad del pago de estos cargos, que suelen representar entre el 2% y el 3% del importe del préstamo. Es decir, unos 3.100 euros en el caso de una hipoteca tipo de 150.000 euros.

El juzgado de primera instancia número 6 de Granollers (Barcelona), en un auto conocido ayer, ha condenado a BBVA a devolver a una vecina de Cardedeu que tenía suscrita una hipoteca con CatalunyaCaixa -la caja fue absorbida por el grupo- todos los gastos de formalización de dicho préstamo,

que en este caso se elevan a 3.371 euros. Incluyen la minuta de la notaría, la inscripción en el Registro de la Propiedad y el pago del impuesto de Actos Jurídicos Documentados. "No está acreditado que la cláusula se discutiera con el consumidor y, por tanto, se impuso unilateralmente", dice el fallo. También ordena la restitución de todos los intereses cobrados de más, ya que el contrato fijaba un tipo mínimo del 3,5%, independientemente de cual fuera la evolución del euríbor. Es decir, tenía cláusula suelo.

## Reparto de cargas

El juez se apoya en la nueva doctrina del Supremo, que esgrime que "quien tiene el interés principal en elevar a escritura pública el préstamo con garantía hipotecaria es el prestamista, que es quien recibe el título ejecutivo acreditativo". Basándose en este argumento, entiende que debe producirse "una mínima reciprocidad en la distribución de los gastos".

BBVA todavía no ha decidido si va a recurrir el fallo. No obstante, desde la sentencia del Supremo ha eliminado esta cláusula de todas sus hipotecas de nueva constitución.

Según la OCU, existen más de seis millones de hipotecas en vigor afectadas. Al cabo del año, los costes de formalización se elevan a 450 millones de euros, según los cálculos de esta organización. La práctica habitual en España es que la entidad financiera traslade de manera tácita todo el coste del papeleo administrativo al cliente sin que éste se suela oponer. Sin embargo, no todos los préstamos recogen esta especificidad en el redactado del contrato.

En noviembre, la OCU inició una campaña para animar a los consumidores a solicitar la restitución de estas cantidades, mediante la presentación de un escrito en la sucursal bancaria, o en su caso, acudiendo a los tribunales. Bankinter ha dado instrucciones internas dentro de la entidad para centralizar todas estas reclamaciones en el departamento de Atención al Cliente.

La patronal bancaria AEB no se muestra especialmente preocupada por el recorrido que pueda tener este nuevo frente judicial. "De momento son casos aislados que estamos analizando con calma", señala su portavoz, José Luis Martínez Campuzano. Una importante consultora especializada en el sector bancario subraya que "su incidencia no es comparable" con el proceso de las cláusulas suelo. En parte, porque la doctrina del Supremo no se está aplicando hasta el final. "Algunas audiencias provinciales están declarando la nulidad de estas cláusulas que cargan la totalidad de los gastos al cliente, pero sin obligar a la devolución del dinero cuando no queda acreditado que no existió negociación previa con el banco", explica Silvina Palacios, letrada de Sanahuja Miranda Abogados. Por cautela, la política de este despacho es incluir estas demandas dentro de un procedimiento donde la reclamación principal sea la nulidad de la cláusula suelo hipotecaria o el cobro de intereses de demora. "La gente nos llama por este tema, pero los procedimientos en curso todavía son pocos", dice Palacios.

## Sevilla

Un matrimonio acaba de interponer una demanda en un juzgado de primera instancia de Sevilla, con fecha 30 de diciembre, contra un banco, cuya identidad no ha trascendido, en el que le reclama 7.912 euros. Es decir, los gastos en los que incurrió cuando formalizó un préstamo de 275.000 euros para comprar una vivienda. "Pronostico que va a haber un aluvión de casos en España", afirma su abogado, Joaquín Moeckel. El letrado sevillano asegura que tiene en marcha entre 35 y 40 procedimientos más.

Últimamente, muchos bancos están vendiendo sus unidades de negocio de gestión hipotecaria a terceros. El último, Banco Popular el pasado verano a una filial de Indra.