

NOMBRE Y APELLIDOS
DIRECCIÓN
CP LOCALIDAD Y PROVINCIA

AL SERV DE AT. AL CLIENTE
ENTIDAD BANCARIA
DIRECCIÓN
C.P., LOCALIDAD Y PROVINCIA

LOCALIDAD Y FECHA

ASUNTO: Gastos abonados en la constitución de la hipoteca.

Muy Sres. Míos:

Me dirijo a Vds., como cliente titular del préstamo hipotecario n° _____ (indicar), cuyo contrato tiene incorporada una cláusula que me obligó al pago de todos los gastos ocasionados por la constitución del mismo y por cuya aplicación tuve que abonar la totalidad de impuesto sobre actos jurídicos documentados, así como las minutas de notario y Registro de la Propiedad, incluyendo asimismo tasación obligatoria por tasadora enviada por ustedes.

El Tribunal Supremo, en su sentencia 705/2015 de 23 de diciembre, confirma la nulidad de una cláusula de imposición de gastos, muy similar a la contenida en las condiciones generales de mi contrato. Según la citada sentencia “la cláusula discutida no sólo 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.

Por otro lado, el Tribunal Supremo, establece que “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 parte contratante”.

Por todo ello, teniendo en cuenta la declaración de nulidad de la citada cláusula, le solicito la devolución de los importes a la liquidación del impuesto sobre actos jurídicos documentados, así como de las minutas de notario y registrador que aboné con ocasión de la constitución de mi préstamo hipotecario.

Adjunto le remito copia tanto de la liquidación del impuesto como de las facturas de notario y registrador.

Sin otro particular y esperando a que acceda a mis peticiones, reciba un cordial saludo.

Atentamente.