



**¿Cuáles son los gastos de constitución de una hipoteca y cómo se reclaman? He leído que, según una sentencia del Tribunal Supremo, se pueden requerir al banco si, en su momento, este te obligó a pagarlos.**

Los principales gastos de constitución y registro de una hipoteca son el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, los gastos de notaría y la inscripción en el Registro de la Propiedad. Suponen, de media, entre un 2% y un 2,5% sobre el importe del préstamo hipotecario. Por ejemplo, para una hipoteca de 150.000 euros esos gastos estarían entre 3.000 y 3.750 euros. Los bancos obligaron a la mayoría de los hipotecados a sufragar esos gastos, un hecho abusivo, según sentenció el Tribunal Supremo en diciembre de 2015, porque es el prestamista (es decir, el banco) el principal interesado en la realización de estos trámites, ya que le garantizan la propiedad del inmueble en caso de impago del préstamo. Pero no solo por eso; también porque las cláusulas que establecen que sea el prestatario (el cliente) quien afronte esos gastos no son negociadas de forma individual sino impuestas en "contratos de adhesión".

Para reclamar la devolución de esos gastos, pida en la notaría la escritura de constitución de la hipoteca, la factura del notario, el justificante de pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados y la factura del Registro de la Propiedad. Con esos documentos diríjase al servicio de atención al cliente de su banco. Conviene que antes de acudir se asesore en una asociación de consumidores o bien a través de un abogado especializado en estos temas. Si el banco rechaza su reclamación, puede pedir ayuda a las oficinas públicas de atención al consumidor para que intenten una mediación o, directamente, y siempre bien asesorado, presentar una demanda judicial. A raíz de la citada sentencia del Supremo, están proliferando los juicios de este tipo con sentencias favorables a los demandantes en la mayoría de los casos.



**Tengo una cocina de gas marca Balay, fabricada por BSH. No tengo claro si es una de las que tienen riesgo de fuga o de explosión, según una alerta reciente. Así que ¿cómo puedo saberlo? Y, si es una de ellas, ¿a quién debo dirigirme para que me la cambie: al vendedor o al fabricante?**

Las cocinas de gas sobre las que ha saltado la alarma tienen un defecto registrado en el adaptador de la conexión de gas, lo que en determinadas circunstancias podría provocar una fuga y, en casos excepcionales, incluso una explosión. Se trata de varios modelos fabricados por BSH entre 2006 y 2011 y comercializados por Balay, Bosch y Siemens. Ha sido el propio fabricante quien ha alertado del defecto y ofrece a los afectados la sustitución gratuita de la pieza defectuosa (que no del electrodoméstico completo) en una visita de un técnico a domicilio.

BSH ha habilitado el teléfono gratuito 900 555 060 para que los clientes puedan consultar si su cocina es una de las defectuosas. También en su

página web, [www.gascookingsafety.com/es-ES/](http://www.gascookingsafety.com/es-ES/), ofrece la lista de los modelos con ese problema y muestra gráficos que señalan en qué parte de las cocinas se encuentra la "etiqueta" del modelo, referencia que debe constar asimismo en la factura de compra del electrodoméstico. Así, en las cocinas de gas marca Balay, los modelos afectados son: 3CGB462B, 3CGB462BT, 3CGX462B, 3CGX462BT, 3CGX466B, 3CGX466BT, 3CGX468B y 3CGX468BT. Los modelos de Bosch afectados son: HSG222020Z, HSG322020P y HSG322050P. Y los de Siemens: HG322200P, HG322500P, HG322500P y HM725200T. Según ha informado el propio fabricante, las unidades defectuosas de Balay son 5.699, las de Bosch son 35 y las de Siemens son 11.

