

GUÍA DE PASOS A SEGUIR PARA LA RECLAMACIÓN DE LOS
GASTOS DE FORMALIZACIÓN DE TU HIPOTECA
(Elaborada a fecha 24/01/2021)



JAUME
PORQUERAS
ADVOCAT

JAUME PORQUERAS

info@jporqueras.com
jporqueras.com

• ÍNDICE DE LA GUÍA

1. **¿Qué** son los gastos de formalización de la hipoteca?
2. **¿Por qué** puedes reclamarlos y **qué** importe (€)?
3. **¿Quién** puede reclamarlos?
4. **¿Cómo** puedo reclamarlos?
5. **¿Cuándo** puedo reclamarlos?

1. ¿Qué son los gastos de formalización de la hipoteca?



PACTO QUINTO. Gastos a cargo de la parte acreditada.

La PARTE ACREDITADA asume el pago de los gastos de tasación del inmueble hipotecado, de todos los demás gastos y tributos derivados de esta escritura, de los actos y contratos que en la misma se formalizan y de su inscripción en el Registro de la Propiedad, y de los originados por cuantos otorgamientos sean precisos para que este documento y el de su cancelación tengan acceso al Registro de la Propiedad incluso los causados por las cartas de pago total o parcial de los créditos, de los derivados de la gestión de las correspondientes escrituras para su inscripción en el referido Registro, así como de los honorarios de letrado y derechos de procurador en caso de reclamación judicial con imposición de costas al deudor.

- Factura (aranceles) Notaría
- Factura (aranceles) Registro de la propiedad
- Factura gestoría
- Impuestos (Transmisiones patrimoniales y Actos jurídicos documentados)
- Factura de tasación del inmueble



JAUME PORQUERAS

info@jporqueras.com
jporqueras.com

2. ¿Por qué puedes reclamarlos y qué importe (€)?



Cláusulas abusivas en contratos con **consumidores**

Redacción genérica y omnicomprendensiva, con derivación abusiva de la totalidad de los gastos sobre el consumidor, afectando con ello al justo equilibrio de prestaciones

Resultado: Nulidad y restitución importes.

- 50% → Factura (aranceles) Notaría
 - 100% →
 - Factura (aranceles) Registro de la propiedad
 - Factura gestoría (novedad desde Octubre 2020)
 - ¿? % → (Depende CCAA)
- Factura de tasación del inmueble
- *% → Actos jurídicos documentados. Si es posterior a 10/11/2018 se puede 100%.



JAUME PORQUERAS

info@jporqueras.com
jporqueras.com

3. ¿Quién puede reclamarlo?



- **Términos generales** → Los consumidores

- Directiva 93/13 las normas uniformes sobre las cláusulas abusivas deben aplicarse a todos los contratos celebrados entre "un consumidor" y "un profesional".

Es "**consumidor**" toda persona física que, en los contratos regulados por la citada Directiva, **actúa con un propósito ajeno a su actividad profesional.**

Por su parte, es "profesional" toda persona física o jurídica que, en las transacciones reguladas por la Directiva 93/13, actúe dentro del marco de su actividad profesional, ya sea pública o privada.



*Destino del dinero prestado



JAUME PORQUERAS

info@jporqueras.com
jporqueras.com

3. ¿Cómo puedo reclamarlos?



- Por escrito (Burofax) Ejemplo servicio notificación: www.Notificados.com o bien mediante Correos.
 - Dirigido al Servicio de atención al cliente de tu banco (página web del Banco de España).
https://www.bde.es/bde/es/secciones/servicios/Particulares_y_e/Servicio_de_Ate/Servicios_de_At_6d9079a9970c631.html
- *Si ha sido absorbido, al nuevo banco.
*Si has subrogado hipoteca: al antiguo por la antigua hipoteca y al nuevo por la nueva.
- Modelo de escrito en: www.jporqueras.com/gastos
- *Adjuntando siempre las Facturas.



JAUME PORQUERAS

info@jporqueras.com
jporqueras.com

3. ¿Cómo puedo reclamarlos? II

- Ante la NEGATIVA O NO CONESTACIÓN en el plazo de DOS MESES

→ **DEMANDA JUDICIAL**

Donde deberemos contar con la ayuda de un Abogado para realizara la reclamación Judicial.

4. ¿Cuándo puedo reclamarlos?



- Varias interpretaciones que existen:

1. **Imprescriptible** (por cuanto la acción de NULIDAD lo es, por lo tanto la devolución de las cantidades también).
2. **A contar desde el momento abono Facturas:** Plazo dispuesto en el Art. 1964 el Código Civil (15 años) → Ley 42/2015 de 5 de Octubre lo modificó quedando en **CINCO AÑOS**.

*Por lo tanto aquellas obligaciones anteriores 07/10/2015, prescriben a los CINCO años de entrada en vigor: 07/10/2020 (finalmente 28/12/2020 por COVID).

** Derecho foral (CCAA) Ejemplo: Cataluña 10 años.

3. **A contar desde que se declare la nulidad de la cláusula (Sentencia firme).**

4. **Desde que se tuvo conocimiento según Ministerio de Consumo (21/01/2016 dictado Sentencia TS 705/2015 de 23 de Diciembre = 21/01/2021*** ¿Habría que sumar los 82 días por Covid-19, nos llevaría a 13/04/2021?

<https://www.mscbs.gob.es/consumo/pec/docs/preguntasFrecuentesGastosHipotecarios.pdf>

5. **A partir de fecha que el consumidor tiene conocimiento (5 años desde STS 44,46,47,48 y 49 /2019 de 23 Enero) = 23/01/2024.**

