

Bankia, Liberbank, BBVA y Caixabank van a devolver los gastos de la hipoteca

[Inicio](#) / [Guías legales](#) / [Civil](#) / Bankia, Liberbank, BBVA y Caixabank van a devolver los gastos de la hipoteca

Actualizado el 27 noviembre, 2024 | 0 comentarios | Por Luis Enrique García Martínez

Índice de contenidos

- [1 Nuevo plazo para reclamar la devolución de los gastos: sentencia TJUE a 25 de abril de 2024.](#)
- [2 Plazo para reclamar gastos de la hipoteca. ¿El 23 de enero de 2024?](#)
- [3 ¿Qué bancos han sido condenados a devolver los gastos de una hipoteca?](#)
- [4 Gastos de la hipoteca: Bankia](#)
- [5 Gastos hipoteca: Unicaja Banco](#)
- [6 Gastos de la hipoteca: Liberbank](#)
- [7 Gastos de la hipoteca: Caixabank](#)
- [8 “A vueltas con el Tribunal Supremo” Ahora sí procede la devolución de los gastos del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados \(AJD\) de la hipoteca.](#)
- [9 ¿Cómo reclamar los gastos de mi hipoteca?](#)

Ya no hay dudas sobre los gastos de la hipoteca. El **15 de junio de 2024 ha establecido el Tribunal Supremo, que el plazo de prescripción para la devolución de los gastos de la hipoteca**, comenzará al día siguiente en que se declare la nulidad de la cláusula por sentencia. Lo único que podría romper esta presunción, es que el banco acredite que conocías que era una cláusula abusiva, cuestión practica, bastante compleja, en nuestra opinión.

¿Hablamos?

Si necesitas que nuestros abogados/as analicen tu caso, y la viabilidad que tiene tu asunto, no dudes en ponerte en contacto con nosotros.

[Analizar mi caso](#)

Nuevo plazo para reclamar la devolución de los gastos: sentencia TJUE a 25 de abril de 2024.

El TJUE acaba de dictar nueva resolución en fecha de **25 de abril de 2024**, en la que, con toda lógica, viene a esclarecer, cuál es el **plazo para reclamar la devolución de los gastos de una hipoteca**.

Como hemos ido hablando en los diferentes artículos relacionados con el asunto, si lo que se está planteando es la nulidad de la cláusula de gastos:

Una vez se dicte sentencia, sería cuando debería de empezar a contar el plazo, y no antes con la sentencia del Tribunal Supremo.

Esta resolución puede poner en jaque a la Audiencia Provincial de Barcelona que recientemente se había opuesto a este criterio.

Por lo tanto, se anima a los consumidores, como hemos venido haciendo en este despacho hasta esta reciente resolución, a que sigan reclamando la devolución de los gastos hipotecarios.

En resumen:

El plazo empieza a contar desde que se tiene conocimiento de la anulación de las cláusulas abusivas. Este conocimiento se tiene desde que se dicta sentencia.

Además, les insta a las entidades bancarias a que devuelvan los gastos de la hipoteca conforme a lo que han estado indicando la infinidad de sentencias judiciales en estos temas.

Tendremos que ver cuál es la acción de las entidades, a la vista de este nuevo golpe ya que muchos **[bancos, aún no están devolviendo los gastos de la hipoteca](#)** y obligan a litigar, a sabiendas de la enorme demora de la tramitación de estos casos. Fácilmente, 3 años.

Y, es que desde que el pasado 23 de diciembre de 2015 el Tribunal Supremo dictara la sentencia 705/2015, en la que se establecieron nulas las cláusulas sobre gastos en la formalización de contratos hipotecarios, han sido muchos los consumidores que han comenzado a reclamar la devolución de dichos pagos por ser considerados abusivos.

Dicho texto afectó de forma inicial a **BBVA y Banco Popular**, si bien el número de entidades demandadas y obligadas por los jueces a devolver las cantidades a sus clientes es cada vez mayor. Así, **los afectados por Bankia, Kutxabank, Liberbank o Caixabank están de enhorabuena, pues ya se han dictado sentencias favorables a los afectados**.

Los gastos de la hipoteca fueron definidos como **abusivos** por el Tribunal Supremo, pues el banco es el único beneficiario.

Se sigue preguntando en consultas con nuestros abogados. **Aunque se haya cancelado la hipoteca, no es obstáculo para reclamar las acciones de nulidad** de las cláusulas.

Tampoco el hecho de la **prescripción**, ya que las cláusulas que sean abusivas son imprescriptibles.

Además, es importante tener en cuenta, que la existencia de este tipo de cláusulas abusivas, es motivo para poder alegarse en un proceso de **ejecución hipotecaria** si tu banco te ha reclamado el impago de las cuotas y solicita el **vencimiento anticipado**.

Por este motivo, desde Garón Abogados queremos repasar las **últimas sentencias favorables en 2023** en relación a estos gastos y **animar a los clientes a reclamar la devolución** de lo que pagaron de forma indebida.



