



NOTA INFORMATIVA SOBRE RECLAMACIONES DE NULIDAD DE LAS CLÁUSULAS DE GASTOS DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE HIPOTECA

Una reciente sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, ha declarado como abusiva la cláusula recogida en la mayoría de las hipotecas en las que se repercute en el cliente el abono de LOS GASTOS DEL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA Y ACTOS PREPARATORIOS.

En la mayoría de las hipotecas firmadas estos años atrás, el banco ha repercutido en sus clientes la totalidad de los gastos que se ocasionaban con motivo del otorgamiento de la escritura de hipoteca, de su inscripción e impuestos. Por ello, al haber sido declarada dicha cláusula como abusiva por la Sala Primera del Tribunal Supremo, el banco deberá devolver a sus clientes dichos importes.

En lo que respecta a la formalización de escrituras notariales e inscripción de las mismas (necesaria para la constitución de la garantía real), tanto el arancel de los notarios, como el de los registradores de la propiedad, atribuyen la obligación de pago al solicitante del servicio de que se trate o a cuyo favor se inscriba el derecho o solicite una certificación.

Y quien tiene el interés principal en la documentación e inscripción de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria es, sin duda, el prestamista (el banco), pues así obtiene un título ejecutivo (artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), constituye la garantía real (arts. 1875 del Código Civil y 2.2 de la Ley Hipotecaria) y así el banco adquiere la posibilidad de ejecución especial (art. 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

En consecuencia, la cláusula discutida 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.

Todo lo anterior conlleva que se trate de una estipulación que ocasiona al cliente consumidor un desequilibrio relevante, que no hubiera aceptado razonablemente en el marco de una negociación individualizada y que, además, aparece expresamente recogida en el catálogo de cláusulas que la ley tipifica como abusivas (art. 89.2 Texto Refundido de la Ley General de Consumidores y Usuarios).

De igual manera, 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. En su virtud, tanto porque contraviene normas que en determinados aspectos tienen carácter imperativo, como porque infringe el art. 89.3 c) del Texto Refundido de la Ley General de Consumidores y Usuarios, que considera como abusiva la estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario, la declaración de nulidad es plenamente ajustada a derecho.

Por todo ello, si fuera de su interés que procediéramos por nuestra parte a estudiar su escritura de hipoteca, necesitaríamos que nos remitiera la siguiente documentación para su estudio:

DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA RECLAMACIÓN

- ESCRITURA DE HIPOTECA
- AMPLIACIONES O NOVACIONES POSTERIORES
- RECIBO DE PAGO DE HIPOTECA (SOLO SI SIGUE VIGENTE)
- FACTURA DE LA GESTORÍA TRAMITADORA
- FACTURA DEL NOTARIO
- FACTURA DEL REGISTRO
- CARTA DE PAGO DE IMPUESTO ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS
- CERTIFICADO DE EMPADRONAMIENTO (solo si es la vivienda habitual)
- ESCRITURA DE CANCELACIÓN DE HIPOTECA (si estuviera cancelada y se tuviera dicho documento).

Cualquier consulta al respecto no dude en contactar con su delegación sindical más cercana, la cual nos hará llegar la documentación solicitada para su estudio. Posteriormente nos pondríamos en contacto con el interesado para resolver sus dudas al respecto y comentar la viabilidad de una posible reclamación judicial de la devolución de los mencionados gastos.

Agradeciéndoles la confianza depositada en nuestro despacho, reciban un cordial saludo.