

GASTOS DE FORMALIZACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Información sobre os gastos de formación do contrato de préstamo hipotecario

O **23 de decembro de 2015** o Tribunal Supremo ditou unha sentenza na que declara nulas por abusivas distintas cláusulas incluídas nos contratos bancarios celebrados con consumidores.

Entre as cláusulas que se declaran nulas atópanse aquelas que impoñen ao consumidor todos os custos derivados da concertación do contrato como consecuencia da **intervención notarial e rexistral** e o pago dos tributos nos que o suxeito pasivo é o banco, como sucede en determinados feitos impoñibles do **Imposto de Actos Xurídicos Documentados**.

En concreto, o Tribunal declara na súa sentenza que “no que respecta á formalización de escrituras notariais e inscrición das mesmas (necesaria para a constitución da garantía real), tanto o *arancel dos notarios*, como o dos *rexistradores da propiedade*, atribúen a **obligación de pago ao solicitante do servizo de que se trate ou a cuxo favor se inscriba o dereito**. E quen ten o interese principal na documentación e inscrición da escritura de préstamo con garantía hipotecaria é, sen dúbida, o prestamista, pois así obtén un título executivo, constitúe a garantía real e adquire a posibilidade de execución especial”.

En consecuencia, o tribunal declara abusiva a cláusula porque non permite unha mínima reciprocidad na distribución dos gastos producidos como consecuencia da intervención notarial e rexistral, e fai recaer a súa totalidade sobre o hipotecante, o que leva que se ocasione ao consumidor un desequilibrio relevante.

Como teño que facer para reclamar?

Debe seguir os seguintes pasos, de carácter gratuíto:

- 1.- **Presente un escrito de reclamación ante o Servizo de Atención ao Cliente da entidade bancaria.** A entidade dispón dun prazo de dous meses para contestar.
- 2.- Se transcorrido devandito prazo a entidade non contesta ou a contestación non é satisfactoria, débese **presentar unha reclamación ao Banco de España**, ben por vía telemática ou por escrito en modelo oficial, no Rexistro Xeral do Banco de España, en calquera das súas sucursais ou remitir por correo postal ao Departamento de Conduta de Mercados e Reclamacións. O Banco de España dispón dun prazo de 4 meses para ditar resolución.
- 3.- Unha vez que o Banco de España pronúnciese de forma favorable ao consumidor, este poderá requirir á entidade o seu cumprimento. A entidade deberá dar cumprimento á resolución no prazo dun mes, en caso contrario, poderá reclamar o seu cumprimento ante o Instituto Galego de Consumo


En calquera caso, o afectado sempre poderá interpoñer a oportuna demanda xudicial.


Onde podo informarme?

En calquera das oficinas do Instituto Galego de Consumo, a través do teléfono gratuíto 900 23 11 23, ou en calquera das OMICs ou das Asociacións de consumidores e usuarios de Galicia.

A continuación inclúense unhas ligazóns de interese entre os que se atopa un modelo de reclamación ante o servizo de atención ao cliente da entidade financeira.

Documentación e ligazóns relacionadas

 [MODELO DE FORMULARIO DE RECLAMACIÓN “GASTOS DE FORMALIZACIÓN DO CONTRATO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO” CASTELÁN](#)
(139.48 KB)

 [MODELO DE FORMULARIO DE RECLAMACIÓN “GASTOS DE FORMALIZACIÓN DO CONTRATO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO” GALEGO](#)
(138.39 KB)

 [SENTENZA TRIBUNAL SUPREMO DE 23 DE DECEMBRO DE 2015](#)
(330.65 KB)

Source URL: <http://consumo.xunta.gal/gl/gastos-de-formalizacion-de-prestamos-hipotecarios>