

A.A.: Servicio de Atención al Cliente.

Entidad: ...<sup>i</sup>

Muy Sres. míos:

El que suscribe (...<sup>ii</sup>), en su propio nombre y derecho ante ese Servicio de Atención al Cliente

## EXPONE

PRIMERO.- Que en fecha ...<sup>iii</sup> y ante el Notario de ...<sup>iv</sup> D./D<sup>a</sup>. otorgó en calidad de prestatario junto con los apoderados de ...<sup>vi</sup> (entidad prestamista) escritura de préstamo con garantía hipotecaria por un principal de ...<sup>vii</sup> €, destinado a la adquisición de mi vivienda habitual (...<sup>viii</sup>). Dicha escritura obra en el protocolo del Notario indicado bajo el número ...<sup>ix</sup> de aquel año.

SEGUNDO.- Que en dicha escritura se estableció de manera unilateral y a instancia de la entidad bancaria prestamista la cláusula ...<sup>x</sup>, que previene que:

<<Serán de cuenta del prestatario (o de la parte hipotecante en caso de ser personas distintas y cuando se refieran a las fincas hipotecadas) los gastos de tasación del inmueble que se hipoteca, otorgamiento de la presente escritura, incluyendo una primera copia de este instrumento público para la entidad acreedora, los honorarios del Registrador de la Propiedad por la inscripción o anotación del mismo, los gastos de tramitación de la escritura ante el Registro de la Propiedad y la oficina liquidadora de impuestos, ...>>.<sup>xi</sup>

TERCERO.- Que la cláusula indicada contraviene de manera abierta las previsiones contenidas en el art. 89 del real decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, toda vez que el indicado precepto determina que tendrán la condición de cláusulas abusivas, entre otras, aquellas que:

- a) Transmitan al consumidor o usuario las consecuencias económicas de errores administrativos o de gestión que no le sean imputables.
- b) Impongan al consumidor los gastos de documentación y tramitación que por Ley correspondan a la entidad prestamista, tales como:

- Los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan a la entidad prestamista.
- El pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el prestamista.

CUARTO.- A mayor abundamiento, debe destacarse que en aplicación del citado precepto en relación con las cláusulas de atribución de los gastos derivados del otorgamiento de escrituras de préstamo con garantía hipotecaria, la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo ya ha tenido ocasión de pronunciarse, declarando su Sentencia 705/2015 (Id. Cendoj 28079119912015100044; nº de recurso 265/2013) la nulidad de tales cláusulas por abusivas y la subsiguiente obligación de la entidad prestamista de restituir al consumidor lo recibido en virtud de las mismas.

QUINTO.- En consonancia con cuanto antecede, la cláusula a la que se hace referencia en el expositivo segundo del presente escrito debe ser reputada nula de pleno derecho, debiendo la entidad a la que me dirijo restituir al que suscribe las cantidades abonadas en virtud de la misma y, en particular, las siguientes:

CONCEPTO	IMPORTE
Honorarios y gastos suplidos en la escritura ... <sup>xii</sup> , de fecha ... <sup>xiii</sup> , del Notario D./D <sup>a</sup> . ... <sup>xiv</sup>	... <sup>xv</sup> €
Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados correspondiente a la escritura ... <sup>xvi</sup> , de fecha ... <sup>xvii</sup> , del Notario D./D <sup>a</sup> . ... <sup>xviii</sup>	... <sup>xix</sup> €
Derechos y/o aranceles del Registro de la Propiedad	... <sup>xx</sup> €
Honorarios Gestoría (... <sup>xxi</sup> )	... <sup>xxii</sup> €
<b>TOTAL</b>	... <sup>xxiii</sup> €

Por lo expuesto,

**SOLICITO DE ESE SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE** que tenga por presentada esta reclamación, se sirva dar a la misma la tramitación prevenida en la Ley 44/2002 de Medidas de reforma del Sistema Financiero, así como en la Ley 10/2014 de Ordenación, Supervisión y Solvencia de Entidades de Crédito y en su virtud, previos los trámites de Ley, se avenga a:

- Reconocer la nulidad, por abusiva, de la cláusula descrita en el expositivo segundo del presente escrito.

- b) Reconocer el derecho del compareciente a ser restituido de las cantidades indebidamente abonadas por el mismo en virtud de dicha cláusula, conforme se relacionan en el expositivo quinto del presente escrito.
- c) Abonar al compareciente, como consecuencia de cuanto antecede, la cantidad de ...<sup>xxiv</sup> €.

En ...<sup>xxv</sup>, a ...<sup>xxvi</sup>.

Fdo.: ...<sup>xxvii</sup>.

