

Cómo recuperar los gastos de formalización de la hipoteca

La escritura del préstamo hipotecario, la factura del notario, del registro, del tasador, de la gestoría y el justificante de pago del IAJD, son los documentos necesarios para presentar una reclamación y recuperar unos gastos que se sitúan en los 3.000 euros de media

Más de 8 millones de españoles tienen una hipoteca, una cifra que aumenta mes a mes. Según el Instituto Nacional de Estadística, sólo en septiembre se constituyeron casi 30.000 hipotecas nuevas, un 9,2% más que hace un año. A tipo fijo o variable, sobre fincas rústicas, urbanas o viviendas, cada hipoteca es diferente, pero la práctica totalidad de los préstamos hipotecarios tienen en común que los gastos de formalización suelen ser asumidos por los nuevos propietarios.

Sin embargo, en el año 2015, el Tribunal Superior declaró la nulidad de la cláusula sobre los gastos de constitución y formalización del préstamo hipotecario que corren a cargo del comprador. Ante esta nueva situación, muchos hipotecados se han planteado presentar una reclamación para recuperar su dinero.

Así, el equipo de abogados de la startup legalbono, plataforma web que permite a sus usuarios generar de una forma personalizada documentos legales, reclamaciones y otros contratos, responden a las 9 preguntas más habituales para quienes se encuentran en esta situación.

La más importante que deben tener claro los hipotecados es saber qué son los gastos de formalización de hipoteca. Técnicamente son los gastos que los compradores hacen frente cuando firman un préstamo hipotecario y que, de media, suelen rondar los 3.000€ aunque esta cifra depende del préstamo obtenido y de la Comunidad Autónoma donde se encuentre la vivienda. El siguiente paso es saber quién puede reclamar esos gastos. La respuesta es sencilla, cualquier persona que tenga vigente un préstamo hipotecario o incluso que haya terminado de pagarlo. Sin embargo, algunas personas pueden preguntarse si puede reclamar la devolución de los gastos si su hipoteca es anterior a la fecha de la sentencia del Tribunal Supremo. El equipo de abogados de legalbono asegura que “por supuesto, tanto el Tribunal Supremo como el Tribunal de Luxemburgo consideran que es una cláusula abusiva, que infringe el derecho español y europeo. Por tanto, debe ser restituido y debidamente pagado”.

Otra de las dudas más habituales entre los hipotecados suele ser cuál es el proceso para reclamar los gastos de formalización del préstamo hipotecario. El proceso es más sencillo de lo que tiende a pensarse. Simplemente es necesario presentar una reclamación formal ante el banco que concedió la hipoteca. Sin embargo, es clave ponerse en manos de expertos que les asesoren en los trámites necesarios a realizar, resuelvan sus dudas y le ayuden a saber exactamente cuánto le deben devolver. Una vez presentada la reclamación, el banco dispone de 2 meses para dar una respuesta. Si rechaza llegar a un acuerdo, será necesario presentar una demanda en el juzgado, por lo que el proceso puede alargarse durante varios meses.

Para poder presentar la reclamación será necesario aportar varios documentos como la escritura del préstamo hipotecario, la factura del notario, factura del registro, del tasador, de la gestoría y el Justificante de pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentales. “Si el afectado no dispone de alguna de estas facturas, puede solicitar una copia en la notaría o la gestoría”, afirma el equipo de abogados de legalbono.

La fecha límite para presentar la reclamación también es un aspecto que genera dudas, sin embargo, no existe tal fecha. Se puede presentar la reclamación en cualquier momento, aunque hayan pasado más de cuatro años desde que se canceló la hipoteca.

Otro aspecto que preocupa a los hipotecados es cuánto dinero podría recuperarse. Desde legalbono afirman que “el dinero que se recupera en concepto de gastos de formalización del préstamo hipotecario varía en función del dinero solicitado al banco y del impuesto de Actos Jurídicos Documentados, que cambia en función de la Comunidad Autónoma en la que se haga la operación. Sin embargo, incluyendo los intereses legales, la cifra que el demandante podría recuperar puede rondar los 5.600€ de media”.

Si la sentencia es favorable, el afectado podrá cobrar la indemnización en el plazo máximo de dos meses y recibirá su dinero en la cuenta bancaria.

Datos de contacto:

Redacción

Nota de prensa publicada en: [Madrid](#)

Categorías: [Derecho Inmobiliaria Consultoría](#)

NotasdePrensa

<https://www.notasdeprensa.es>