

A.A.: Servicio de Atención al cliente.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Estimados/as señores/as:

Con la presente pongo en su conocimiento, a través del presente escrito, lo siguiente:

Yo D.XXXXXXXXXX, con DNI XXXXXX, y domicilio en XXXXXXXX de XXXXXX **EXPONGO:**

PRIMERO.- Que en fecha XXXXXXXX y ante el XXXXXXXX, otorgó en calidad de prestatario, junto con el representante de la Entidad D.XXXXXXXXXX, escritura de préstamo con garantía hipotecaria por un principal de XXXXXX Euros , destinado a la adquisición de vivienda habitual ubicada en C/ XXXXXXXXXXXX, dicha escritura obra en el protocolo del Notario indicado bajo el núm. XXXXXXXX

SEGUNDO.- Que en dicha escritura se estableció, de manera unilateral y a instancia de la entidad bancaria prestamista, la cláusula Quinta (Gastos a cargo de la parte prestataria), que previene lo siguiente:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

TERCERO.- EN CASO DE ESCRITURAS DE NOVACION, AMPLIACIONES, MODIFICACIONES O RATIFICACIONES INCORPORAR OTRO PUNTO COMO EL PRIMERO HACIENDO REFERENCIA A ESTAS ESCRITURAS

TERCERO.- Que la cláusula indicada contraviene de manera clara las previsiones contenidas en el art. 89 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de Noviembre, por lo 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 tendrá la condición de cláusula abusiva, entre otras, aquellas que:

- Transmitan al consumidor o usuario las consecuencias económicas de errores administrativos o de gestión que no le sean impugnables.
- Impongan al consumidor los gastos de documentación y tramitación que por Ley correspondan a la entidad prestamista, tales como:
 1. Gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan a la entidad prestamista.
 2. El pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el prestamista.

CUARTO.- A mayor abundamiento, debe destacarse que en aplicación del citado precepto en relación con las cláusulas de atribución de los gastos derivados del otorgamiento de escrituras de préstamos con garantía hipotecaria, la Sala de lo Civil del **Tribunal Supremo** ha tenido ocasión de pronunciarse, declarando, su **Sentencia 705/2015 de 23 diciembre de 2015**, la nulidad de tales cláusulas abusivas y la subsiguiente obligación de la entidad prestamista de restituir al consumidor lo recibido en virtud de las mismas así como la última sentencia sobre los **gastos de la Hipoteca** dictaminada por el **Tribunal de Justicia Europeo (TJUE)** el pasado **16 de Julio del 2020**.

QUINTO.- Que en dicha escritura se estableció, de manera unilateral y a instancia de la entidad bancaria prestamista, dentro de las cláusulas financieras, la **cláusula Cuarta (Comisiones):** XXXXXXXXXXXX.

En cuanto a la aplicación de la siguiente comisión:

Con fecha XXXXXXXX se procedió a cargar en mi cuenta comisión por apertura del préstamo hipotecario número XXXXXXXXXXXX, por importe de XXXXXXXXXXXX €. En relación a esta vengo a;

Exponer, lo siguiente:

Las comisiones por operaciones o servicios prestados por las entidades bancarias aparecen regulados en:

- Apartado 5º, cap 1º, de la Orden del Ministerio Economía y Hacienda de 12 de diciembre 1989, donde dice:

«En ningún caso podrán cargarse comisiones o gastos por servicio no aceptado o solicitado en firme por el cliente. Las comisiones o gastos repercutibles deberán responder a servicios efectivamente prestados o a gastos habidos»

-Norma 3º Circular del Banco de España 8/1990 de 7 septiembre sobre transparencia operaciones y protección de la clientela, donde dice:

«3. Las comisiones o gastos repercutibles deben responder a servicios efectivamente prestados o a gastos habidos. En ningún caso podrán cargarse comisiones o gastos por servicios no aceptados o solicitados en firme»

En aplicación de las citadas normas, se hace imprescindible, para considerar debidas las comisiones de apertura, no sólo que las mismas se hallen en el

contrato, sino que gocen de reciprocidad, o sea, que contra el pago de la misma el cliente reciba un servicio efectivamente prestado o gasto habido.

Además, y así viene considerándolo el Servicio Reclamaciones del Banco de España, la entidad debe acreditar que informa debidamente y con carácter previo al cliente de los gastos a los que debería hacer frente como consecuencia del otorgamiento de la escritura de constitución hipotecaria, así como en las de novación y/o cancelación de la misma, justificando, por otra parte, la legitimidad del cargo efectuado.

SEXTO.- En consonancia con cuanto antecede, la cláusula a la que se hace referencia en el expositivo segundo del presente escrito, debe ser reputada nula de pleno derecho, debiendo la entidad a la que me dirijo, restituir al que suscribe las cantidades abonadas en virtud de la misma y, en particular, las siguientes:

CONCEPTO	IMPORTE	EN BASE A T.S Y T.J.U.E.
Notaría		50%
AJD hipoteca		0 %
registro		100%
Tasación		100%
Gestoría		50%
TOTAL		
CONCEPTO	IMPORTE	EN BASE A T.S Y T.J.U.E.
Comisión de apertura constitución hipotecaria		100%

*se adjunta copia facturas, recibo adeudo en cuenta, fotocopia extracto cláusulas Cuarta y Quinta de la escritura préstamo hipotecario al que hacemos referencia.

EN CASO DE NOVACIONES, MODIFICACIONES, ETC, INCOPORAR OTRO CUADRO A CONTINUACIÓN DEL PRIMERO

Por todo lo expuesto,

SOLICITO DE ESE SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE, que tenga por presentada esta reclamación, se sirva dar a la misma la tramitación prevenida en la Ley 44/2002 de Medidas de reforma del Sistema Financiero, así como en la Ley 10/2014 de Ordenación, Supervisión y Solvencia de Entidades de Crédito y en su virtud, previos los trámites de Ley se avenga a:

1. Reconocer la nulidad de la obligación de esta parte del pago de los aranceles de Notario, Gestoría, Registro y Tasación, así como de la comisión de apertura, todo ello dimanante de la Escritura de Préstamo hipotecario referida en el punto primero de este escrito.
2. Reconocer el derecho del compareciente a ser restituido de las cantidades indebidamente abonadas por el mismo, en virtud de dichas cláusulas, conforme se relacionan en el expositivo séptimo del presente escrito.
3. Abonar al compareciente, como consecuencia de cuanto antecede, la cantidad de XXXXXX € en efectivo o en el siguiente número de cuenta XXXXXX.

Esta parte se reserva su derecho a cuantas acciones administrativas y judiciales considere oportunas para la defensa de sus legítimos intereses para la impugnación del resto de condiciones de contratación (u otras cláusulas) que se estiman abusivas en el contrato de préstamo hipotecario, (o por cualquier otra causa) con resarcimiento de daños y perjuicios irrogados a esta parte.

Por último, en el caso de que no me devuelvan dichos importes, les informo que procederé a interponer una demanda judicial pudiendo ser condenada esta entidad al pago de las costas además del interés legal correspondiente.

NOMBRE

DNI DIRECCIÓN

En xxxxxxxx a xxxxxxxx de xxxxxxxx del 2020

Firma

Sello de la entidad