

DERECHO PROCESAL Y ARBITRAJE - ESPAÑA**Más cláusulas abusivas en las hipotecas:
Los gastos de formalización del contrato de hipoteca**

En su sentencia de 23 de diciembre de 2015, el Tribunal Supremo declaró nulas, por abusivas, aquellas cláusulas del contrato de préstamo hipotecario que imponían al consumidor los gastos derivados de la *“concertación del contrato como consecuencia de la intervención notarial y registral y el pago de los tributos en los que el sujeto pasivo es el banco, como sucede en determinados hechos imponible del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados”*.

Es decir, que todos aquellos gastos derivados de la formalización del contrato de préstamo hipotecario, tales como los gastos del Notario, de la inscripción de la garantía hipotecaria en el Registro de la Propiedad, así como, incluso, el importe abonado por el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD), que asciende al 1% del importe del préstamo, no tenían que haber sido asumidos por el prestatario como consecuencia de la cláusula declarada nula. El procedimiento se refería al BBVA y Banco Popular, pero este tipo de cláusula se puede encontrar en prácticamente todos los contratos de préstamo hipotecario que se formalizan en España.

Al amparo del citado pronunciamiento, han comenzado a reclamarse dichos gastos de forma judicial, habiéndose ya dictado las primeras sentencias que, amparándose en la argumentación del Tribunal Supremo, declaran nula, por abusiva, la citada cláusula.

El consumidor que quiera reclamarle a su banco deberá, no obstante, armarse de paciencia, ya que todas las entidades bancarias (al contrario de lo que sucede con las llamadas cláusulas suelo) se muestran muy reacias a atender estas reclamaciones. El primer paso consistiría en analizar la escritura de formalización del préstamo hipotecario para comprobar si efectivamente se recogió una cláusula equivalente. Verificado lo anterior, lo más recomendable sería dirigirle un escrito al servicio de atención al cliente o del defensor del cliente del banco. En función de la respuesta, cabría continuar con la reclamación, esta vez de forma judicial.



**Enrique Castrillo
de Larreta-Azelain**
Abogado

ecastrillo@bertramruland.com

BERTRAM & RÜLAND
Abogados