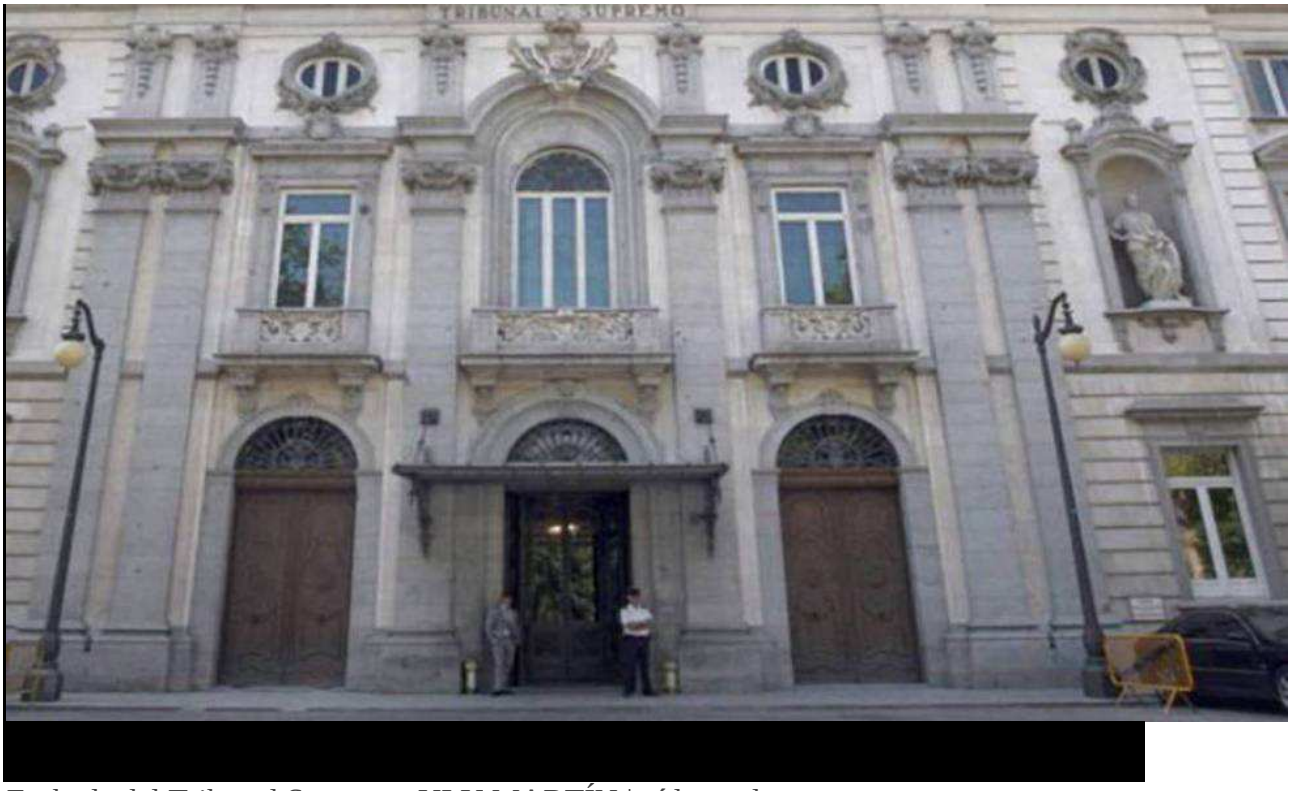
El Supremo avala que el cliente sea quien pague el impuesto por la firma de la hipoteca (El País, 28-02-1018)

El único gasto que debe abonarse a medias es el derivado de los documentos que se elaboran en la notaría

Cristina Delgado

Madrid 28 FEB 2018 - 21:32 CET



Fachada del Tribunal Supremo. ULY MARTÍN | vídeo: atlas

Los bancos no tendrán que hacer frente a otra devolución masiva de gastos a los hipotecados, porque el principal desembolso en materia de impuestos por constituir una hipoteca, el de Actos Jurídicos Documentados, corresponde al cliente, según ha fallado este miércoles el Supremo, que ha avanzado su decisión pero no ha publicado todavía su sentencia, pro lo que no se pueden conocer los detalles de la argumentación. El Alto

Tribunal determina que los bancos solo están obligados a compartir los gastos derivados de los documentos físicos que se firman en el notario, es decir, el timbre del papel oficial, que es un desembolso mínimo en comparación con el resto de cargas a la hora de firmar un crédito.