- 
- <sup>i</sup> Indicad el nombre de la entidad bancaria que concedió el préstamo con garantía hipotecaria)
  - <sup>ii</sup> Indicad nombre, apellidos, mayor de edad, NIF y domicilio completo)
  - <sup>iii</sup> Indicad la fecha en la que se otorgó la escritura de la hipoteca. Viene en la primera página de la misma.
  - <sup>iv</sup> Indicad la localidad de la notaría en la que otorgamos la escritura de la hipoteca.
  - <sup>v</sup> Indicad el nombre del notario que autorizó la escritura de la hipoteca. También está indicado en la primera página de la escritura.
  - <sup>vi</sup> Indicad la entidad bancaria que concedió el préstamo con garantía hipotecaria.
  - <sup>vii</sup> Indicad la cantidad concedida en concepto de préstamo hipotecario, sin intereses.
  - <sup>viii</sup> Indicad la ubicación del inmueble para cuya adquisición se solicitó el préstamo. Es indiferente a estos efectos si el préstamo lo era para todo el precio o sólo parte del mismo.
  - <sup>ix</sup> El número de protocolo viene indicado también en la primera página de la escritura. En ocasión lo indica expresamente como “número de protocolo”. En otras se limita a señalar “Número”. Depende del gusto de cada notario ...
  - <sup>x</sup> Indicar el número de la cláusula de la escritura de la hipoteca en la que se establece vuestra obligación de abonar los gastos.
  - <sup>xi</sup> En este punto deberemos copiar la cláusula de la escritura de la hipoteca en la que se establece vuestra obligación de abonar los gastos. El texto que figura en este modelo de reclamación es sólo un ejemplo para que os ayude a diferenciarla del resto de cláusulas de la escritura. Por tanto, ese texto que en el modelo os aparece subrayado deberéis sustituirlo por el de la cláusula de vuestra propia hipoteca.
  - <sup>xii</sup> Indicad de nuevo el número de protocolo de la escritura de la hipoteca. Recordad, viene en la primera página de la misma.
  - <sup>xiii</sup> Indicad de nuevo la fecha en que se otorgó la escritura de la hipoteca. Como en el caso anterior, también se encuentra en la primera página.
  - <sup>xiv</sup> Indicad de nuevo, el nombre del notario ante el que se otorgó la escritura de hipoteca. Se encuentra en la primera página.
  - <sup>xv</sup> Indicad la cantidad cobrada por la notaria en concepto de honorarios y gastos suplidos. Hay que señalar el importe total que viene en la factura que tenéis (o deberíais tener) de la notaria. Si, por la razón que fuera, no tenéis esa factura, acudid a la propia notaria con una copia de vuestra escritura y os facilitarán un duplicado de la factura. Es importante tener presente que si comprasteis la vivienda en la misma notaría, tendréis dos facturas: una de la compraventa, y otra de la hipoteca. La única que podéis reclamar es ésta última.
  - <sup>xvi</sup> De nuevo, indicad el número de protocolo de la escritura de la hipoteca.
  - <sup>xvii</sup> Indicad la fecha en que se otorgó la escritura de la hipoteca.
  - <sup>xviii</sup> Una vez más: el nombre del notario. Tranquilo, ya queda poco y no tendremos que repetirlo.
  - <sup>xix</sup> Aquí indicaremos el importe del Impuesto. Lo podéis encontrar en el impreso 600, de liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. El importe que tenéis que poner es el que viene en la casilla 12, es decir, al lado de donde indica “TOTAL A INGRESAR”. Este documento deberíais tenerlo. En caso de que no sea así, los Servicios Tributarios del Principado de

---

Asturias os podrán facilitar una copia o certificado (Si os encontráis en otra Comunidad Autónoma, deberéis acudir a sus correspondientes servicios tributarios). Para ello deberéis dirigiros a cualquier oficina de los Servicios Tributarios (<https://www.tributasesnasturias.es>) con vuestro DNI y una copia de la escritura (para facilitar la tarea de los funcionarios que os atenderán). De nuevo es importante que tengáis en cuenta que tendréis dos ejemplares del modelo 600, uno relativo a la compra de la vivienda y otro relativo a la hipoteca. El único que podéis reclamar es éste último.

<sup>xx</sup> Como en el caso del notario, tenéis o deberíais tener, una factura del registro de la propiedad relativa a la inscripción de la garantía hipotecaria. El importe que tenéis que indicar es el total de dicha factura. En caso de que no la tengáis, en el Registro de la Propiedad correspondiente a vuestra vivienda os podrán facilitar una copia de la misma. Nuevamente hay que advertir que seguramente tengáis dos facturas distintas, una de la compraventa de la vivienda y otra de la hipoteca. Esta segunda es la que podéis reclamar.

<sup>xxi</sup> Indicad el nombre de la gestoría o asesoría a la que el banco le encomendó la gestión de la hipoteca. Tiene que venir en la factura que os remitieron en su día.

<sup>xxii</sup> Indicad el importe total de dicha factura.

<sup>xxiii</sup> Indicad el total a que asciende todo lo que hemos venido poniendo en las casillas anteriores, pues ese será el importe que reclamáis.

<sup>xxiv</sup> Indicad de nuevo el importe total reclamado.

<sup>xxv</sup> Indicad vuestro pueblo o ciudad.

<sup>xxvi</sup> Indicad la fecha en la que firmáis esta reclamación. No os compliquéis; es indiferente si es la misma fecha o no del día en que vais a presentarla.

<sup>xxvii</sup> Ya estamos acabando: indicad de nuevo vuestro nombre y apellidos completo. Firmad y ...  
¡¡¡Suerte!!!

DOCUMENTO ELABORADO POR EL LETRADO ALEJONDO SUÁREZ HERNÁNDEZ. DISTRIBUCIÓN GRATUITA. PROHIBIDA SU DISTRIBUCIÓN O USO POR PERSONAS QUE NO TENGAN LA CONDICIÓN DE USUARIO FINAL O CONSUMIDOR.