A/A. Servicio Atención al Cliente de la entidad

Lugar y fecha.

Estimados Sres

Soy ............................................. , cliente de esta entidad y por medio de la presente solicito la devolución de las cantidades abonadas en aplicación de la cláusula abusiva que obra en la escritura de préstamo hipotecario que seguidamente señalaré, contratado con esta entidad, por la que se impone el pago de todos los gastos e impuestos derivados de la concertación y desarrollo del contrato de hipoteca, con base en las siguientes

A L E G A C I O N E S

PRIMERA.- En fecha …………………, formalicé con esta entidad préstamo con garantía hipotecaria mediante escritura pública otorgada ante el Notario .................. , bajo el número ……………… de su protocolo.

SEGUNDA.- Que en dicha escritura señalada anteriormente se impone a la parte prestataria la obligación de pago de todos los gastos e impuestos derivados de la constitución de la hipoteca, lo cual se contiene en la cláusula QUINTA de la misma.

TERCERA.- Que en la referida operación actuaba como consumidor y usuario, en los términos previstos en el artículo 3 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.

CUARTA.- Esta cláusula no fue negociada individualmente, resultando ser, por tanto, una condición general de la contratación que no permite distribuir entre las partes los gastos, atribuyendo al titular del préstamo en exclusiva la obligación de sufragar los gastos de constitución del derecho real de garantía hipotecaria.

QUINTA.- El Tribunal Supremo, en su Sentencia 705/2015, de 23 de diciembre, confirma la nulidad de una cláusula de imposición de gastos, muy similar a la contenida en las condiciones generales del referido contrato.

Según la citada sentencia:

"la cláusula discutida no solo no permite una mínima reciprocidad en la distribución de los gastos producidos como consecuencia de la intervención notarial y registral, sino que hace recaer su totalidad sobre el hipotecante, a pesar de que la aplicación de la normativa reglamentaria permitiría una distribución equitativa, pues si bien el beneficiado por el préstamo es el cliente y dicho negocio puede conceptuarse como el principal frente a la constitución de la hipoteca, no puede perderse de vista que la garantía se adopta en beneficio del prestamista. Lo que conlleva que se trate de una estipulación que ocasiona al cliente consumidor un desequilibrio relevante”.

Por otro lado, el Tribunal Supremo, establece:

"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 en lo que se refiere a la constitución del derecho y, en todo caso, la expedición de las copias, actas y testimonios que interese y que, a través de la cláusula litigiosa, carga indebidamente sobre la otra parte contratante”

SEXTA.- La inmediata consecuencia de dicha abusividad es la nulidad de la cláusula mencionada, debiendo comportar la restitución de los gastos satisfechos por la parte prestataria, los cuales tendrían que haber sido pagados por la entidad prestamista.

SÉPTIMA.- Finalmente, esta parte se reserva su derecho a ejercitar cuantas acciones considere oportunas para la defensa de sus legítimos intereses respecto a posibles impugnaciones del resto de condiciones y cláusulas de contratación que pudieran estimarse abusivas en el contrato del presente préstamo hipotecario o por cualquier otra causa, con solicitud y resarcimiento de los daños y perjuicios que pudiese considerar que le han sido causados.

Por lo expuesto, SOLICITAMOS a esta entidad bancaria a la que nos dirigimos:

1.- Tenga por no puesta la cláusula QUINTA del contrato de préstamo con garantía hipotecaria anteriormente indicado.

2.- Se avenga a reconocer la nulidad de la obligación de esta parte respecto del pago de todos los gastos derivados de la constitución a su favor del derecho real de garantía hipotecaria, todo ello dimanante de la escritura de préstamo hipotecario referida en la alegación PRIMERA de este escrito.

3.- Proceda a reintegrar a esta parte las cantidades abonadas por dichos conceptos

A esta cantidad deberá ser añadida la correspondiente a los intereses legales devengados desde que se atendió al pago de cada gasto hasta su efectivo reintegro.

Atentamente,

Firma