

## ¿SABE QUE PUEDE RECUPERAR LOS GASTOS DE FORMALIZACIÓN DE SU HIPOTECA?

*De acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo 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. El único gasto que ha cuestionado el Tribunal Supremo en su reciente sentencia del 28 de febrero de 2018 es el impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD), pero no pone en cuestión el resto de gastos reclamables (pagos de notaría, gestoría, tasación...), que ya fueron declarados nulos por este mismo Tribunal el 23 de diciembre de 2016.*

El Pleno de la Sala Primera, de lo Civil, del Tribunal Supremo, ha estudiado el 21 de marzo dos recursos (Recursos de casación 1211/2017 y 1518/2017) relativos a reclamaciones de consumidores contra cláusulas de escrituras de préstamo con garantía hipotecaria que les atribuían todos los gastos e impuestos generados por la operación.

En concreto, el Tribunal Supremo discutía únicamente lo relativo al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD).

Los magistrados estiman en parte los recursos y establecen que: a) por la constitución del préstamo, el pago incumbe al prestatario, de acuerdo a la jurisprudencia constante del propio Supremo; y b) por el timbre de los documentos notariales, el impuesto correspondiente a la matriz se abonará por partes iguales entre prestamista y prestatario, y el correspondiente a las copias, por quien las solicite.

De este modo, el Tribunal Supremo ha unificado la disparidad de criterios existentes en las distintas Audiencias Provinciales, donde en algunos casos determinaban que el impuesto lo debían abonar los bancos, en otros los consumidores y en otros casos ambos por mitad.

Según lo acordado por el Tribunal Supremo considera que es el consumidor quien debe asumir el pago del Impuesto de AJD al ser el prestatario el sujeto pasivo sobre el que recae el citado impuesto.

### **Reclamar el resto de los gastos de formalización de la hipoteca**

Pero tenga presente que el único gasto que ha cuestionado el Tribunal Supremo es el AJD, pero no pone en cuestión el resto de gastos reclamables, que ya fueron declarados nulos por este mismo Tribunal el 23 de diciembre de 2016. Por tanto, aún se pueden recuperar los aranceles notariales (entre el 0,1% y el 0,5% de la responsabilidad hipotecaria), los gastos de la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad (aproximadamente el 0,2 % de la responsabilidad hipotecaria) y los honorarios de la gestoría (varían según la tarifa de cada agencia).

**Atención.** Los gastos de formalización de la hipoteca que puede reclamar son los importes derivados del pago de notaría, gestoría, y tasación que se pagaron cuando firmó su hipoteca.

Se trata de las facturas que habitualmente se adjuntan a la hipoteca, como por ejemplo:

- Factura de la NOTARÍA correspondiente a la Escritura de Préstamo Hipotecario.
- Gastos de TASACIÓN de la vivienda que exigía el banco para conceder el Préstamo.
- Factura del REGISTRO DE PROPIEDAD por la inscripción de la Hipoteca.
- Gastos de GESTORÍA, siempre y cuando su intervención se haya impuesto por el banco.
- Gastos de COMISIÓN DE APERTURA.

Todos estos gastos pueden reclamarse por dos vías: o bien a través de la propia entidad, o bien ante los juzgados. En el primer caso, se tiene que interponer una reclamación formal ante el servicio de atención al cliente del banco en cuestión. Si este no responde o deniega la solicitud de devolución, se puede elevar la queja al Banco de España, aunque sus resoluciones no tienen carácter vinculante.

La otra opción es acudir directamente a los tribunales. Para hacerlo habrá que interponer una denuncia ante el juzgado de cláusulas abusivas de la provincia en la que se resida.

Por tanto, tenga presente que todos aquellos consumidores que tenga o haya tenido un préstamo hipotecario puede reclamar los gastos. Tanto si su hipoteca está activa, como si ha vendido su vivienda o si ha realizado novaciones sobre el préstamo inicial, puede reclamar los gastos.

Pueden ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que puedan tener al respecto.

Un cordial saludo,

**Csf Consulting**