

6 puntos clave para reclamar tus Gastos de Hipoteca (La Razón, 8-2-2017)

Marta Serra Méndez | 08/02/2017 06:32

1



Si firmaste una hipoteca, puedes reclamar los gastos de formalización de la misma. A continuación, te explicamos cuáles son las claves que te ayudarán a reclamar y recuperar el dinero que pagaste indebidamente:

1. ¿Por qué se puede reclamar?

La sentencia que dictó el Tribunal Supremo el 23 diciembre de 2015 declaraba nulas las cláusulas que los bancos imponían a los clientes al obligarles a pagar los gastos de formalización de hipoteca (Notario, Registro, gestoría, y, tasación) e impuestos (Actos Jurídicos Documentados). Dicha sentencia reconoce que los consumidores no tenían por qué pagar estos gastos, sino que deberían de asumirlos las entidades bancarias, al considerar que son los beneficiarios de la hipoteca.

2. ¿A qué personas afecta?

Todas las personas que **tengan o hayan tenido una hipoteca, no importa los años** que hayan pasado desde que se firmó, pueden reclamar el dinero pagado de más, ya que la

[Sentencia del Supremo](#) ha declarado nulas estas cláusulas y por tanto los bancos deben devolver los gastos de formalización de hipoteca.

Según los datos publicados, hay un total de 8.000.000 de hipotecados en España. En definitiva, la mayor parte de las personas que firmaron un préstamo hipotecario pueden reclamar, ya que todos los bancos, prácticamente sin excepción, han cargado estos gastos siempre al cliente.

3. ¿Hay una fecha límite para reclamar?

La cláusula que imponían los bancos es nula y por tanto **no prescribe**. Esto quiere decir que no hay plazo para reclamar los gastos de formalización de la hipoteca. No obstante, existen otras corrientes doctrinales que determinan que el plazo para reclamar es de cuatro años a contar desde el día siguiente a la fecha de la Sentencia del Tribunal Supremo, es decir, la fecha límite para reclamar sería el 24 de diciembre de 2019; y para aquéllas que hayan sido totalmente abonadas, se podrá proceder a la reclamación, si su total pago se hizo dentro del plazo de los 4 años anteriores al 23 de diciembre de 2015. Por lo tanto, es aconsejable plantear pronto la reclamación.

4. ¿Qué cantidad se puede reclamar?

El importe a recuperar varía de una hipoteca a otra, **en función de la cantidad principal del préstamo esencialmente y otras variables**. Otro factor que influye es la Comunidad Autónoma en la que se resida, ya que el tipo aplicable del impuesto de Actos Jurídicos Documentados se determina de diferente manera en cada una de ellas. A modo de ejemplo, en una hipoteca de 150.000 euros se podrían llegar a recuperar hasta 3.000 euros.

5. ¿Qué coste tiene reclamar?

En El Defensor de tu Vivienda no tienes que pagar nada por adelantado. Cobramos solo si ganas, e incluso si ganamos con costas, cobramos directamente del banco, sin cobrarte nada a ti.

6. ¿Qué se debe hacer para reclamar?

Lo más importante es buscar un asesoramiento adecuado con expertos en el tema que te ayuden a saber qué cantidad te corresponde recuperar exactamente, además de los intereses legales correspondientes.

La documentación que necesitas para reclamar los gastos de formalización de hipoteca es la siguiente:

- Escritura de Préstamo hipotecario.

- Facturas de notaria, registro, gestoría, y, tasación.
- Impuesto de Actos Jurídicos Documentados del Préstamo Hipotecario (Modelo 600 o 601).

Puedes llamarnos al número de teléfono gratuito 900 90 70 49, escribirnos al correo electrónico gastshipoteca@eldefensordetuvivienda.com o completar el formulario de nuestra web [El Defensor de tu Vivienda](#) y te ayudaremos a reclamar los gastos de formalización de hipoteca.