

Cinco bancos cambian la cláusula de los gastos de la hipoteca para evitar demandas

ÍÑIGO DE BARRÓN, Madrid

La banca es consciente de que la sentencia del Supremo en la que consideraba abusivo que el cliente pagara todos los gastos de la escritura hipotecaria puede tener consecuencias. Para evitar más conflictos futuros, la mayor parte del sector (Santander,

CaixaBank, Bankia, Ibercaja y Sabadell) han asumido parte de los gastos que hasta ahora pagaba el cliente. Por otro lado, el BBVA y el Popular, afectados por la sentencia del Supremo, no consideran que deben devolver todo a sus clientes tras la sentencia del Supremo que les afectaba a ellos.

Aunque la banca discute la relevancia que puede tener la sentencia del 23 de diciembre de 2015, el hecho cierto es que una parte muy significativa del sector han movido pieza. Según han confirmado a EL PAÍS, al menos Santander, CaixaBank, Bankia, Ibercaja y Sabadell han cambiado la cláusula asumiendo parte de los gastos. CaixaBank realizó los cambios a las pocas semanas de la sentencia. Estas entidades, según fuentes de los bancos, asumen el Informe del órgano de control de cláusulas abusivas, dependiente del Colegio Notarial. En mayo del año pasado, este organismo envió el documento a las entidades.

Según los notarios, corresponde al cliente el pago de los aranceles notariales sobre el documento original y, al banco, los gastos originados por las copias solicitadas. Los gastos del registro también son de la entidad financiera. Sobre los impuestos de los Actos Jurídicos Documentados, el impuesto general recaería sobre el usuario y el tributo que se origine por las copias, al banco. En resumen, este nuevo reparto solo rebaja en un 25% la factura para el cliente.

La sentencia del Supremo condenó al Popular y al BBVA por tener cláusulas abusivas sin reparto de gastos. Fuentes del BBVA declinaron realizar comentarios sobre esta cuestión.

Pese a esta sentencia, el Popular no revisará todas las cláusulas de las hipotecas. "Esta cues-

tion ha de situarse en su contexto porque se trata de sentencias aisladas y no todas han concluido con la devolución de los gastos". El banco aporta la sentencia de 25 de noviembre de 2016, de la sección sexta de la Audiencia Provincial de Oviedo, que rechaza un recurso de unos clientes

"Lo hacían todos; el cliente no podía escapar"

Alberto Sanjuan, socio de litigación y arbitraje del despacho Cross Abogados de Zaragoza, explica que esta situación es diferente de la de las cláusulas suelo. "Los suelos estaban en algunas entidades por lo que el cliente podía evitarlos, pero todos los bancos cargaban los gastos de la hipoteca al cliente, que no podía escapar".

Sanjuan, que ganó el caso a la Audiencia de Zaragoza, cree que se deben reclamar gastos de la gestoría, "pero lo más complejo será determinar quién paga los Actos Jurídicos Documentados. No habrá acuerdo con Ibercaja así que decidirá el juez. El Supremo no lo dejó claro por lo que los impuestos serán lo más difícil de determinar en todas las demandas".

del Popular, que pedían la devolución de sus gastos hipotecarios. La Audiencia estipula que todos los gastos ocasionados se deben "única y exclusivamente a la ampliación del préstamo interesada por los clientes" por lo que considera que no se puede repercutir nada al banco ya que fueron ellos los pidieron el cambio en la hipoteca. Otras sentencias, de la Audiencia de Pontevedra declaran nulas las cláusulas, pero no obligan al banco a restituir las cantidades.

Otra Audiencia, la de Zaragoza, ha tomado una decisión contraria a la de Oviedo. En esta ocasión no es una ampliación de hipoteca y desestimó el recurso de apelación interpuesto por Ibercaja. Declaró nulas las cláusulas sobre los intereses de demora y sobre los gastos a cargo del prestario, además de condenarle a costas al banco. La Audiencia se apoya en el artículo 89 del Texto Refundido de la Ley General de Consumidores y Usuarios, "que califica como abusivas las cláusulas que impongan al consumidor los gastos de tramitación y documentación que por ley corresponden al empresario. Esa carga genérica y general conlleva desequilibrio relevante, que no se hubiera aceptado razonablemente en el marco de una negociación individualizada. En cuanto a los impuestos, la entidad prestamista no queda al margen de los tributos que puedan devengarse con motivo de la constitución de un préstamo hipotecario".