



GASTOS DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, PLUSVALÍA MUNICIPAL, CLÁUSULA SUELO... ¿QUÉ ES LO QUE PUEDO RECLAMAR?

Últimamente se escuchan multitud de noticias que hablan de la posibilidad de reclamar a los bancos y a los ayuntamientos cantidades que nos hemos visto obligados a abonar al comprar una vivienda y que ahora, por vía de los tribunales, resulta que no eran cosa nuestra. Con tanta información y tanto cambio, hay ocasiones en que nos hacemos un lío con qué es qué y quién puede reclamar, así que si este es tu caso, vamos a intentar aclararte un poco la cuestión. No obstante, antes de entrar al fondo de los distintos asuntos que se plantean, vamos a aclarar un par de cuestiones previas:

¿EN QUÉ ÁMBITOS HA CAMBIADO LA LEY?

Lo cierto es que en ninguno. Las reclamaciones solicitando la devolución de gastos soportados en la compra de vivienda se basan en resoluciones judiciales, esto es, sentencias dictadas por tribunales en casos concretos y que, por analogía, se extienden a supuestos similares. La principal consecuencia de esto es que, al no existir una ley que cumplir, nuestras reclamaciones pueden no ser atendidas en un primer momento y podemos vernos obligados a acudir a los tribunales alegando dicha analogía y en defensa de sus derechos. Vamos, que la aplicación no es automática.

¿A QUÉ ÁMBITOS AFECTAN LAS RESOLUCIONES JUDICIALES?



Las resoluciones judiciales dictadas a favor de los consumidores han reconocido sus derechos en tres ámbitos principales:

- Devolución de los pagos de constitución de hipoteca (Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015).
- Cláusula Suelo (Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 y Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de diciembre de 2016).
- Plusvalía Municipal (Sentencia del Tribunal Constitucional de 16 de febrero de 2017).

Ahora sí, vamos por partes:

1. RECLAMACIÓN DE GASTOS DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

¿QUÉ GASTOS PUEDO RECLAMAR?

Como hemos comentado, la Sentencia del Tribunal Supremo en que se basan estas reclamaciones, declaró como abusivas las cláusulas de dos entidades bancarias que imponían a los clientes el pago de todos los gastos de formalización de su hipoteca, por considerar que son las propias entidades bancarias las interesadas en que se formalice e inscriba en el Registro de la Propiedad la escritura hipotecaria. Desde ese momento, audiencias y juzgados de primera instancia han dictado sentencias a favor y en contra de esta postura.



Actualmente se está pidiendo la devolución de los gastos de notaría, registro de la propiedad, gestoría (en el caso en que la impusiera el banco) y el impuesto de Actos Jurídicos Documentados de la escritura hipotecaria. No existe una regla fija para todos los casos, pero estos gastos vienen a ser entre el 2,5% y el 3% de la cuantía total del préstamo hipotecario (unos 3.000 € en una hipoteca de 150.00 €).

¿QUIÉN PUEDE RECLAMAR?

En principio pueden reclamar las personas, no las empresas, que estén pagando una hipoteca o si la han terminado de pagar hace cuatro años. Además, a efectos de esta reclamación da igual si la hipoteca es sobre una vivienda habitual o segunda o tercera vivienda. En primer lugar hay que acudir al defensor del cliente de nuestra entidad bancaria y presentar una reclamación. Si no es atendida o el resultado no nos convence, tendremos que acudir a los Tribunales.

Existe un plazo de cuatro años para reclamar que comienza en la fecha en que se dictó la Sentencia de diciembre de 2015 y que, en consecuencia, finaliza el 24 de diciembre de 2019. Para los que ya han pagado la hipoteca, dicho plazo se amplía a los cuatro años anteriores a la sentencia, esto es, si la han pagado desde el 23 de diciembre de 2011 en adelante.

La documentación necesaria para poder reclamar estos gastos es:



Escritura de tu hipoteca

Factura del notario

Factura del registrador

Carta de pago del impuesto de Actos Jurídicos Documentados (modelo 600).

2. CLÁUSULA SUELO

¿QUÉ ES LA CLÁUSULA SUELO?

