

**FLORENCIA PEDRAJAS MORALES**

**30211119K**

**C/ RONDA DE LAS SIETE VILLAS N.5**

**C.P. 14450 AÑORA (Córdoba)**

**CAJA RURAL DEL SUR**

**Servicio de Atención al Cliente.**

**ASUNTO:** Gastos de constitución de préstamo hipotecario.

Suscribe, DOÑA FLORENCIA PEDRAJAS MORALES, mayor de edad, con D.N.I. nº 30211119K, y domicilio a efectos de notificaciones en Pozoblanco (Córdoba), calle Ronda de las Siete Villas nº.5, C.P. 14450, ante el Servicio de Atención al Cliente de dicha Entidad y en relación al asunto referenciado,

## **EXPONE**

**PRIMERO.-** Que con fecha 20 de Julio de 2007, la dicente otorga escritura pública de préstamo hipotecario ante el Sr. **Notario del Ilustre Colegio de Andalucía** con residencia en Pozoblanco Doña Roció García-Aranda Pez, con el nº 980 de su protocolo, en virtud de la cual la Entidad a la que nos dirigimos me concedió el préstamo con garantía hipotecaria 2086112956, por importe de Sesenta y cinco mil euros (65.000 €) de principal, todo ello para la adquisición de vivienda.

**SEGUNDO.-** Que en dicha escritura se impone a la parte prestataria la obligación de pago, entre otros, de todos los gastos e impuestos derivados del otorgamiento y concesión del préstamo, amén de la constitución de la garantía hipotecaria, lo cual se contiene en sus estipulaciones, concretamente la Quinta, cuyo tenor literal establece:

**5°.- La parte deudora se obliga a tener la finca hipoteca, asegurada contra el riesgo de incendios y daños en general, mediante un seguro multirriesgo que cubra cualquier perjuicio que pueda sufrir el inmueble hipotecado, durante todo el tiempo de vigencia del préstamo y, desde ahora hace cesión a la Caja Rural de Córdoba, de la indemnización que haya de satisfacer la compañía aseguradora. La entidad acreedora aplicará este importe al pago de todo o parte del préstamo y de sus intereses. El importe del capital asegurado no podrá ser inferior al valor fijado para la finca o fincas hipotecadas, a efectos de subasta, en esta escritura. -**

-----

Serán de cuenta de los prestatarios, todos los gastos que se originen por esa escritura, como los de Notaria, los de inscripción en el Registro de la Propiedad, los de Impuesto, los de tramitación ante el Registro de la Propiedad y la Oficina Liquidadora de Impuestos, los que se derivasen de su cumplimiento judicial y/o extrajudicial, incluso los honorarios de Letrado y derechos de Procurador, los de tasación del inmueble hipotecado, así como los de cancelación, en su día, de la hipoteca que por la presente se constituye.-----

La parte prestataria autoriza expresamente a Caja Rural de Córdoba para que proceda a adeudar en su cuenta, indicada anteriormente en la Clausula 1º bis, todos los gastos cuya obligación de pago asume en esta escritura, así como los derivados de la gestión y tramitación de la presente escritura y de cualquier otro documento preciso para lograr la plena inscripción de la hipoteca que se constituye por la presente escritura en el correspondiente Registro de la Propiedad sin ninguna otra carga o gravamen antepuesta a la misma.-----

**TERCERO.-** Por todo ello y en relación a mi condición de consumidor, ha provocado un desequilibrio prohibido por la ley para la Defensa de los Consumidores y usuarios para quien suscribió la escritura y en su condición de consumidor, lo que implica que dicha cláusula es abusiva, tal y como ha declarado la reciente **Sentencia del Tribunal Supremo**, en su Sentencia **705/2015** Sala 1ª (Pleno), de fecha 23 de diciembre de 2015 y STS 849/2018 de 15 de marzo, ratificada en la nueva Sentencia

del Tribunal Supremo 2021 sobre gastos hipotecarios (**STS 35/2021**) que incluso permite reclamar los gastos de tasación y modifica su criterio en relación con los de gestoría como venía interpretando la **Sentencia Europea STJUE 16/07/2020**.

En la misma se expresa lo siguiente:

*«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. Lo que 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**».*

Con lo anteriormente descrito el Tribunal Supremo ha venido a declarar la nulidad de este tipo de cláusulas, que imponen al prestatario la obligación de pago de todos los gastos e impuestos derivados de la operación de préstamo hipotecario, todo ello por ser impuesta y no negociada, por crear un desequilibrio contractual/obligacional importante en perjuicio siempre del consumidor, además de que con su inclusión la entidad bancaria consigue eludir unos gastos que por imperativo legal corresponden al prestamista.

**CUARTO.-** Dado que la cláusula transcrita y contenida en la escritura pública de préstamo hipotecario suscrita, impone a esta parte las obligaciones de pago de todos los gastos e impuestos que pudieran originarse, debemos entender que la misma adolece de nulidad por los mismos fundamentos contenidos en la Sentencia del

Tribunal Supremo, 705/2015 Sala 1ª (Pleno), de fecha 23 de diciembre de 2015, ya referenciada.

En virtud de todo lo expuesto,

## **SOLICITA**

**I.-** Se avenga a reconocer la nulidad de la cláusula y, por ende, de obligación de pago de esta parte de los aranceles de Notario y Registrador, así como del pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y de la Tasación, todo ello dimanante de la escritura de préstamo hipotecario suscrita.

**II.-** Proceda a reembolsar a esta parte las cantidades abonadas por dichos conceptos y que ascienden a:

	Importe
Honorarios de Gestion	180,3
Aranceles Notariales	624,67
Aranceles Registrador	178,42
Tasacion	174,29
Impuestos AJD	368,55
honorarios y gastos suplidos	66,5
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>1592,73</b>

**III.-** Rogamos una vez estimada la reclamación, se use la cuenta ES58 3187 0582 88 1595235514 para el abono correspondiente a las cantidades anteriormente detalladas, y se comunique la resolución a [despacho@veronicasanchezasociados.com](mailto:despacho@veronicasanchezasociados.com).

Se adjuntan con la presente reclamación las facturas acreditativas de los importes anteriormente indicados.

En la ciudad de Pozoblanco, a 26 de Mayo de 2023.