



ALEZES ABOGADOS
INTERNACIONAL

GASTOS DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECAS REEMBOLSABLES AL CONSUMIDOR.

4 de Octubre de 2017

Si tiene vigente un contrato de préstamo hipotecario, o ya lo ha amortizado, pero no han pasado más de 4 años, la siguiente información puede ser de su interés;

Reciente jurisprudencia viene imponiendo, previa interpelación judicial, el abono por parte de las entidades bancarias de los gastos soportados por los prestatarios, (clientes), cuando se formalizaron préstamos hipotecarios con las mismas.

¿Qué gastos son?,

Si bien la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015, incluyó todos los gastos de formalización, por tanto el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, al entender que la entidad era la principal interesada en la formalización del préstamo, y por tanto debía ser el sujeto pasivo del mismo y soportarlo, la reciente Sentencia, del Juzgado especializado en asuntos de condiciones generales de contratación, no lo ha entendido así, y de momento en su primer pronunciamiento no ha reconocido el importe del impuesto. Por tanto los gastos que consideramos reembolsables en este momento, son los siguientes;

- Gastos de Notaría. De elevación a público del contrato de préstamo con garantía hipotecaria.
- Gastos de Registro de la Propiedad. Los de la inscripción del préstamo con garantía hipotecaria.
- Posibles gastos derivados de la operación, que fueran impuestos por las entidades, tales como, gestoría, tasaciones, etc., pueden ser estudiados.

Es por ello, por lo que, en principio, aconsejamos un estudio previo sobre la reclamación del importe abonado en concepto del impuesto señalado y demás gastos.

Pasos a seguir para la obtención de las cantidades abonadas;

1.- Vía extrajudicial.- Los primeros contactos deben dirigirse directamente a la entidad bancaria, para hacer una reclamación extrajudicial de los gastos señalados e informarles de nuestras intenciones de reclamación judicial, y además, ir preconstituyendo prueba, para que en el caso de que haya que llegar a juicio, podamos demostrar que hemos tratado de solucionar el asunto de una manera amistosa.

Desde el despacho les podemos representar y desempeñar los trabajos de escritos y negociaciones en su nombre, defendiendo sus intereses.

2.- Vía Judicial.- En el caso de que la entidad bancaria no acceda a negociar el reembolso de los gastos, el siguiente paso sería la interposición de la demanda judicial. Paso que no cerraría, en absoluto, la negociación extrajudicial en paralelo, y de hecho serviría como medida de presión.

Dependiendo del importe de los gastos reclamados, el procedimiento puede constar de una audiencia previa y un juicio, o únicamente de juicio verbal.



ALEZES ABOGADOS
INTERNACIONAL

Le podemos hacer un presupuesto personalizado, en función del importe de los gastos a reclamar y/o demás cláusulas abusivas que puedan tener incluidas en el contrato y del tipo de procedimiento. En caso de obtener una sentencia con estimación total de nuestras pretensiones, se reembolsarían las costas judiciales por parte de la entidad que fuera condenada a la devolución de los gastos.

No duden en ponerse en contacto con nosotros para recibir más información o aclarar cualquier aspecto relacionado con este tema.

El importe abonado por análisis de documentación y primera reunión, será descontado de la minuta final, en caso de contratar finalmente los servicios del despacho.

Velázquez, 24 - 6º Izq.

28001 Madrid - España

T +34 91 576 94 22

Carrer Aragonés, 3

Palma de Mallorca, 07012

Palma, Islas Baleares

Schlüterstrasse, 17

10625 Berlín - Alemania

T +49 3031018930