### DUDAS LEGALES

[consultoriolegal@consumer.es](mailto:consultoriolegal@consumer.es)

Si tienes dudas legales, mándanos un email. Tras estudiar las posibilidades de cada caso, los servicios jurídicos de **EROSKI CONSUMER** sugieren las actuaciones más adecuadas para cada situación. Se trata solo de una orientación. Las cuestiones judiciales son complejas y están llenas de circunstancias que condicionan los casos e influyen en las sentencias. Recuerda que la única contestación a las consultas recibidas será la publicada en estas páginas.

### UN CASO SIMILAR PUEDE MERECER UNA SENTENCIA DISTINTA

Esta sección recoge sentencias de nuestros tribunales que, por su contenido, afectan a los consumidores y usuarios de todo tipo de productos y servicios. No olvide que ante hechos similares, las cuestiones de prueba, las circunstancias concretas de las partes implicadas e incluso el tribunal que sea competente en la causa puede determinar fallos distintos.



### LIBERALIZACIÓN DE MÓVILES



**Condenan a una empresa de telefonía a devolver el dinero cobrado a sus clientes por liberalizar los móviles al concluir la permanencia**

Una asociación de consumidores, una entidad pública y varios particulares presentaron una demanda judicial ante el Juzgado de lo Mercantil nº 1 en A Coruña contra una cláusula considerada abusiva, establecida por una compañía de teléfonos. A través de ella, la empresa cobraba un importe cuando la permanencia concluía y se liberaban los móviles que sus clientes le habían adquirido. La cláusula incumplía varios artículos de la Ley General para la Defensa de los Consumidores, por lo que el tribunal, en sentencia emitida el 22 de noviembre de 2016, la declaró nula y condenó a la telefónica a devolver el dinero del desbloqueo (más intereses) a todos los clientes a los que se lo había cobrado (no solo a los demandantes) y a dejar de incluir esta cláusula en sus contratos futuros.

### MOLESTIAS EN COMUNIDADES DE VECINOS



**Cierran un asador de pollos por molestias y peligro de incendio, y condenan a sus responsables y al arrendador del local a indemnizar con 6.000 euros a los vecinos**

Una comunidad de vecinos de Madrid soportó durante tres años ruidos, humos, mal olor, calor e incluso peligro de incendio, todo ello causado por un asador de pollos en un bajo del edificio. Pese a las reiteradas quejas al establecimiento, al propietario y arrendador del local y al ayuntamiento de la capital, las molestias no cesaron hasta que el Juzgado de 1ª Instancia de Madrid ordenó el cierre del asador y condenó a sus propietarios y también al arrendador a indemnizar solidariamente con 6.000 euros a la comunidad demandante. El arrendador recurrió esta sentencia, emitida en 2014, ante la Audiencia Provincial de Madrid alegando su falta de responsabilidad. Sin embargo, la Audiencia la ratificó en mayo de 2015, apoyándose en el artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, que prima el interés comunitario frente al particular. Añade que, aunque no sea él quien realiza la actividad molesta, está legalmente obligado a administrar sus bienes sin perjudicar al resto, según establece el artículo 1.908 del Código Civil.

### COMISIONES POR "POSICIONES DEUDORAS"

**El Tribunal Superior de Justicia del País Vasco confirma una sanción de 30.000 euros a un banco por cobrar 35 euros por cada impago de cuota de hipoteca**

Kontsumobide-Instituto Vasco de Consumo impuso una sanción administrativa de 30.000 euros a un banco por cometer una infracción grave en materia de consumo. Esta consistía en cobrar 35 euros por comunicar a los clientes que habían impagado una cuota de hipoteca. La entidad bancaria recurrió la sanción impuesta por la organización ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Vitoria-Gasteiz en mayo de 2016. Sin embargo, el Juzgado desestimó el recurso y dio la razón a Kontsumobide sobre lo abusivo y desproporcionado de la comisión. Según la institución, se trataba de una cantidad fija e injustificable por el mero envío de una carta generada por ordenador o una comunicación por móvil o Internet; más aún cuando el cliente, al incurrir en una posición deudora, ya debe afrontar el pago de los intereses moratorios. En diciembre de 2016 el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco ratificó esta sentencia.