

# AL SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

## BANCO .....

D./DÑA. ...., mayor de edad, con D.N.I. .... y domicilio en ..... remito la presente al Servicio de Atención al Cliente del Banco ..... y, como mejor proceda en Derecho,

### EXPONGO

**PRIMERO.-** Que con fecha de ..... se otorgó Escritura Pública de Préstamo Hipotecario ante el/la Notario/a de ..... D./DÑA. .... con número de protocolo ..... , por la cual, la entidad bancaria a la que me dirijo me concedió préstamo con garantía hipotecaria por importe de ..... €

**SEGUNDO.-** Que en dicha escritura, señalada anteriormente, se impone a la parte prestataria la obligación de pago de todos los gastos e impuestos derivados del otorgamiento y concesión del préstamo, lo cual se contiene en una extensa cláusula ..... de dicha escritura:

*(“ introducir texto de la cláusula ”)*

**TERCERO.-** Que el Tribunal Supremo, en la Sentencia de 23 de diciembre de 2015, vino a confirmar la nulidad de la imposición al prestatario de la obligación de pago de los **tributos, comisiones y gastos** ocasionados por la preparación, formalización, subsanación, tramitación de escrituras, modificación -incluyendo división, segregación o cualquier cambio que suponga alteración de la garantía- y ejecución de este contrato, y por los **pagos y reintegros** derivados del mismo, así como por la **constitución, conservación y cancelación** de su garantía, derivados del otorgamiento de Escritura Pública de Préstamo Hipotecario.

*En lo que respecta a los tributos que gravan el préstamo hipotecario, nuevamente no se hace distinción alguna. El art. 8 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados dispone que estará obligado al pago del impuesto a título de contribuyente, y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario: en las transmisiones de bienes y derechos de toda clase, el que los adquiere (letra a); y en la constitución de derechos reales, aquel a cuyo favor se realice este acto (letra c), aclarando que, en la constitución de préstamos de cualquier naturaleza, el obligado será el prestatario (letra d). Por otro lado, el art. 15.1 del texto refundido señala que la constitución de las fianzas y de los derechos de hipoteca, prenda y anticresis, en garantía de un préstamo, tributarán exclusivamente, a los efectos de transmisiones patrimoniales, por el concepto de préstamo. Pero el art. 27.1 de la misma norma sujeta al impuesto de actos jurídicos documentados los documentos notariales, indicando el art. 28 que será sujeto pasivo del impuesto 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. (...)En su virtud, tanto porque **contraviene normas que en determinados aspectos tienen carácter imperativo, como porque infringe el art. 89.3 c) TRLGCU**, que considera como abusiva la estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario, la declaración de nulidad efectuada por la Audiencia es plenamente ajustada a derecho.*

Es decir, se atribuye al consumidor la totalidad de los costes derivados de la concertación del contrato, supliendo y contraviniendo normas legales con previsiones diferentes al respecto. Sin concreción en el propio contrato de préstamo de los gastos, comisiones y tributos, quedando establecidos de manera genérica. Y sin negociación de forma individual causando un grave perjuicio, prohibido por la Ley para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, para quien suscribe la presente, y en mi condición de consumidor; lo que implica que dicha cláusula es abusiva, tal y como ha declarado el Tribunal Supremo en su Sentencia 705/2015 de 23 de Diciembre.

Conceptos, todos ellos, que abonó esta parte y a cuyo pago vendría obligado la entidad bancaria a la que me dirijo.

**CUARTO.-** 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.

**QUINTA.-** 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.

Es por todo ello, y sin perjuicio de nuestra reserva del derecho a ejercitar cuantas acciones civiles y administrativas considere oportunas para la defensa de sus legítimos intereses para la impugnación del resto de condiciones y cláusulas de contratación que se estiman abusivas en el contrato del presente préstamo hipotecario o por cualquier otra causa, con solicitud y resarcimiento de los daños y perjuicios causados a esta parte,

**Expuesto lo anterior, SOLICITO** a esta entidad bancaria a la que me dirijo:

1.- Se avenga a reconocer la nulidad de la obligación de esta parte del pago de los aranceles de Notario y Registrador, así como al pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, todo ello dimanante de la Escritura de Préstamo Hipotecario referida en el punto PRIMERO de este escrito.

2.- Proceda a reintegrar a esta parte las cantidades abonadas por dichos conceptos que ascienden a:

- Aranceles Notario: ..... €
- Aranceles Registrador: ..... €
- Impuesto Actos Jurídicos Documentados: ..... €
- Gestoría.....€

**TOTAL:** ..... €

Adjuntamos fotocopia de las facturas que acreditan y justifican la reclamación contenida en el cuerpo de este escrito.

En Alcalá de Henares, a ..... de ..... de 2017.

**Fdo:** .....