

Área Mercantil

¿Sabe que puede recuperar los gastos de formalización de su hipoteca?

Estimado/a cliente/a:

El Pleno de la Sala Primera, de lo Civil, del Tribunal Supremo, ha estudiado el 21 de marzo dos recursos (Recursos de casación 1211/2017 y 1518/2017) relativos a reclamaciones de consumidores contra cláusulas de escrituras de préstamo con garantía hipotecaria que les atribuían todos los gastos e impuestos generados por la operación.

En concreto, el Tribunal Supremo discutía únicamente lo relativo al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD).

Los magistrados estiman en parte los recursos y establecen que: a) por la constitución del préstamo, el pago incumbe al prestatario, de acuerdo a la jurisprudencia constante del propio Supremo; y b) por el timbre de los documentos notariales, el impuesto correspondiente a la matriz se abonará por partes iguales entre prestamista y prestatario, y el correspondiente a las copias, por quien las solicite.

De este modo, el Tribunal Supremo ha unificado la disparidad de criterios existentes en las distintas Audiencias Provinciales, donde en algunos casos determinaban que el impuesto lo debían abonar los bancos, en otros los consumidores y en otros casos ambos por mitad.

Según lo acordado por el Tribunal Supremo considera que es el consumidor quien debe asumir el pago del Impuesto de AJD al ser el prestatario el sujeto pasivo sobre el que recae el citado impuesto.

Reclamar el resto de los gastos de formalización de la hipoteca

Pero tenga presente que el único gasto que ha cuestionado el Tribunal Supremo es el AJD, pero no pone en cuestión el resto de gastos reclamables, que ya fueron declarados nulos por este mismo Tribunal el 23 de diciembre de 2016. Por tanto, aún se pueden recuperar los aranceles notariales (entre el 0,1% y el 0,5% de la responsabilidad hipotecaria), los gastos de la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad (aproximadamente el 0,2 % de la responsabilidad hipotecaria) y los honorarios de la gestoría (varían según la tarifa de cada agencia).

Atención. Los gastos de formalización de la hipoteca que puede reclamar son los importes derivados del pago de notaría, gestoría, y tasación que se pagaron cuando firmó su hipoteca.

Se trata de las facturas que habitualmente se adjuntan a la hipoteca, como por ejemplo:

- Factura de la NOTARÍA correspondiente a la Escritura de Préstamo Hipotecario.
- Gastos de TASACIÓN de la vivienda que exigía el banco para conceder el Préstamo.
- Factura del REGISTRO DE PROPIEDAD por la inscripción de la Hipoteca.
- Gastos de GESTORÍA, siempre y cuando su intervención se haya impuesto por el banco.
- Gastos de COMISIÓN DE APERTURA.

Todos estos gastos pueden reclamarse por dos vías: o bien a través de la propia entidad, o bien ante los juzgados. En el primer caso, se tiene que interponer una reclamación formal ante el servicio de atención al cliente del banco en cuestión. Si este no responde o deniega la solicitud de devolución, se puede elevar la queja al Banco de España, aunque sus resoluciones no tienen carácter vinculante.

La otra opción es acudir directamente a los tribunales. Para hacerlo habrá que interponer una denuncia ante el juzgado de cláusulas abusivas de la provincia en la que se resida.

Por tanto, tenga presente que todos aquellos consumidores que tenga o haya tenido un préstamo hipotecario puede reclamar los gastos. Tanto si su hipoteca está activa, como si ha vendido su vivienda o si ha realizado novaciones sobre el préstamo inicial, puede reclamar los gastos.

Pueden ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que puedan tener al respecto.

¿Qué empresas tendrán que contar con un Delegado de Protección de Datos?

A partir del próximo 25 de mayo de 2018 entra en vigor el nuevo Reglamento Europeo General de Protección de Datos (RGPD), relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, una norma que será de aplicación obligatoria a partir de esa fecha y que impone a las empresas numerosos deberes en relación a la privacidad.

Una de las obligaciones que está causando mayor polémica es la figura del Delegado de Protección de Datos o Data Protection Officer (DPO). En primer lugar, se debe señalar que no siempre es necesaria la figura de un delegado de protección de datos en la empresa, no obstante, aunque no sea obligatoria puede ser aconsejable tener a un experto en la materia que supervise nuestro tratamiento de la información de carácter personal, nos asesore y oriente en las medidas a corregir para cumplir con la legislación vigente.

Así que el primer paso que hay que dar para la adaptación al nuevo es ver si la empresa u organización está obligada a designar a un DPO o si lo asume voluntariamente. En caso de no ser necesario designar a un DPO, deberá identificar a la/s persona/s responsables de coordinar la adaptación al nuevo RGPD.

Atención. *El Data Protection Officer (DPO) constituye así uno de los elementos clave de la adaptación al RGPD y un garante del cumplimiento de la normativa de protección de datos en las organizaciones.*

¿Cuándo es obligatoria la designación de un DPO?

El artículo 37 del RGPD fija la obligatoriedad de su designación en estos casos:

- Cuando el tratamiento de los datos sea realizado por un organismo público.
- Cuando las actividades principales consistan en operaciones de tratamiento que requieran una observación habitual y sistemática de interesados a gran escala.
- Si las actividades principales del responsable implican el tratamiento a gran escala de datos especiales (artículo 9 del RGPD) o personales referidos a condenas o delitos.

