

Un juez de Jaén condena a un banco a devolver gastos de constitución de hipoteca (Ideal Jaén, 24-2-2017)

- **Aplica el criterio del Tribunal Supremo, que considera abusivo cargar al cliente conceptos como el impuesto de actos jurídicos documentados**
- [Juan Esteban Poveda](#) | JAÉN
[@povedaje](#)

24 febrero 2017 03:34

<http://www.addthis.com/bookmark.php>

El Juzgado de Primera Instancia 3 de Jaén ha condenado a una entidad financiera a devolverle a un cliente 1.100 euros. El cliente los pagó al Estado en concepto de impuesto de actos jurídicos documentados tras formalizar una hipoteca. Y ahora la Justicia, en una decisión que aún puede ser recurrida ante la Audiencia Provincial, considera que ese pago tendría que haberlo hecho el banco, no el cliente. Es la primera sentencia que trasciende en Jaén en la que un juez de instancia aplica el criterio del Tribunal Supremo al respecto: los bancos han cargado a sus clientes con gastos que deberían haber afrontado ellos, aplicándoles cláusulas abusivas en sus hipotecas.

El fallo del Tribunal Supremo dice literalmente que «son nulas las cláusulas que imponen al consumidor todos los costes derivados de la concertación del contrato como consecuencia de la intervención notarial y registral y el pago de los tributos en los que el sujeto pasivo es el banco». Una sentencia que tiene ya más de un año (se dictó en diciembre de 2015), y que sin embargo aún no ha corrido tanto como las decisiones judiciales que se refieren a las cláusulas suelo. Y eso que estos gastos de constitución de hipoteca sido abonados por el consumidor en prácticamente todas las hipotecas, encareciendo la compra de un inmueble.

Pocas demandas

Fuentes judiciales consultadas indican que hay pocas demandas aún sobre esta materia, y de hecho no había trascendido aún ninguna sentencia dictada por un órgano de primera instancia de Jaén. La que se ha conocido ahora la firma el magistrado Blas Regidor, y estima la demanda de un usuario de banca que firmó una hipoteca y corrió con los gastos del impuesto de actos jurídicos documentados, que es el que grava los actos formalizados en escritura pública. El importe del impuesto se calcula en cada caso aplicando un porcentaje al valor del inmueble que se escritura. Es uno de los conceptos que se relacionan con la constitución de una hipoteca, junto con los gastos de notaría y registro. En casi todas las hipotecas firmadas en los últimos años esos conceptos, a través de cláusulas que se incluían

en las escrituras, debían ser satisfechos por el cliente. Algo que ahora la Justicia considera abusivo.

Fuentes judiciales confirman que en el caso afectado por la sentencia de Primera Instancia 3 los gastos totales de constitución de la hipoteca eran de más de 3.000 euros, pero que al banco sólo se le impone la obligación de devolver los aproximadamente 1.100 euros que corresponden al impuesto de actos jurídicos documentados. ¿Por qué? Porque era lo único que reclamaba el demandante cuando puso su caso en manos de la Justicia.

La norma

Sin embargo, en los razonamientos jurídicos al magistrado Blas Regidor deja claro su criterio: los gastos de constitución de hipoteca corresponden al banco, no al cliente. En principio, será la norma en ese juzgado para las nuevas demandas que se sometan a su juicio. Si las demandas incluyen los gastos de registro y notaría, el criterio fijado indica que se condenará al banco a devolverlas también.

Aún no ha trascendido si el resto de los juzgado de Primera Instancia de la capital aplicarán estos criterios, ni si la Audiencia los confirmará o los corregirá en los casos que le lleguen tras ser recurridos.

Juristas consultados indican que una vez se vayan conociendo las primeras sentencias firmes que apliquen la doctrina del Tribunal Supremo lo lógico es que las entidades financieras lleguen a acuerdos con sus clientes para devolverles lo que la Justicia entiende que cobraron de más. De lo contrario, habrá una avalancha de demandas en los juzgados de lo civil.

Podrían presentar demandas no sólo los usuarios de banca titulares de hipotecas aún vivas, sino también muchos otros que ya las tienen canceladas pero que entren en los periodos en los que aún no se consideren prescritos sus derechos para reclamar.

