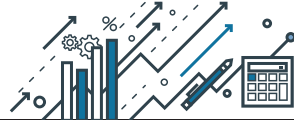


FINANCES



PERSONALS

PER ALBERT RIGOL BAULENAS



Un ciutadà consultant els anuncis d'una immobiliària en una imatge d'arxíu. PERE VIRGILI

# Totes les claus per reclamar les despeses hipotecàries

L'Audiència de Barcelona amplia fins al 2027 el termini per poder reclamar al banc

**N**ova data límit per reclamar les despeses hipotecàries per a les persones que van signar la seva hipoteca abans del juny del 2019, quan va entrar en vigor la nova llei hipotecària. La secció 15 de l'Audiència de Barcelona va fixar en una sentència publicada la setmana passada que el gener del 2017 és el moment en què comença a comptar el termini de deu anys per formular aquesta reclamació. Tenint en compte que el Codi Civil de Catalunya estableix que el termini general de prescripció és d'una dècada, el límit fixat pel tribunal és l'any 2027. Malgrat això, caldrà veure si els altres tribunals que tenen casos pendents resolen en el mateix sentit.

La sentència recull que entre finals de 2016 i principis de 2017 és el moment en què ja existien elements que permeten afirmar que un consumidor mitjà era conscient dels drets que li atorga la directiva 93/13 en relació a una clàusula abusiva. "En aquell moment diverses associacions de consumidors i

despatxos d'advocats havien llançat una intensíssima campanya de publicitat dirigida a la captació de clients per reclamar les despeses de les seves hipoteques", recull la sentència del tribunal, a la qual ha tingut accés l'ARA.

## Per què és important conèixer l'abusivitat?

La decisió de la secció 15 de l'Audiència de Barcelona es produeix després que aquest mateix tribunal elevés una qüestió prejudicial al Tribunal de Justícia de la Unió Europea (TJUE) arran de la demanda d'un consumidor contra Banc Sabadell sol·licitant la nul·litat de la clàusula d'un préstec hipotecari de juliol del 2006.

El tribunal català sol·licitava al TJUE ajuda per determinar els paràmetres que determinessin el grau de coneixement del client. En resposta a aquesta qüestió prejudicial, el tribunal europeu va resoldre a finals de gener que el termini per demanar la devolució d'aquests diners no comença fins que el client tingui coneixement de l'abusivitat de la clàusula i dels drets que té.

**Afectats**  
Es pot reclamar si la hipoteca és anterior al juny del 2019

**Despeses**  
El cost de la notaria és l'únic a repartir amb el banc

"El TJUE va resoldre que per poder determinar quan ha de començar a córrer el termini de la prescripció per a la restitució de les clàusules abusives s'ha de tenir en compte el coneixement mitjà i estàndard que té un particular", explica a aquest diari Gabriel Tarragó, assessor fiscal al despatx de Ros Petit.

## Com puc saber si m'afecta per reclamar-ho?

"El primer que pot fer el consumidor és enviar un burofax al banc per notificar la reclamació de restitució d'aquestes despeses. A partir d'aquí, cal esperar a veure què diu l'entitat; si nega aquesta restitució, aleshores és quan s'ha d'anar al jutjat", explica a l'ARA Clara Balius, advocada especialitzada en dret civil del despatx Verner Abogados.

"Si la demanda no prospera, es pot recórrer a instàncies superiors. En aquest cas el procediment podria allargar-se mesos", adverteix Tarragó, que assegura que hi ha molts bancs que estan tornant els diners perquè ja hi ha hagut moltes reclamacions.

## Quines despeses s'han de restituir?

Un cop declarada l'abusivitat, el client té dret a recuperar part de les despeses de notaria i la totalitat de la gestoria, del registre de la propietat i de la taxació. En el cas de la notaria, el client ha de pagar el 50% de les despeses; l'altra meitat va a càrrec de banc.

"Tenim el cas d'un client que tenia una hipoteca de més de 500.000 euros i després de reclamar només va haver de pagar el 50% de les despeses de notaria, que eren de 580 euros, mentre que va recuperar els diners de la totalitat de la resta de despeses: el registre (317 euros), la gestoria (380), i la taxació", explica Balius.

Ara bé, perquè la reclamació contra l'entitat bancària prosperi el consumidor ha de presentar l'escriptura de préstec hipotecari i les factures de les despeses en qüestió. "Cal diferenciar la factura de la constitució de la hipoteca, que és la necessària en aquest cas, de la factura de la constitució de la compravenda amb el propietari de l'habitatge", afegeix Balius. —