

MODELO RECLAMACIÓN DE GASTOS

Servicio de Atención al cliente (**dirigido a la Entidad bancaria donde se hizo el contrato hipotecario**).

Banco (nombre del banco).

Dirección:

Asunto: Devolución de gastos abonados en la constitución de la hipoteca.

Yo (**Nombre completo**) con el siguiente número de documento nacional de identidad (**número del documento**) actuando bajo mi nombre propio con domicilio (**dirección**) me remito a esta entidad bancaria como cliente con contrato hipotecario identificado con el número °, porque el contrato tiene una cláusula que me hizo pagar todos los gastos que supone la constitución de este.

Dentro de los gastos que tuve que asumir se encuentra el costo total del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, los gastos de Registro de Propiedad, gastos de notaría, gastos de gestoría, (**mencionar todos los gastos que se pagaron de forma abusiva**)

En la sentencia 705/2015 del 23 de diciembre el Tribunal Supremo ratificó la nulidad de la cláusula de la imposición de los gastos, cuya descripción abarca también parte del contenido del contrato que firmé.

En la sentencia previamente mencionada en el apartado 5.2. el Tribunal mencionan que: [...] “el análisis trata de la nulidad de una cláusula que atribuye todos los gastos de la escritura de préstamo hipotecario al prestatario consumidor para a posteriori, tras ser declarada nula, abordar el tribunal a quién, con arreglo a la normativa vigente nacional, corresponde satisfacer cada uno de los gastos cuestionados, y que de suyo, habrán de ser satisfechos en cualquier caso a terceros ajenos a los contratantes (gastos de registro de la propiedad, notaría o gestoría)”.

Así mismo en el siguiente apartado 5.2.4 se expresa que [...] “en relación con la cláusula de gastos a) Respecto del séptimo motivo (cláusula de gastos del préstamo hipotecario) Se refiere este motivo a los gastos derivados de la concertación del contrato y de la ejecución: gastos de notaría, registro impuesto de AJD, gestoría, costas procesales y honorarios de abogado y procurador”.

Afirmando finalmente que en general se declaran “nulos los aludidos pactos por tratarse: a) en algunos casos de gastos que corresponden legalmente al banco en cuanto es el principal interesado en otorgar la escritura e inscribir la hipoteca (notaría, registro, gestoría e impuesto de AJD), lo que hace abusiva esta cláusula al conllevar para el consumidor un desequilibrio relevante (art. 89-2 y 3 LGDCU)” [...]

Por los motivos previamente expuestos y por la forma unidireccional en la que se pactó por parte del banco el pago de los gastos que suponían la constitución, sin otorgar en ningún momento la información necesaria sobre la carga económica que representaba

para el cliente hacerse cargo de dichos gastos del contrato hipotecario, solicito que se declare la nulidad de la cláusula en mención, así como la restitución de los gastos.

Con el requerimiento de la devolución de los valores pagados en el Registro de Propiedad, los gastos de Notaría, los gastos de gestoría, **y demás (mencionar todos los gastos pagados)** adjunto las facturas que dan cuenta del pago de los mismos en cuantía de euros distribuidos así:

- Gastos de Registro de Propiedad [poner cantidad en euros]
- Gastos de Notario [poner cantidad en euros]
- Pago de Impuestos sobre Actos Jurídicos Documentados [poner cantidad en euros]
- Gastos de tasación de la vivienda [poner cantidad en euros].
- Otros [poner cantidad en euros]

Comparto entonces copia de las facturas mencionadas y del pago del Impuesto. Si por parte de la entidad bancaria a la cual me remito no recibo respuesta alguna la reclamación de gastos será dirigida a instancias judiciales para continuar con el debido proceso.

Cordial saludo, atentamente

Fdo.