

## MODELO DE RECLAMACIÓN SOBRE GASTOS DE FORMALIZACIÓN DE LA HIPOTECA

AL SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE DE.....

C/ ....., .....

CP.....

Localidad .....

D./D<sup>a</sup>.....

DNI N<sup>o</sup>.....

C/ ....., .....

CP.....

Localidad .....

En ....., a ..... de .....de .....

### Muy Sres. míos:

Por la presente me dirijo a esa entidad en mi condición de cliente titular del préstamo hipotecario suscrito con ustedes a fecha....., por un capital de ..... euros; y con el n<sup>o</sup> .....

En dicho préstamo, y como ha venido siendo práctica habitual por la banca, se contiene un cláusula por la que se atribuyen a la parte prestataria todos los gastos y tributos relacionados con la formalización del préstamo hipotecario.

En concreto, en el momento de la formalización del préstamo, tuve que hacerme cargo de la totalidad de los gastos de Tasación, Notario, Registro de la Propiedad y de la Gestoría contratada por la entidad para la tramitación del préstamo.

### Igualmente, tuve que hacer frente al importe total del impuesto de actos jurídicos documentados.

En prueba de lo que manifiesto, se acompañan a la presente las copias de las facturas de Tasación, Notario, Registro de la Propiedad y de la Gestoría (y si se tuviese el cargo de dichos gastos en la cuenta bancaria, que es lo que se denomina provisión de fondos) y la justificación de pago del impuesto de actos jurídicos documentados.

Como ustedes seguro conocerán, la cláusula por la que se imponen al prestatario todos los gastos de formalización del préstamo, incluyendo la gestoría y los impuestos; y cuya redacción es prácticamente idéntica en todas las escrituras, ha sido declarada abusiva y, por ende, nula por el Tribunal Supremo.

Así, el Tribunal Supremo, en Sentencia N<sup>o</sup> 705/2015, de 23 de diciembre, declara abusiva y nula la cláusula por la que se atribuyen todos los gastos al prestatario; de acuerdo con el artículo 89 de la Ley 1/2007, de 16 de noviembre, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

El Tribunal la considera abusiva porque se impone de forma unilateral y no negociada personal e individualizadamente con el prestatario y porque *"... no solo no permite una mínima reciprocidad en la distribución de los gastos producidos como consecuencia de la intervención notarial y registral, sino que hace recaer su totalidad sobre el hipotecante, a pesar de que la aplicación de la normativa reglamentaria permitiría una distribución equitativa, pues si bien el beneficiado por el préstamo es el cliente y dicho negocio puede conceptuarse como el principal frente a la constitución de la hipoteca, no puede perderse de vista que la garantía se adopta en beneficio del prestamista. Lo que conlleva que se trate de una estipulación que ocasiona al cliente consumidor un desequilibrio relevante"*.

Asimismo, la Sentencia mencionada señala muy claramente que *"la entidad prestamista no queda al margen de los tributos que pudieran devengarse con motivo de la operación mercantil, sino que, al menos en lo que respecta al impuesto sobre actos jurídicos documentados, será sujeto pasivo en lo que se refiere a la constitución del derecho y, en todo caso, la expedición de las copias, actas y testimonios que interese y que, a través de la cláusula litigiosa, carga indebidamente sobre la otra parte contratante"*.

Con mucha mayor claridad se ha pronunciado ahora el Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, en la Sentencia de 16 de Octubre de 2018, en la que, analizando el Impuesto de AJD, señala que el artículo 68.2 del reglamento del impuesto no tiene el carácter interpretativo o aclaratorio de la Ley, sino que constituye un evidente exceso reglamentario que hace ilegal la previsión contenida en el mismo, ilegalidad que se declara en la Sentencia, anulando dicho precepto.

Al anularse la mención de que el sujeto pasivo es el prestatario, el Tribunal Supremo sostiene que el acto jurídico gravado por el impuesto es la constitución de la hipoteca, que es la que exige legalmente documento notarial e inscripción registral para ser eficaz; y siendo ello así, la hipoteca solo se expide y documenta en interés del banco; pues el préstamo puede vivir perfectamente sin garantía hipotecaria.

En consecuencia, el Tribunal supremo afirma con total claridad en esta Sentencia que el sujeto pasivo en el impuesto sobre actos jurídicos documentados cuando el documento sujeto es una escritura pública de préstamo con garantía hipotecaria es el acreedor hipotecario, no el prestatario. Es decir, le correspondía a esa entidad asumir el pago que he realizado yo, tal y como se acredita.

En la misma línea se han pronunciado también los tribunales menores, siendo ejemplo la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, de 26 de Julio de 2013 y la Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra, de 6 de Febrero de 2015, y más recientemente la Audiencia Provincial de Zaragoza, el Juzgado de primera instancia número 6 de Granollers (Barcelona) o el Juzgado de Primera Instancia nº 11 de Oviedo, en Sentencia de 9 de diciembre de 2016, que acuerda la declaración de nulidad de los gastos que tuvo que soportar al constituir la hipoteca, además de la devolución de estos por parte del banco.

La nulidad de dicha cláusula implica, en definitiva, que deba entenderse por no puesta y, en consecuencia, esa entidad debe proceder a devolverme la totalidad de las cantidades abonadas por los gastos de Tasación, Notario, Registro de la Propiedad y de la Gestoría, **así como por la liquidación del impuesto de actos jurídicos documentados**; y que fueron abonados por mí, más con su interés correspondiente, en concepto de resarcimiento de los daños y perjuicios causados a esta parte.

En la confianza de que atenderán esta reclamación, evitando así la interposición de acciones judiciales en defensa de mis intereses; las cuales, no obstante, me reservo expresamente; reciban un cordial saludo.

Fdo.- .....