

En _____ a _____ de _____ de 2018

AL SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE DE

DON/DOÑA _____, con nº de DNI _____ y
DON/DOÑA _____, con DNI _____,
con domicilio a efectos de notificaciones sito en C/ _____,
con nº teléfono _____, con email _____ prestatarios del
préstamo hipotecario nº _____, suscrito con la entidad,
en su propio nombre y derecho **DICEN:**

Que por medio del presente escrito vengo a realizar reclamación extrajudicial en solicitud de devolución de las cantidades abonadas en aplicación de la cláusula abusiva mediante la cual se me impone (señala con una x)

el pago de una **comisión de apertura** que obra en mi escritura de préstamo hipotecario contratado con ustedes,

la cláusula abusiva mediante la cual me atribuyeron **todos los gastos, tributos y comisiones** derivados de la concertación y desarrollo del contrato de hipoteca,

así mismo, y en virtud de la nulidad del art. 68.2 del Reglamento del Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados decretada por la Sentencia del Tribunal Supremo 1505/2018, sección segunda, se reclama mediante la presente **el IAJD, Impuesto de Actos Jurídicos Documentados abonado por esta parte en el momento de la constitución del crédito hipotecario.**

A continuación, se indican los antecedentes y fundamentación que sostienen dicha reclamación:

- En fecha _____ formalicé con esta entidad, préstamo con garantía hipotecaria número de protocolo _____ mediante escritura pública otorgada ante el Notario _____

- Las cláusulas que imponen todos los gastos hipotecarios al prestatario, habiéndose decretado las mismas nulas por el Tribunal Supremo, aparecen redactadas en la escritura, habiendo sido de cargo del prestatario el abono de todos los gastos derivados de la constitución de la hipoteca, minutas de notaría, gestoría, Registro de la Propiedad y la totalidad del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.
- Dicha cláusula no fue negociada individualmente, resultando ser, por tanto, una condición general de la contratación, que no permite distribuir entre las partes los gastos producidos, habiéndose atribuido, de manera genérica, la totalidad de los mismos a los prestatarios, los cuales los abonaron en su momento.
- Ello ha provocado un desequilibrio prohibido por la Ley para la Defensa de los Consumidores y Usuarios para quienes suscriben la presente, y en su condición de consumidores; lo que implica que dichas cláusulas son abusivas, tal y como declaró el Tribunal Supremo en su Sentencia 705/2015 de 23 de diciembre, y dada cuenta de la nulidad reconocida del art.68. párrafo 2º de Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados reconocido por la Sentencia del Tribunal Supremo nº1505/2018 de 16 de octubre de 2018.

“Artículo 68 Contribuyente

Será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan.

(Cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considerará adquirente al prestatario.

Párrafo 2.º del artículo 68 anulado por Sentencia TS (Sala Tercera, Sección 2.ª) de 16 de octubre 2018, Rec. 5350/2017.)

En la Sentencia 705/2015 el Tribunal Supremo analiza el carácter abusivo de las cláusulas hipotecarias, determinando que tienen carácter de abusivo todas aquellas que atribuyen al prestatario la obligación de abonar los **gastos de formalización y constitución de la hipoteca en su totalidad**, puesto que no es el prestatario quién

realmente ostenta el interés principal en la documentación e inscripción de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria, sino el prestamista. La cláusula hace recaer su totalidad sobre el hipotecante, *‘lo que ocasiona al cliente consumidor un desequilibrio relevante, que no hubiera aceptado razonablemente en el marco de una negociación individualizada; y que, además, aparece expresamente recogida en el catálogo de cláusulas que la ley tipifica como abusivas.’*

Igualmente se analiza el carácter de abusivo en lo que respecta a los **tributos que gravan el préstamo hipotecario**, afirmando el Tribunal que *‘al menos en lo que respecta al impuesto sobre actos jurídicos documentados, [la entidad] será sujeto pasivo en lo que se refiere a la constitución del derecho’* y considera como abusiva *‘la estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario (...)’* Hecho que ahora ha sido anulado por la nueva sentencia del Tribunal Supremo por lo que, en consecuencia, y dada cuenta de que el beneficiario con la suscripción del préstamos hipotecario es la Entidad Bancaria procede que sea de cargo de la entidad el pago de todos los gastos y tributos derivados de la misma.

- La inmediata consecuencia de dicha abusividad, es la nulidad de la/s cláusula/s mencionada/s y, por tanto, la restitución de los gastos abonados por la parte prestataria y que tendrían que haber sido pagados por la entidad prestamista.

Por todo lo anteriormente expuesto,

SOLICITAN A LA ENTIDAD BANCARIA que se tenga por no puesta la cláusula que imponía a los prestatarios el pago de todos los gastos efectuados con su constitución, honorarios notariales, registro, así como del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados que en su día fueron satisfechos por esta parte y devuelva a los prestatarios estas cantidades.

Fdo.

Fdo.