

¿Cuándo prescribe el plazo para reclamar los gastos de una hipoteca? (El Confidencial, 7-2-2017)

¿Pueden reclamarse al banco parte de los gastos de una hipoteca formalizada en 1996? Es decir, ¿hay algún plazo de prescripción para poder reclamar al banco?



¿Cuándo prescribe el plazo para reclamar los gastos de una hipoteca? (Corbis)

Autor

[Idealista](#)

[Contacta al autor](#)

07.02.2017 – 05:00 H.

¿Pueden reclamarse al banco parte de los gastos de una hipoteca formalizada en 1996? Es decir, ¿hay algún plazo de prescripción para poder reclamar al banco?

El [Tribunal Supremo](#), el 23 de diciembre de 2015, considera que son [abusivas las cláusulas](#) en las que la entidad bancaria impone al prestatario el pago de todos los gastos, tributos y comisiones derivados del préstamo hipotecario.

El interesado principal en la documentación e inscripción de la **escritura de préstamo con garantía hipotecaria** es, sin lugar a dudas, el banco, pues gracias a ello obtiene un título ejecutivo, constituye la garantía real y adquiere la posibilidad de ejecución especial.

No obstante, las entidades financieras, de forma sistemática, han incluido **cláusulas** en los [préstamos hipotecarios](#) en las que desplazaban la obligación de soportar estos gastos al prestatario.

Se trata de una estipulación que ocasiona al cliente **consumidor** un desequilibrio relevante, que no hubiera aceptado razonablemente en el marco de una negociación individualizada, tipificada como **abusiva** por la propia Ley General de Consumidores y Usuarios en su artículo 89.

Asimismo, indica el **Tribunal Supremo** que la imputación en exclusiva de los gastos al consumidor es una **cláusula abusiva**, al no permitir una mínima reciprocidad en la distribución de los gastos producidos, sino que recae totalmente sobre el **hipotecante**, ocasionándole un desequilibrio relevante, que no hubiera aceptado razonablemente en el marco de una negociación individualizada.

Se trata de una nulidad de pleno derecho de una cláusula abusiva, en los términos del artículo 8 de la Ley para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, por lo que la misma en principio es **imprescriptible**, y podrían reclamarse los gastos de una hipoteca formalizada en la fecha indicada.

Desgravarse los gastos de una reforma

Durante el verano de 2016, tuve que hacer reforma de aislamiento en mi piso, cambiando todas las ventanas, persianas y una puerta. Después de estas reformas, me hicieron una instalación de calefacción. ¿Los gastos de dicha reforma se pueden desgravar en la próxima declaración de la renta? Mi piso es mi única residencia.

A nivel nacional, desde el 1 de enero de 2013, no es posible la deducción por adquisición, mejora, ampliación o rehabilitación de la vivienda habitual, por lo tanto las reformas a las que hace alusión de 2016 no son desgravables en ningún caso.

No obstante, debe tenerse en cuenta que a nivel autonómico los gobiernos regionales tienen la potestad de establecer **deducciones en la renta**, y algunos de ellos aún permiten deducciones por **reformas en la vivienda**, por lo que debe tenerse en cuenta la ubicación del inmueble para determinar si existe algún tipo de deducción a nivel autonómico por las obras referidas.

***Marta Romero Orozco**, socia de [VAbogados](#), para [idealista.com/news](#).

Si tiene alguna duda sobre la consulta resuelta y quiere más información, puede escribir un correo electrónico a: redaccion@idealista.com.

Asesor sobre Vivienda

El Confidencial, con la colaboración del portal inmobiliario [idealista](#), pone a su servicio este consultorio jurídico inmobiliario. Un espacio que está destinado a resolver semanalmente las dudas legales de los ciudadanos sobre temas relacionadas con el sector inmobiliario: alquileres, compraventa, hipotecas, ejecuciones hipotecarias, etc.

En caso de divorcio ¿quién debe hacerse cargo del pago de la hipoteca? o, ¿puedo pagar una parte de la cuota mensual de la hipoteca sin miedo a que me embarguen la casa?

idealista.com resolverá éstas y otras dudas cada semana en este espacio. **El Confidencial** realizará una selección de las más interesantes y publicará todos los viernes las respuestas.

idealista.com es el portal Inmobiliario líder en España que cuenta con una nómina importante de expertos en este sector.