

LA RECLAMACIÓN DE LOS GASTOS DE LA HIPOTECA

La Sentencia 705/2015, de 23 de diciembre de 2015, dictada por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, declaró como abusiva (entre otras) la cláusula de gastos del préstamo hipotecario. En ese supuesto en particular, las entidades bancarias imponían a los clientes el pago de todos los gastos de formalización de hipotecas.

La Sentencia del Tribunal Supremo estableció qué en la formalización de las escrituras notariales de préstamos hipotecarios, es la entidad bancaria quien tiene el interés principal de que se lleve a cabo ante Notario y se inscriba en el Registro de la Propiedad, pues si bien el beneficiario del préstamo es el cliente, la garantía hipotecaria del préstamo se adopta en beneficio de la entidad bancaria. Y en ese sentido, es el prestamista (el banco) quien debe soportar los gastos de Notario y Registro de la Propiedad.

Por lo que hace referencia a los tributos que gravan el préstamo hipotecario, el artículo 8 de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales dispone que en la constitución de derechos reales (garantía hipotecaria) el obligado al pago del impuesto es aquel a cuyo favor se realice el acto, aclarando qué en la constitución de préstamos hipotecarios de cualquier naturaleza, el obligado será el prestatario (el banco).

Desde entonces, ha habido diferentes Sentencias de diversas Audiencias Provinciales y Juzgados de 1ª Instancia a favor y en contra, si bien en los últimos meses numerosas entidades bancarias han modificado sus cláusulas asumiendo parcialmente dichos gastos.

Todos los consumidores que tengan una hipoteca “viva” o que la hayan amortizado dentro de los cuatro años anteriores a dictarse la Sentencia, pueden reclamar los gastos de constitución de la hipoteca al banco. Existe un plazo de caducidad, 4 años, de manera que el plazo límite para reclamar esos gastos finalizará el 24 de diciembre de 2019.

María José Moragas

Abogada Socia Responsable del Área Legal