

D. [REDACTED]
DÑA. [REDACTED]
C/ [REDACTED]
[REDACTED]

En Donostia-San Sebastián, a 2 [REDACTED]

REFERENCIA: Reclamación nulidad cláusulas préstamo nº [REDACTED]

Estimados clientes,

A través del presente procedemos a contestar a la reclamación que han interpuesto relacionada con las cláusulas insertas en la Escritura de préstamo hipotecario que les concedió Bankoa, S.A., préstamo identificado anteriormente.

Cláusula Financiera Sexta. Intereses de demora.

Habiendo sido cancelado el préstamo concedido el día 5 de Enero de 2012 y al no existir en la actualidad deuda vencida e impagada dimanante del mismo, este Departamento no hace un pronunciamiento expreso sobre la reclamación planteada.

Cláusula Financiera Sexta-Bis (Resolución anticipada por el Banco)

Como consecuencia de la cancelación anticipada del préstamo llevada a cabo en la fecha anteriormente señalada, este Servicio no se pronuncia sobre el carácter abusivo o no de la citada cláusula; en cualquier caso, informarles que la misma cumplía todos los requisitos legales y normativos vigentes en la fecha del otorgamiento de la Escritura Pública de préstamo.

Cláusula Financiera Quinta. Gastos a cargo del prestatario

En primer lugar, debemos señalar que todos los clientes de BANKOA son puntualmente informados por la entidad de los gastos de todo tipo e impuestos inherentes a la formalización de la operación con garantía hipotecaria, y todo ello con carácter previo al otorgamiento del correspondiente contrato. En este sentido, se hace entrega al cliente del documento de provisión de fondos elaborado por la Gestoría a la que se encomienda la tramitación de la futura operación, en el que se desglosa detalladamente y por partidas, el importe de los gastos que se corresponden a los aranceles notariales, aranceles registrales, impuestos y honorarios de la propia Gestoría. En su caso, tal documento fue firmado por la parte prestataria.

Por otro lado, el acuerdo relativo a la asunción del pago de los gastos e impuestos inherentes a la formalización del préstamo hipotecario es previo e independiente al posterior otorgamiento de la escritura que formaliza la operación, de tal modo que la asunción de tales gastos por parte del cliente no es consecuencia de una cláusula predispuesta en el contrato de forma sorpresiva para el consumidor, sino que es fruto del proceso negociador previo a la formalización del préstamo en el que, además de las condiciones financieras y garantías del mismo, se trata también la cuestión relativa a los gastos de formalización de la operación y la asunción de los mismos.

Y en lo referido al momento mismo de formalización de la operación, también debemos recordarles que el Notario que autorizó la misma les informó y advirtió expresamente de los gastos que Uds. se comprometían a abonar.

No obstante y a pesar de lo expuesto anteriormente, este Departamento ha resuelto favorablemente la reclamación interpuesta por ustedes y acuerda proceder al pago de las facturas de gastos aportadas, asumiendo el Banco el 50% del importe de la factura de la Notaría y el pago en su totalidad de la factura del Registro de la Propiedad, junto con sus intereses legales, en aplicación estricta de la doctrina de las Sentencias del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de fecha 23 Enero de 2019. Queremos recordarles que dicha doctrina jurisprudencial ha sido ratificada por la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo en Sentencia 457/2020 de 24 de Julio. Dichas cantidades se desglosan de la siguiente forma:

- | | |
|--|----------|
| • 50% FACTURA NOTARIA: | 184,20 € |
| • 100% FACTURA REGISTRO: | 131,49 € |
| • INTERESES LEGALES DESDE LA FECHA DE PAGO (20/01/2003): | 220,47 € |

TOTAL ABONO: 536,16 €

Con relación a la factura de tasación que aportan y cuyo pago reclaman, queremos manifestarles que la tasación del inmueble es una actuación precontractual cuyo coste debe asumir el prestatario ya que es éste quien ofrece al banco el inmueble en garantía y debe proporcionar dicha información a la entidad a fin de que pueda comprobar que la valoración del inmueble se adecúa al importe del préstamo solicitado. Debemos recordarles que los costes correspondientes a la tasación les fueron informados por BANKOA y que fueron contratados con su conformidad, siendo en todo caso la tasación de su propiedad, pudiendo utilizarla en la solicitud de financiaciones hipotecarias en otras entidades tal y como se establece en el artículo 3 bis I de la ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario.

Una vez recibamos su conformidad mediante la firma del presente escrito, Bankoa, S.A. se compromete a abonar la citada cantidad en el plazo máximo de 10 días. Al no disponer en la actualidad de cuenta abierta en esta Entidad, les solicitamos nos remita a la dirección de correo electrónico (servicioatencioncliente@bankoa.es) un extracto bancario que identifique la cuenta de abono para transferir la citada cantidad así como la titularidad de la misma.

Se deja expresa constancia de que, habiendo atendido íntegramente su solicitud, la estimación de la misma tiene el carácter de transacción extrajudicial que pone fin a toda discusión relacionada con los gastos del préstamo a que se refiere su reclamación.

Aprovechamos la ocasión para saludarles atentamente.

Servicio Atención al Cliente
BANKOA, S.A.

p.d.

CONFORME