

DOCUMENTO INFORMATIVO PARA LA RECLAMACIÓN DE LOS GASTOS DE FORMALIZACIÓN DE LA ESCRITURA DE HIPOTECA.

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea, ha puesto finalmente luz al final del túnel, en una Sentencia dictada el 16 de Julio de 2020, sobre la reclamación de los gastos de hipoteca y comisión de apertura, tras cuatro años de incertidumbre jurídica y cambios de criterios.

Son muchas las cuestiones que se han ido planteando, desde que saltó la noticia informando de la posibilidad que tienen los deudores hipotecados de proceder a reclamar aquéllos gastos que abonaron como consecuencia de la formalización de su escritura de hipoteca, y que por imperativo legal no les correspondía a ellos, sino a la entidad financiera o Banco con quien constituyeron su préstamo.

Mediante el presente documento se va a intentar dar respuesta a las cuestiones más rutinarias, de manera que sea el propio consumidor, sin necesidad de realizar consulta previa jurídica, quien vea si su caso en concreto se encuadra dentro de la posible reclamación.

Este documento no solamente pretende resolver las dudas, sino que además se indicará como se va a confeccionar el presupuesto y las condiciones en caso de querer encargar el asunto a este despacho.

¿Qué personas pueden reclamar?

Tratándose de una reclamación contemplada en la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, **podrán proceder a la misma los consumidores**, es decir, aquéllas personas que han solicitado una hipoteca para su vivienda (sea 1ª o 2ª residencia), plaza de garaje y/o trastero.

Se entiende por consumidor quien actúa en un ámbito ajeno a una actividad comercial, empresarial o profesional.

Lo que determina si una persona, física o jurídica, es consumidor, es el destino final del préstamo. Si el préstamo va a un local para explotar una actividad comercial, en ese caso no se trataría de un consumidor.

¿Qué hipotecas están afectadas?

- ✓ La de formalización o primera escritura del préstamo.
- ✓ La de subrogación, siempre que haya habido novación.
- ✓ La novación o novaciones (modificaciones, ampliaciones..)

¿Se pueden reclamar los gastos de todas las hipotecas, sin importar si siguen vigente, o cuando se amortizaron, cancelaron o pagaron?

Siendo la acción de nulidad imprescriptible, se puede reclamar la nulidad de la cláusula gastos de cualquier préstamo. La declaración judicial de dicha nulidad, dará lugar a que el Juzgado tenga que declarar sus consecuencias según la jurisprudencia europea, la que deberá de ser la devolución de cantidades.

Los distintos escenarios son los siguientes:

- Todo prestatario consumidor que haya firmado un préstamo hipotecario, anterior a la vigente Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, de 2019, y que todavía no haya procedido a reclamar, podrá solicitar la nulidad de la cláusula en cualquier momento puesto que el plazo es indefinido o imprescriptible.
- A quien se le haya declarado la nulidad de la cláusula pero no aportó facturas, podrá solicitar la restitución de los importes en otro procedimiento, durante el plazo de 5 años a contar desde la fecha en que se hizo firme la sentencia que declaró dicha nulidad.

¿Cuál es la forma de proceder para reclamar?

En primer lugar habrá que remitir una carta de reclamación al Servicio de Atención al Cliente al Banco que dio el préstamo (si ha sido absorbido o fusionado con otro, se remitirá al que cobre las cuotas actualmente, y en el caso de hipotecas pagadas al Banco que absorbió al que le dio la hipoteca). La carta de reclamación se debe presentar, por duplicado para que sellen una copia, en cualquier oficina del banco.

Puede encontrar un modelo de formulario al SAC en mi página web <https://carmengimenez.gandgabogados.es/>

El Banco tiene dos meses para contestar, y si no contesta o lo deniega en dicho plazo, es entonces, el momento de proceder a interponer la correspondiente **demanda** judicial, la que **necesita, por el tipo de procedimiento, de Abogado y Procurador.**

*Notas importantes.-

- Resulta conveniente aprovechar para reclamar conjuntamente todas aquellas cláusulas que figuran en las escrituras y que ya han sido declaradas abusivas por los Tribunales.
- En mi web, en opinión, podrá encontrar una guía rápida para localizar aquellas que afectan al importe de la cuota a pagar.
- Quien tenga un procedimiento en marcha actualmente por alguna cláusula abusiva (cláusula suelo, cláusula multidivisa...), podrá realizar la reclamación ante el SAC, si bien no le interesa proceder judicialmente hasta que no finalice dicho procedimiento, con el fin de que no se le retrase más el avance que tenga del juicio. Posteriormente, y ya con la sentencia de ese juicio, si podrá de proceder a reclamar judicialmente.

