

Qué gastos hipotecarios se pueden y deben reclamar. ¿Quién no tiene una hipoteca? Según los últimos datos en España un tercio de los españoles ha contratado una hipoteca. La gran mayoría de las personas que acude a un Banco a firmar un contrato hipotecario asume las condiciones que impone el Banco sin saber muy bien en qué se fundamenta los gastos que debe abonar.

Casi todas las hipotecas contienen una cláusula relativa a la imposición a la parte prestataria (quien solicita la hipoteca), de la obligación de pago de todos los gastos e impuestos derivados del otorgamiento y concesión del préstamo hipotecario. Recientemente, el Tribunal Supremo en su Sentencia de fecha 23 de diciembre de 2015, ha establecido que esta cláusula debe de reputarse nula, y por lo tanto, la entidad bancaria (prestamista) queda obligada a reintegrar al prestatario las cantidades devengadas como consecuencia de dicha cláusula.

De esta forma, se da la posibilidad de que toda persona que tenga una hipoteca, pueda reclamar la devolución de ciertos gastos que pagó en su día. Estos gastos son; los de Notaría, Registro de la propiedad, Gestoría, Tasación y el Impuesto de Actos Jurídicos documentados.

La devolución de los gastos de Notaría y Registro de la Propiedad tiene su fundamento en el interés del prestamista de que el contrato de préstamo hipotecario se realice en escritura pública, y así poder reclamar directamente su cumplimiento en un juzgado mediante el procedimiento de ejecución hipotecaria. Así como también que el préstamo se inscriba en el registro de la propiedad frente a terceros, de manera que se entiende que los gastos generados de notaria y de registro, por la constitución de una hipoteca, solo benefician a la entidad bancaria y como tal es quien debe asumir su coste.

Respecto a los gastos de gestoría deben devolverse por las mismas razones, ya que al consumidor le resulta irrelevante la elevación a público del contrato

de préstamo hipotecario y el único beneficiario de ello es la entidad financiera. Siendo los gastos de gestoría necesarios para inscribir la escritura en el registro de la propiedad, entre otras cuestiones, debería cargar con el coste la entidad bancaria.

Por su parte, respecto a los gastos de tasación del inmueble que conlleva el otorgamiento del préstamo hipotecario por ser un requisito necesario de toda hipoteca, también interesa al prestamista, ya que debe conocer si la vivienda cubrirá el importe del préstamo en caso de impago.

Sin embargo, en este caso existen interpretaciones contrarias realizadas por la jurisprudencia, que entienden que dicha tasación es un trámite que ha de constar para la eficaz constitución de la hipoteca y por ello, se estima que es un gasto que interesa al prestatario y que por tanto debe soportar a fin de obtener el préstamo. Por tanto, procede interpretar dicha cuestión conforme a la STS de 23 de diciembre de 2015. Así atendiendo a la finalidad de la tasación se puede entender que su realización interesa a la entidad financiera, y ello por varias razones:

- La tasación previa es requisito necesario para el acceso al procedimiento ejecutivo hipotecario, art. 682.2 LEC, cuando establece que para ello en la escritura de constitución de la hipoteca se determinará el precio de tasación del inmueble de cara a la subasta.
- La tasación beneficia a la entidad bancaria por cuanto la misma es imprescindible para conocer el precio que pueden alcanzar los bienes hipotecados de manera que garantice los riesgos a la entidad financiera y a los terceros que intervengan en el mercado.

El consumidor lo que quiere es ayuda para comprar su vivienda y le es irrelevante las obligaciones de la entidad para asegurar su crédito, ya que esta cuestión también afecta al riesgo empresarial del prestamista. Es de interés

para el prestamista suscribir hipotecas pues es parte de su negocio. Es decir, la tasación del inmueble solo beneficia al prestamista, entendiéndose abusiva la cláusula por su falta de detalle y por englobar todos los gastos de forma genérica trasladándole el cargo al prestatario cuando se trata de gastos que no le son imputables. Debe tenerse que en cuenta que es la entidad quien impone el Notario, la Gestoría y la tasadora del inmueble.

Por su parte, la devolución de lo abonado indebidamente en concepto del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados se basa en que este impuesto grava las escrituras públicas, que como ya hemos visto solo interesa a la entidad financiera. Sin embargo y como sucede con el gasto de tasación, la jurisprudencia no es pacífica. Pero teniendo en cuenta que el contrato de préstamo no tiene por qué estar documentado en escritura pública, ni tener por tanto acceso al registro de la Propiedad, no devenga por sí el impuesto de actos jurídicos documentados.

CONCLUSIÓN: Cuando una cláusula es nula, se entiende que nunca ha existido y como tal, supone la obligación de reintegrarse lo dado en virtud de esa cláusula y asimismo la nulidad es imprescriptible, de manera que no solo puede reclamar quien tenga una hipoteca en la actualidad, sino también quienes ya hayan cancelado su hipoteca.

ABOGADOS