



GASTOS DE FORMALIZACIÓN DE HIPOTECAS. Gastos notariales y registrales derivados de la formalización de hipotecas. A finales del mes de julio se dictaron tres interesantes sentencias de diversos tribunales y ámbitos territoriales que abordan, de un modo diferente, el trascendental asunto.

El Juzgado de Primera Instancia de Zaragoza, especializado en materia bancaria, ha dictado una sentencia que anula parte de la cláusula de gastos de un préstamo hipotecario al considerarla abusiva porque impone a los prestatarios la obligación de abonar de manera total e indiscriminada los gastos notariales y registrales del préstamo así como los de gestoría.

El juez estima equilibrada la atribución al consumidor del pago del 50 % o menos de los gastos notariales, siempre que la entidad bancaria quede obligada al abono del porcentaje restante (50 % o más). En cuanto a los aranceles derivados de la intervención del Registrador de la Propiedad, estima adecuado imponer el abono íntegro de los mismos a la entidad bancaria, ya que es ésta quien ostenta el interés principal en la constitución de la hipoteca.

Se impone el abono íntegro al consumidor contraviniendo directamente la interpretación de la norma arancelaria que lo regula, y generando, en detrimento del consumidor, un importante desequilibrio de los derechos y obligaciones que cada una de las partes ostenta en el contrato, y puntualiza la sentencia que dicha cláusula no habría sido aceptada por el consumidor si se hubiese negociado individualmente en igualdad de condiciones, es, por tanto, contraria a las exigencias de la buena fe.

Por otro lado, la sección cuarta de la Audiencia de Las Palmas ha dictado sentencia en la que señala que son nulas las cláusulas de los préstamos hipotecarios que atribuyen a los clientes el pago de la totalidad de los gastos de



Notaría y de Registro de la Propiedad detallando que el banco debe reintegrar a los clientes no la mitad sino todos los gastos que éstos hayan abonado por dichos conceptos.

Dado que tanto la formalización de la escritura pública ante notario como la inscripción de la garantía hipotecaria en el Registro de la Propiedad se efectúan en el exclusivo interés del Banco, es éste quien debe correr con dichos gastos, añade la sentencia.

En parecido sentido se ha pronunciado el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Santander, conocido como Juzgado de Cláusulas Suelo de Cantabria, que ha declarado nula la cláusula de un contrato hipotecario que atribuía al cliente el pago de todos los gastos derivados del mismo; a juicio del magistrado la citada cláusula es una condición general que el banco predispone con anterioridad al contrato, que éste impone a los consumidores, y que es contraria a la buena fe creando desequilibrio en detrimento de los demandantes, y que no supera el control de abusividad, dado que es omnicompreensiva, genérica y se redacta de tal modo que hace referencia a gastos de devengo futuro y eventuales.

Según establece la sentencia, el interesado en que conste en escritura pública la garantía del crédito es la entidad bancaria, porque con ello obtiene numerosas ventajas de todo tipo, es al banco a quien le interesa una escritura pública y por ello es quien requiere al notario el otorgamiento, así que será él quien tenga que costearlo.

La sentencia establece que la entidad bancaria no podrá volver a utilizar la cláusula para cobrar gastos futuros como, por ejemplo, los de cancelación de hipoteca, pero no condena al banco a la devolución de los gastos cobrados en la formalización de la hipoteca, dado que la demanda no lo pedía.