

## AL SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE DE BANCOX

Calle [Dirección del banco]  
CP Localidad (Provincia)

Asunto: Reclamación de gastos de hipoteca y comisión de apertura

00 de noviembre de 2024[Fecha actual]

D./Dña. [Nombre del reclamante], con NIF [número], domiciliado/a en [dirección], cliente de esta entidad, comparezco ante el Servicio de Atención al Cliente (S.A.C.) y EXPONGO:

PRIMERO.- Mediante el presente escrito, vengo a realizar una reclamación formal para la devolución de los gastos de hipoteca y comisión de apertura, basándome en la jurisprudencia reciente del Tribunal Supremo que declara abusiva la cláusula que atribuye todos estos gastos al prestatario.

El TJUE ha establecido que la totalidad de los gastos de registro, tasación y gestoría, más el 50% de los gastos de notaría, deben ser asumidos por el banco y no soportados por el cliente.

Así mismo, el Tribunal Europeo ha declarado que la comisión de apertura es abusiva cuando la entidad no pueda demostrar que se corresponde a servicios efectivamente prestados, como es mi caso.

SEGUNDO.- Los hechos y fundamentos que sostienen esta reclamación son los siguientes:

1. Con fecha 10 de octubre de 2000, formalicé con su entidad un préstamo con garantía hipotecaria, mediante escritura pública otorgada ante el Notario [nombre], con número de protocolo [número], y cuyos pagos se vienen realizando a través de la cuenta corriente [n.º de cuenta].
2. En dicha escritura se incluyó una cláusula que me obligaba a asumir todos los gastos derivados de la constitución de la hipoteca, incluyendo tasación, registro, gestoría, notaría y comisión de apertura. Concretamente establece en la cláusula quinta, con el título: «Gastos a cargo del prestatario»: (copiar literalmente la cláusula o insertar una imagen de la misma).
3. Esta cláusula no fue negociada individualmente y constituye una condición general de la contratación que provoca un desequilibrio importante entre las partes, en perjuicio del consumidor, como declaró el Tribunal Supremo, en su sentencia 705/2015 de 23 de diciembre, en la que también declaró abusiva este tipo de cláusulas.
4. La consecuencia inmediata de dicha abusividad es la nulidad de pleno derecho de la cláusula transcrita y, por lo tanto, la restitución de los importes abonados por dichos conceptos por la parte prestataria, puesto que tendrían que haber sido abonados por la entidad prestamista.
5. El Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en su sentencia de 16 de julio de 2020, estableció que el consumidor no debe abonar los gastos de notaría, registro, tasación y gestoría. Aunque posteriormente, el Tribunal Supremo, en su sentencia 67/2021 de 27 de enero, fijó que los consumidores tienen derecho a la restitución de todos los gastos pagados en concepto de registro de la propiedad, gestoría y tasación, así como de la mitad de los gastos notariales.
6. Respecto a la comisión de apertura, la reciente sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de marzo de 2023 ha establecido criterios para considerar su posible abusividad.

TERCERO.- En virtud de lo expuesto, SOLICITO:

Que se tenga por no puesta la cláusula del contrato de préstamo con garantía hipotecaria anteriormente referida y se proceda a la devolución de los importes pagados por mí en los conceptos de tasación, registro, gestoría y notaría, así como el correspondiente a la comisión de apertura. Los importes son:

			Distribución legal gastos			
			Consumidor		Banco	
Arancel notarial	10/09/2000	500,00	50%	250,00	50%	<b>250,00</b>
Arancel registro propiedad	09/09/2000	200,00	0%	0,00	100%	<b>200,00</b>
Gastos tasación	08/08/2000	600,00	0%	0,00	100%	<b>600,00</b>
Gastos gestoría	11/09/2000	700,00	0%	0,00	100%	<b>700,00</b>
Impuesto AJD	10/10/2000	4000,00	100%	4000,00	0%	<b>0,00</b>
Suma gastos		6000,00	73,6%	4250,00		<b>1750,00</b>
Comisión apertura	22/01/2003	650,00	0%	0,00	100%	<b>650,00</b>
<b>Suma gastos</b>		<b>6650,00</b>		<b>4250,00</b>		<b>2400,00</b>

El importe total reclamado asciende a 2.400€ más los intereses legales correspondientes, que serán los devengados desde la fecha en que se realizaron cada uno de los pagos, hasta la fecha efectiva de su devolución.

Solicito que dicha cantidad sea transferida a mi cuenta bancaria número [número de cuenta] de la que soy titular en su entidad.

Sin otro particular, y confiando en una resolución favorable a mi solicitud, quedo a la espera de su respuesta.

Atentamente,

[Firma]  
[Nombre del reclamante]