- GUÍA PARA EL HIPOTECADO: ¿Qué gastos hipotecarios debe pagar el consumidor y cuáles el banco?

Quién paga cada gasto a la hora de formalizar una hipoteca se había convertido en el último caballo de batalla de los bancos. En diciembre de 2015, el Supremo declaró nulas por abusivas las cláusulas hipotecarias que cargaban en el cliente la totalidad de los gastos. Sin embargo, no detalló cuáles de esos gastos debían corresponder al cliente y cuáles al banco. La factura media para una hipoteca de 150.000 euros varía según cada comunidad autónoma, pero puede rondar los 3.000 euros, entre tasación, gestoría, registro, notaría y el pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. Este último supone cerca de dos tercios del total de los gastos.

Los litigios que se han sucedido sobre los gastos hipotecarios a partir de entonces han obtenido resultados dispares. La sentencia del Supremo de este miércoles viene a aclarar el gasto más importante de constitución de la hipoteca, pero no todos. Significa que los bancos ganan el primer asalto, el esencial en materia económica, pero quedan algunos posibles flecos.

Avance de la sentencia

La decisión del Supremo de hoy se ha tomado en relación a dos recursos 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 Supremo discutía únicamente lo relativo al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Según el avance de la sentencia publicada (el Supremo solo ha ofrecido un adelanto y la sentencia completa no se conocerá hasta dentro de unos días) esos gastos corresponden a los consumidores.

"Por la constitución del préstamo, el pago incumbe al prestatario. Sobre este particular, se remite a la jurisprudencia constante de la Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo, del Tribunal Supremo, que ha establecido que el sujeto pasivo del impuesto es el prestatario", dice.

El Supremo hace una pequeña concesión a los hipotecados y reparte entre ellos y el banco el importe de los gastos notariales. "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", afirma el Tribunal. Se trata de un gasto, eso sí, que habitualmente es muy bajo, porque cuesta unos céntimos por folio y dependerá de lo extenso que sea el documento.

La cuestión sobre quién debía cargar con este impuesto gira entorno a quién es el verdadero beneficiado del acto jurídico por el que se constituye una hipoteca. El decreto que regula el impuesto señala que “será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan. Cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considerará adquirente al prestatario”. Según esta redacción, parece claro que es el hipotecado quien debía pagarlo. Sin embargo, algunos despachos de abogados recuerdan que el banco también es beneficiario de esos documentos, ya que la hipoteca es el instrumento necesario para registrar la propiedad y que sirve para ejecutar el préstamo si hay impagos. De ahí que, si también puede considerarse sujeto pasivo, el banco pudiera pagar todo o al menos parte de este impuesto. Aunque hasta que no se publique la sentencia completa no se puede analizar el razonamiento jurídico del Supremo, su decisión no contempla que la entidad tenga que pagarlo.

Los frentes abiertos

El Supremo parece despejar para los bancos la carga que podía haber supuesto devolver a cada hipotecado gastos por valor de miles de euros. El despacho de Abogados Arriaga Asociados, sin embargo, discrepa por completo de la interpretación que se ha hecho del avance de la sentencia. Creen que en realidad, que señale que hay que dividir el gasto

“del timbre de los documentos” significa que todo el impuesto debe pagarse a medias. Asegura que cuando se publique la sentencia quedará claro.

Otros bufetes especializados en reclamaciones por las cláusulas bancarias consideran que sí se ha perdido esta batalla, pero recuerdan que todavía quedan frentes abiertos por los que se puede reclamar. "Se mantienen intactas las posibilidades de recuperar lo abonado en concepto de notaría, gestoría, tasación o Registro de la Propiedad, intereses de demora, comisiones de vencimiento anticipado o de apertura, pues en ningún caso el Supremo ha cambiado la doctrina marcada en su sentencia de diciembre de 2015 sobre la abusividad de tales cláusulas", recuerda, por ejemplo, Unive Abogados. Iria Aguete, de reclamador.es, se queja de que “una vez más la justicia española se pone de lado de la banca”, aunque asegura también que seguirán llegando las demandas por otros gastos.