

Como suponemos que habréis escuchado, se ha dictado una Sentencia por el Tribunal de Justicia Europeo declarando la nulidad de las cláusulas suelo de las hipotecas y además el derecho a que se devuelva la totalidad de las cantidades cobradas a causa de esta cláusula suelo.

Además de esta primera cuestión, hay una segunda reclamación que se puede plantear frente a los bancos, y en la que el Tribunal Supremo también está dando la razón a los compradores de las viviendas.

El Tribunal Supremo declaró abusiva la cláusula en la que los bancos imponen al prestatario el pago de todos los gastos, tributos y comisiones derivados del préstamo hipotecario.

Es decir, todas las hipotecas, lleven cláusula suelo o no, contienen la cláusula abusiva de gastos, que serían los siguientes:

**1. Facturas de Notaría y Registro de la Propiedad.** El Tribunal Supremo dice en su sentencia que, “en lo que respecta a la formalización de escrituras notariales e inscripción de las mismas (necesaria para la constitución de la garantía real –o sea la hipoteca-), 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. Y quien tiene el interés principal en la documentación e inscripción de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria es, sin duda, el prestamista, pues así obtiene un título ejecutivo, constituye la garantía real, y adquiere la posibilidad de ejecución especial”.

Al no permitirse una mínima reciprocidad en la distribución de los gastos producidos como consecuencia de la intervención notarial y registral, haciendo recaer su totalidad sobre el deudor, se genera un desequilibrio al consumidor, por lo que la cláusula es abusiva.

**2. Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.** De acuerdo a la Ley que regula el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados: “será sujeto pasivo del impuesto el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales o aquéllos en cuyo interés se expidan”.

El Tribunal Supremo entiende que en referencia al Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, el sujeto pasivo, es el Banco o Entidad prestamista. Es decir, el obligado al pago de dicho impuesto, tanto en lo que se refiere a su cuota fija –timbre del papel notarial-, como en su cuota gradual, es precisamente el Banco y no el prestatario o deudor hipotecario; por lo que es un tributo a incluir en la reclamación.

### **Y en cuanto al plazo:**

El plazo, para aquéllas hipotecas que se encuentran todavía vigentes, es el de cuatro años a contar desde el día siguiente a la fecha de la Sentencia del Tribunal Supremo, es decir, dicho plazo finalizará el 24 de diciembre de 2019; y para aquéllas que hayan sido totalmente abonadas, se podrá proceder a la reclamación, si su total pago se hizo dentro del plazo de los 4 años anteriores al 23 de Diciembre de 2015.

Entendemos que podría resultarte interesante plantear la reclamación frente a la entidad bancaria para que te resarcieran de los gastos que pagaste indebidamente. En este despacho estamos en contacto con un bufete de abogados que tramita estas cuestiones y con el que, en caso de que estés interesado, te podemos poner en contacto.

Se puede plantear la demanda, bien por la cláusula suelo, bien por la reclamación de los gastos de la hipoteca o bien las dos conjuntamente.

Como siempre en estos casos, al cliente no le cuesta nada reclamar, ya que el abogado y el procurador cobrarán cuando ellos cobren, y no de ellos si no del propio banco demandado (costas). No obstante, caso de estar interesados, recomendamos tratar este asunto con detenimiento para dejar claras las cuantías y condiciones de pago en el procedimiento.