¿Qué gastos se pueden reclamar?

Exclusivamente se pueden reclamar los gastos concernientes a la hipoteca. En modo alguno aquéllos que se correspondan con la compraventa.

Los gastos son, por tanto:

1. 50% de la factura de Notaría por la escritura de préstamo, subrogación y/o novación o modificación.
2. 100% de la factura de Registro de la Propiedad por inscripción de la hipoteca.
3. 100% de la factura de tasación.
4. 100% Gastos de gestoría.

¿Qué documentación es necesaria para reclamar?.

- Copia simple de la escritura de hipoteca, subrogación y/o novación o novaciones.
- Factura de Notaría.
- Factura del Registro de la Propiedad.
- Factura de gestoría.
- Factura de la empresa tasadora.

Y, si no tengo la documentación, ¿dónde puedo conseguirla?

Podrá solicitar un duplicado en la Notaría donde firmó (si ya no existe esa Notaría, en la que tenga su protocolo, para ello tendrá que preguntar en el Colegio Notarial de la provincia que corresponda), en el Registro de la Propiedad y en Hacienda.

En su caso, también podrás solicitar una copia en la gestoría que le hizo las gestiones, o en última instancia en su banco, solicitándola por escrito y que le sellen una copia.

Si resultaran infructuosas todas estas gestiones, debería de obtener una copia del cargo que se le hizo en cuenta en concepto de provisión.

¿Cuál es el coste por el estudio de viabilidad y la reclamación y demanda judicial?

Se establecen precios, y por el concepto de provisión de fondos, muy por debajo del importe de los criterios orientadores del Colegio de Abogados, puesto que se espera, y con mayor razón tras la Sentencia del TJUE, que al igual que ha ocurrido con otros tóxicos bancarios, se le carguen las costas al banco o entidad financiera demandada, si bien es necesario que para iniciar el procedimiento se cubran los más mínimos gastos.

Los precios por hipoteca y entidad (muchas personas tienen más de una hipoteca y con distintos bancos), dependerán, por tanto, de la cuantía a reclamar, si bien se establecerán precios muy reducidos. Se ha de tener en cuenta que, ganando el procedimiento con costas, el importe adelantado a los profesionales (Abogado y Procurador), será reintegrado, en el momento en que se cobre del Banco o Entidad, siendo el coste del cliente de 0 €.

Si el procedimiento se ganara sin imposición de costas al banco el cliente habrá de abonar los honorarios de Abogado y Procurador conforme marcan la escala y los aranceles.

¿Qué plazo hay para reclamar?

La acción de nulidad de la cláusula es imprescriptible, es decir, no hay plazo, incluso para hipotecas que hayan sido canceladas.

¿Qué hay que hacer si se desea encargar el asunto a este despacho?

Si reside en la Comunidad de Madrid, lo más recomendable, es que solicite cita para consulta personal en el teléfono 917958117 (no se trata de un teléfono para la resolución de dudas o consultas). Las ventajas de dicha consulta, es que se examina en ese mismo acto la escritura, se resuelven cuantas dudas se puedan plantear y se le entrega el presupuesto, sin tener que esperar a que se le conteste el correo electrónico, los que se van respondiendo por orden de llegada. Por las ventajas que conlleva y el tiempo que se emplea en el trabajo, la consulta tiene

un coste de 50 € más el IVA al 21%, descontándose dicho importe de los honorarios que se presupuesten si finalmente se encomiendan los trabajos al despacho.

Si no reside en la Comunidad de Madrid, o le viene muy mal acudir a una consulta personal, hay una segunda opción, aunque tiene idéntico coste. Tendrá que remitir la documentación indicada anteriormente, indicando la provincia en la que reside, y enviando un único pdf por documento (es decir, la escritura habrá de ir en un único pdf, y no un pdf por hoja), y se procederá a su estudio, indicándole en correo de vuelta, o bien a través de Skype, la viabilidad de su asunto y el presupuesto para iniciar los trabajos.

Gracias por su paciencia, colaboración y confianza.

(Documento actualizado al 29 de Julio de 2020)

CARMEN GIMÉNEZ - G&G ABOGADO