DECLARAR LA NULIDAD DE LA CLÁUSULA litigiosa relativa a la imposición de los gastos y tributos a cargo del prestatario hipotecante, condenando a la demandada a estar y pasar por tal declaración, teniéndola por no puesta y manteniendo la vigencia del contrato sin aplicación de la misma; condenando a la demandada a reintegrar a la demandante la cantidad que resulte de las facturas que la demandante deberá aportar en ejecución de sentencia en los siguientes porcentajes (50% notaría, 100% registro, gestoría y tasación) con el correspondiente interés legal desde el momento de su pago e incrementados en dos puntos desde el dictado de la sentencia, en virtud del art. 576 LEC.

DECLARAR LA NULIDAD DE LA CLÁUSULA LITIGIOSA RELATIVA A LOS INTERESES DE DEMORA contenida en la Escritura de préstamo con garantía hipotecaria, en tanto que Condiciones Generales de la Contratación de carácter abusivo y contraria a la normativa; eliminando la citada cláusula de la Escritura, teniéndola por no puesta y manteniendo la vigencia del contrato sin aplicación de la misma, continuando la aplicación de los intereses remuneratorios, según doctrina de nuestro TS. Procediendo la devolución de las cantidades que se hubieran cobrado en exceso, si se hubiese aplicado, en algún momento del tracto contractual, la cláusula de interés de demora; en cuyo caso, la determinación de la cuantía habría de realizarse también en ejecución de sentencia.

Todo ello con imposición de las costas de la instancia a la parte demandada.

Plazo para reclamar gastos de la hipoteca. ¿El 23 de enero de 2024?

En las últimas semanas estamos notando un incremento de casos para atender la reclamación de los gastos de las hipotecas.

Si bien es cierto, a los abogados especialistas en reclamaciones a bancos se nos plantea la duda razonable (y decimos razonable porque el TJUE está pendiente de resolver esta cuestión del plazo para reclamar), si se declina por cualquiera de estos dos plazos:

1º Plazo de 5 años desde que haya sentencia que declare la existencia de cláusulas abusivas.

2º Plazo de 5 años desde la sentencia del Tribunal Supremo del 23 de enero de 2019. Esta tesis viene planteada por la resolución de la Audiencia Provincial de Valladolid que viene a decir que el plazo máximo sería hasta el 23 de enero de 2024.

A juicio de nuestros abogados, puede que el TJUE se decante por la primera opción.

En cualquier caso, esta firma, y para ser proteccionistas con la interpretación de la norma, estamos presentando nuestras reclamaciones extrajudiciales al banco, a la par de preparar las demandas, y es que, como hemos dicho, las contestaciones de los bancos son denegatorias so pretexto de prescripción.

¿Qué bancos han sido condenados a devolver los gastos de una hipoteca?

Cada vez son más las entidades bancarias que están siendo condenadas a pagar a sus clientes los [gastos por la constitución de sus hipotecas](#).

Haciendo un repaso por las distintas sentencias, hemos observado que, además de seguir lo establecido por el Tribunal Supremo en 2015, son muchos los juzgados que están decidiendo a partir de lo dictado por otros jueces en favor de los consumidores.

Los juzgados de Madrid y otras ciudades ya han admitido a trámite diversas sentencias contra Liberbank, Banco Popular, Bankia o CaixaBank, entre otros.

Gastos de la hipoteca: Bankia

El Juzgado de Primera Instancia de Alcorcón dictó contra **Bankia** que **“la entidad prestamista no queda al margen de los tributos que pudieran devengarse con motivo de la operación mercantil, sino que, al menos en lo que respecta al impuesto sobre actos jurídicos documentados, será sujeto pasivo”**, considerando **“abusiva la estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario”**.



Incumplimiento de contrato.

garón.

Recientemente, el Juzgado de Primera Instancia 101 bis de Madrid, encargado de forma exclusiva de las demandas por cláusulas abusivas en préstamos hipotecarios, dictó contra Bankia la nulidad total de un contrato hipotecario por su carácter abusivo.

En relación a los gastos de la hipoteca, **la sentencia argumenta que es el banco el que está obligado a hacer frente a los pagos**, dado su interés en la formalización del contrato hipotecario.

Añade además, que **el cliente afectado únicamente tenía interés en obtener el préstamo**.

Otra sentencia contra Bankia ha sido la presentada por el Juzgado de Primera Instancia de Fuenlabrada. Algunos de los argumentos aportados contra la entidad en relación a los gastos de la hipoteca han sido que **“el posible carácter abusivo de la cláusula no dependerá de la información previa o de cómo se haya presentado, sino de su carácter objetivamente desequilibrado en perjuicio del consumidor”**.

Y define las **cláusulas abusivas** como **aquellas que “no se hayan negociado individualmente”** y **“causen en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato”**.

Gastos hipoteca: Unicaja Banco

En fecha de **18 de marzo de 2024** hemos conseguido una sentencia contra [Unicaja Banco para la devolución de los gastos de la hipoteca](#).

Se presentó demanda el pasado 8 de enero de 2024 tras no contestar nuestro requerimiento de evitar juicios. Tan pronto como tuvieron la demanda se allanaron. El juzgado los condena a la devolución de los gastos hipotecarios y a las costas del procedimiento.