Es una cláusula de tu préstamo hipotecario que establece un mínimo a pagar en las cuotas de tu hipoteca, aunque los intereses pactados con el banco estén por debajo de esa cantidad.

¿SON ILEGALES ESTAS CLAÚSULAS?

No. Nacen de un pacto entre tu entidad bancaria y tú, y por tanto son legales. Cuestión diferente es que puedan declararse NULAS y tenerse por no puestas, si se cumplen las siguientes condiciones relacionadas con la transparencia y la información facilitada por la entidad bancaria:

- Que el contrato de préstamo creara la apariencia de tener un interés variable que, en algunos supuestos, pudiera suponer una disminución del precio del dinero.
- Falta de información suficiente sobre la cláusula suelo.
- La relación de la cláusula suelo con la existencia de otra que supusiera un techo para el pago de interés.



- La dificultad para el consumidor de comprender con exactitud el alcance de las obligaciones que dicha cláusula suponía habida cuenta del lenguaje utilizado en el contrato de préstamo.
- La ausencia de simulaciones y explicaciones suficientes sobre el alcance real y las consecuencias de la cláusula.
- Y la inexistencia de un aviso previo y comprensible sobre el coste comparativo con otros productos bancarios de la misma entidad.

¿QUÉ PROCEDIMIENTO TENGO QUE SEGUIR PARA RECLAMAR LA DEVOLUCIÓN DEL DINERO ABONADO INDEBIDAMENTE?

En primer lugar deberás dirigirte a tu banco y presentar una reclamación. Si no se llega a un acuerdo, o lo que te proponen no te convence, tendrás que acudir a los tribunales pidiendo que se anule la cláusula suelo y se te devuelvan las cantidades abonadas indebidamente.

2. PLUSVALÍA MUNICIPAL

¿PUEDE RECLAMARSE SIEMPRE LA DEVOLUCIÓN DE LAS CANTIDADES ABONADAS EN CONCEPTO DE PLUSVALÍA MUNICIPAL?

No. Únicamente en el caso de que hayas pagado por dicho concepto en aquellos casos en los que la venta del inmueble no haya generado ganancias, es decir, el precio de venta es inferior al precio que costó la vivienda en la transmisión anterior. En estos casos no ha habido plusvalía.



El impuesto municipal de plusvalías se aplica a la cuantía de revalorización de inmuebles cuando son vendidos: yo compro una vivienda por 100.000 € y la vendo unos años más tarde por 150.000 €, luego “he ganado” 50.000 €. Sin embargo, en la práctica se abona siempre aunque la vivienda haya perdido valor, lo que en los últimos tiempos, especialmente con la crisis, ha sucedido en muchas ocasiones. El Tribunal Constitucional ha declarado que no es legal imponer un impuesto cuando no se ha producido ninguna ganancia.

¿QUÉ PROCEDIMIENTO HA DE SEGUIRSE PARA SOLICITAR LA DEVOLUCIÓN DE LA PLUSVALÍA MUNICIPAL EN EL CASO DE QUE SE HAYA ABONADO INDEBIDAMENTE?

Lo primero es presentar un escrito ante el ayuntamiento que ha recaudado el impuesto de plusvalía en el que solicites la rectificación y la devolución de los ingresos indebidamente realizados. Deberás señalar en el escrito de reclamación el precio de compra inicial de la vivienda que has adquirido, el precio de esta adquisición y el importe que se abonó. Además, es necesario que adjuntes los documentos que acrediten todos esos extremos (escrituras públicas, justificante de pago de la plusvalía, etc.). Con esto se pone en marcha la vía administrativa. Así, el ayuntamiento deberá respondernos sobre si admite o no nuestra reclamación, e irnos indicando los posibles recursos posibles ante sus resoluciones hasta agotar la vía administrativa. En este momento, una vez finalizada sin haber visto satisfechas nuestras peticiones, tendremos que acudir a la vía judicial.

Cualquier duda sobre este u otros temas puedes consultarla en la Asesoría Jurídica de la Casa de la Juventud. Te esperamos.



Ayuntamiento de
Pamplona
Iruñeko Udala