

POR MENOS DE 2.000 EUROS NO COMPENSA RECLAMAR

¿Te compensa reclamar los gastos hipotecarios? Haz cuentas (El Confidencial, 2-03-2018)

El TS ha fallado a favor de los bancos y ha sentenciado que el impuesto de actos jurídicos documentados (ADJ), que representa el grueso de dichos gastos, debe asumirlo el cliente



La OCU insta a reclamar la devolución de los gastos hipotecarios por cláusulas suelo

Autor

[E. Sanz](#)

02.03.2018 – 11:50 H.

En diciembre de 2015, el [Tribunal Supremo](#) declaró como abusivas las cláusulas con las que algunos bancos, como el Popular y el BBVA, han estado imponiendo a los clientes el pago de [todos los gastos](#) de formalización de las hipotecas. Unos gastos que, al menos en parte, deberían ser asumidos por los **bancos**. Esta misma semana, el [Alto Tribunal ha fallado a favor de los bancos](#) y ha sentenciado que el impuesto de actos jurídicos documentados (ADJ), que representa el grueso de dichos gastos, debe asumirlo el cliente.



Esta decisión va a impedir que se produzca un aluvión de reclamaciones contra la banca, a diferencia de lo que sucedió con las cláusulas suelo ya que, una vez excluido el AJD, el importe final de las cantidades a reclamar son lo suficientemente bajas como para que al hipotecado no le compense, económicamente hablando, llevar al banco a juicio. Los abogados calculan que solamente las reclamaciones a partir de 2.000 euros resultan rentables.

¿Qué gastos se derivan de una hipoteca?

.- **Gestoría.** Suele imponerla el banco, si bien no todos los abogados coinciden en que se pueda reclamar este gasto, puesto que consideran que no es necesaria la gestoría para registrar la hipoteca.

.- **Notario.** Antes de llegar al registro, la escritura de la hipoteca, como de la vivienda, se firma ante notario.

.- **Registro de la Propiedad,** donde se registra la hipoteca.

.- **El Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD).**

.- **Tasación de la vivienda.** Este gasto es necesario para que nos concedan la hipoteca. No obstante, el banco no puede imponer la tasadora.

Estos gastos varían según la Comunidad Autónoma, la entidad bancaria y el año de constitución de la hipoteca. "Pero, aproximadamente, serán unos 3.000 euros en un préstamo hipotecario de 150.000 euros o unos 2.000€ en uno de 90.000 euros", calculan desde Arriaga Asociados. Además, a todas estas cantidades habría que sumar los intereses que hayan devengado.

Tal y como insisten los abogados, los gastos de [notaría](#) y **registro** correspondientes a la **hipoteca** deben correr a cuenta del banco por ser este el beneficiario de que el contrato se formalice en escritura pública y se inscriba en el registro. Hay que

tener en cuenta que para que la **hipoteca** exista y tenga efectos jurídicos es necesario que esté inscrita en el Registro de la Propiedad.

¿Qué papeles hay que presentar?

Para poder reclamar los **gastos de formalización de hipoteca**, los interesados en recuperar su dinero necesitan la siguiente documentación:

- **Copia de la escritura del préstamo hipotecario** que debió facilitarles el banco cuando tramitó la inscripción de la escritura. En caso de no disponer de ella, podrán dirigirse a la notaria donde firmaron el **préstamo hipotecario** y solicitar una copia.

- **Facturas de notaría, registro, gestoría**. La gestoría o la entidad bancaria entrega estas facturas una vez han tramitado el **préstamo hipotecario**. En caso de no disponer de las facturas, podrán dirigirse a la gestoría que tramitó el préstamo y pedir copia de todas las facturas. Si la gestoría no ha guardado copia de todos los documentos, entonces deberán pedirlos de manera individual a la notaria, al registro y a la gestoría.

Habitualmente todos estos gastos aparecen grapados al final de las escrituras de la hipoteca.

¿Qué pasos hay que seguir para reclamar?

Los abogados recomiendan realizar una **primera reclamación** a la entidad bancaria de carácter **extrajudicial**. El cliente deberá realizar un escrito solicitando la **devolución de las cantidades**, entregarla en la sucursal bancaria y guardar una copia sellada por el banco. En caso de que no se atienda la reclamación extrajudicial y el cliente quiera recuperar su dinero, deberá acudir a la **vía judicial**.

¿Qué pasa cuando se cancela la hipoteca?

Atendiendo a los argumentos que utilizaba el **Tribunal Supremo** en la sentencia del 23 de diciembre de 2015, los gastos de cancelación de una **hipoteca** corresponderían, según los abogados, al cliente por ser él el interesado en la **cancelación registral de la hipoteca**, y, por tanto, no habría base para reclamarlos.

¿Cuánto tiempo hay para reclamar?

Según los abogados, la **abusividad de la cláusula** conlleva la nulidad de pleno derecho de la misma y, por tanto, su imprescriptibilidad. Es decir, no hay límite temporal para iniciar la reclamación.