Gastos de la hipoteca: Liberbank

El Juzgado de Primera Instancia número 1 de Santander, condenó a **Liberbank** a pagar los gastos de hipoteca, incluida la **tasación de la vivienda** al considerar que era un **servicio “accesorio” y que “interesa al banco”**. Asimismo, nuevamente se da un caso en el que la jueza declaró que existía un **“claro desequilibrio entre los derechos y las obligaciones de las partes contractuales”**.

De igual forma, el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Oviedo, condenó a Liberbank al **abono de “todos los gastos futuros, o pendientes de pago por aranceles notariales y registrales relativos a la constitución (incluidos los de la primera copia de la escritura para la prestamista), modificación o cancelación de la hipoteca, incluidas las comisiones y gastos del otorgamiento de la carta de pago”**, señalando que **la cláusula no fue “negociada individualmente”**.

Gastos de la hipoteca: CaixaBank

Siguiendo la misma línea, el pasado mes de septiembre, el Juzgado de Primera Instancia número 28 de Barcelona, condenaba a **CaixaBank** a devolver al cliente afectado la totalidad de los gastos de su hipoteca, incluyendo el impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD).

El juez ha basado su decisión en sentencias previas para responder a las alegaciones del banco cuando afirmaban que se operó con plena transparencia en la firma del préstamo hipotecario. Por el contrario, la jurisprudencia ha dictado que **no se trata de que sean o no transparentes este tipo de cláusulas, sino del desequilibrio existente entre banco y cliente**, añadiendo que **“no es de recibo imponerle al prestatario todo gasto pensable” y que el banco “en el impuesto sobre AJD es sujeto pasivo”**.

El Juzgado de Primera Instancia número 7 de Córdoba condenó también a Caixabank a devolver los gastos de la hipoteca al afectado, AJD incluido, pues se trataban de **“actuaciones con gran interés para el banco y ninguno para el cliente”**.

Por su parte, el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Mérida, también consideró que por su carácter abusivo, Caixabank tenía que abonar al prestatario todos los gastos junto con el impuesto de AJD. Al igual que veíamos más arriba en otras sentencias, el argumento de la **negociación individual** suele ser determinante. En este caso, el juez consideró que **la entidad no contaba con “prueba alguna acreditativa de dicha negociación”**.

Como vemos, en general **la postura de los juzgados es clara**. Es innegable que existe un desequilibrio en los contratos que deriva en el claro beneficio de una de las dos partes, la entidad bancaria, por lo que si tienes gastos de tu hipoteca que desees reclamar a tu banco, ahora es el momento, ¿a qué esperas?

“A vueltas con el Tribunal Supremo” Ahora sí procede la devolución de los gastos del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD) de la hipoteca.

Tras conocerse el 18 de Octubre de 2018 un cambio de nuevo cambio de criterio mantenido por el propio Tribunal Supremo, parece que la interpretación va a estar a favor de los consumidores, concluyendo que **el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados va a recaer sobre la entidad , al ser el único interesado en la elevación a escritura pública y ulterior inscripción, ya que solo de esta manera podría ejercitar acciones ejecutivas en caso de incumplimiento de contrato.**

Esta decisión, favorable para los consumidores, crea un nueva nueva situación de inseguridad jurídica, al igual que ocurrió con las cláusulas suelo, y es que no se han pronunciado respecto de los efectos retroactivos para su reclamación, es decir, desde cuando se va a poder reclamar dicho importe, lo que supone un nuevo varapalo a la banca.

De igual modo, no podemos olvidarnos de algo muy grave que está ocurriendo y que están sufriendo no solo los consumidores, sino el resto de operadores jurídicos desde que se establecieron los Juzgados especializados para atender este tipo de reclamaciones, y es que al menos en Madrid, todas las reclamaciones van con un año de demora para su admisión, lo que provoca mucha incertidumbre a los clientes. Confiemos que se pueda desatascar esta situación gracias a la fuerza que están haciendo diversas instituciones.

¿Cómo reclamar los gastos de mi hipoteca?

Ya lo comentaban nuestros abogados recientemente en otro artículo, la **reclamación de los gastos por formalización de la hipoteca** tiene un procedimiento igual al seguido para eliminación de las cláusulas suelo. Los **gastos** contemplados por el Tribunal Supremo y que podemos reclamar son:

- Gastos notariales.
- Gestoría.
- Gastos de Registro de la Propiedad.
- Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD).

No obstante, a pesar de que **la mayoría de las sentencias están siendo favorables** para los afectados, hay que tener en cuenta que hay casos en los que no se condena a la entidad a pagar la totalidad de los gastos, sino solo una parte de estos. Por ejemplo, para que te hagas una idea, los gastos de registro suelen alcanzar los 150-300 euros, los de notaría 700-1.000 euros, y **la cifra más alta, el AJD, que pueden ascender a los 4.000 euros.**

Nuestra recomendación es que acudas a un abogado especializado, que analice tu caso y te guíe en todo el proceso **para alcanzar el éxito y conseguir que el banco te devuelva la mayor cantidad de dinero posible.**