¿Qué novedad se establece en el Proyecto de Ley Orgánica de Protección de Datos?

Hay que tener en cuenta que actualmente se está elaborando una nueva LOPD que derogará la actual. En este caso, el Proyecto de Ley Orgánica de Protección de Datos, en su artículo 34, enumera una serie de entidades en las que será obligatoria la designación de un DPO. Sin embargo, debemos tener presente que se desconoce la fecha de publicación de la nueva Ley y por tanto, su contenido no es vigente todavía y que como Proyecto aún puede sufrir algunas alteraciones.

No obstante, lo que señala el Proyecto es que la figura del DPO será obligatoria para algunas empresas, entidades y organizaciones. En concreto:

- Colegios profesionales
- Centros docentes, que ofrezcan enseñanzas regladas y las Universidades públicas y privadas.
- Prestadores de servicios de comunicaciones electrónicas, incluyendo las compañías telefónicas y los proveedores de acceso a Internet, siempre y cuando traten a gran escala perfiles.
- Prestadores de servicios de la sociedad de la información, cuando elaboren a gran escala perfiles de los usuarios del servicio.
- Entidades de crédito (bancos, las cajas de ahorros, las cooperativas de crédito y el Instituto de Crédito Oficial).
- Empresas de fomento de la financiación empresarial.
- Entidades aseguradoras.
- Empresas de servicios de inversión que ofrezcan servicios de inversión bursátiles y de fondos de ahorro.
- Distribuidores y comercializadores de electricidad.
- Organizaciones que evalúan la solvencia patrimonial y crédito.
- Se incluyen los responsables de los ficheros regulados por la Ley de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.
- Empresas de publicidad y prospección comercial, incluyendo empresas que elaboren perfiles del consumidor.
- Centros sanitarios.
- Emisores de informes comerciales.
- Operadores de juego electrónico.
- Empresas de seguridad privada, actividades reguladas por el Título II de la Ley 5/2014, de 4 de abril, de Seguridad Privada, así como también los despachos de detectives privados.

Las empresas pueden decidir, aunque no se incluyan en los supuestos anteriores, contar con DPO de datos interno o externo.

La figura del Delegado de Protección de Datos (DPO)

El DPO podrá estar en plantilla o ser un consultor externo a la organización. Independientemente de la opción escogida, esa persona tendrá que actuar con total independencia en sus funciones, para garantizar que se cumpla la normativa.

El DPO deberá contar con conocimientos técnicos y jurídicos, y obviamente en protección de datos y actuará de forma independiente.

- Un grupo empresarial podrá nombrar un único delegado de protección de datos.

- El delegado de protección de datos será designado atendiendo a sus cualidades profesionales y, en particular, a sus conocimientos especializados del Derecho y la práctica en materia de protección de datos.
- El DPO podrá formar parte de la plantilla del responsable o desempeñar sus funciones en el marco de un contrato de servicios.
- El responsable o encargado de tratamiento publicaran los datos de contacto del DPO y los comunicaran a la Autoridad de Control (AEPD).
- El responsable garantizará que el DPO no reciba ninguna instrucción en lo que respecta al desempeño de sus funciones. No será destituido ni sancionado y rendirá cuentas directamente al más alto nivel jerárquico.
- El delegado podrá desempeñar otras funciones y cometidos. El responsable garantizará que dichas funciones no den lugar a conflicto de intereses.

Sus funciones principales serán:

- Informar y asesorar al responsable y a los empleados que se ocupen del tratamiento de las obligaciones que les incumben.
- Supervisar el cumplimiento de lo dispuesto en el RGPD y otras disposiciones de protección de datos.
- Ofrecer el asesoramiento que se le solicite acerca de la evaluación de impacto relativa a la protección de datos.
- Cooperar y actuar como punto de contacto con la autoridad de control.

Certificación como DPO

La Agencia Española de Protección de Datos (AEPD), en colaboración con la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC), ha presentado un Esquema de certificación para el ejercicio profesional de Delegado de Protección de Datos. La AEPD se convierte así en la primera Autoridad de control europea en desarrollar un esquema de certificación para el ejercicio de Delegados de Protección de Datos (DPD).

El objetivo es ofrecer seguridad y fiabilidad tanto a los profesionales de la privacidad como a las empresas y entidades que van a incorporar la figura del DPO a sus organizaciones ofreciendo un mecanismo que permite certificar que los DPO reúnen la cualificación profesional y los conocimientos requeridos.

No obstante, hay que destacar que esta certificación no será obligatoria, si bien este sistema de certificación ofrece una seguridad y fiabilidad para las empresas en cuanto a que todos aquellos que superen este esquema de certificación contarán con los conocimientos y aptitudes necesarias para poder desempeñar su labor como DPO.

Sin embargo, debido a que se trata de un esquema de reciente creación a fecha de hoy aún no hay entidades acreditadas para esta actividad de certificación, únicamente, una primera autorización, que de momento es provisional, emitida por la Agencia Española de Protección de Datos.

Para más información:

<http://www.agpd.es/portalwebAGPD/temas/certificacion/index-ides-idphp.php>

Pueden ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que puedan tener al respecto.

Un cordial saludo,