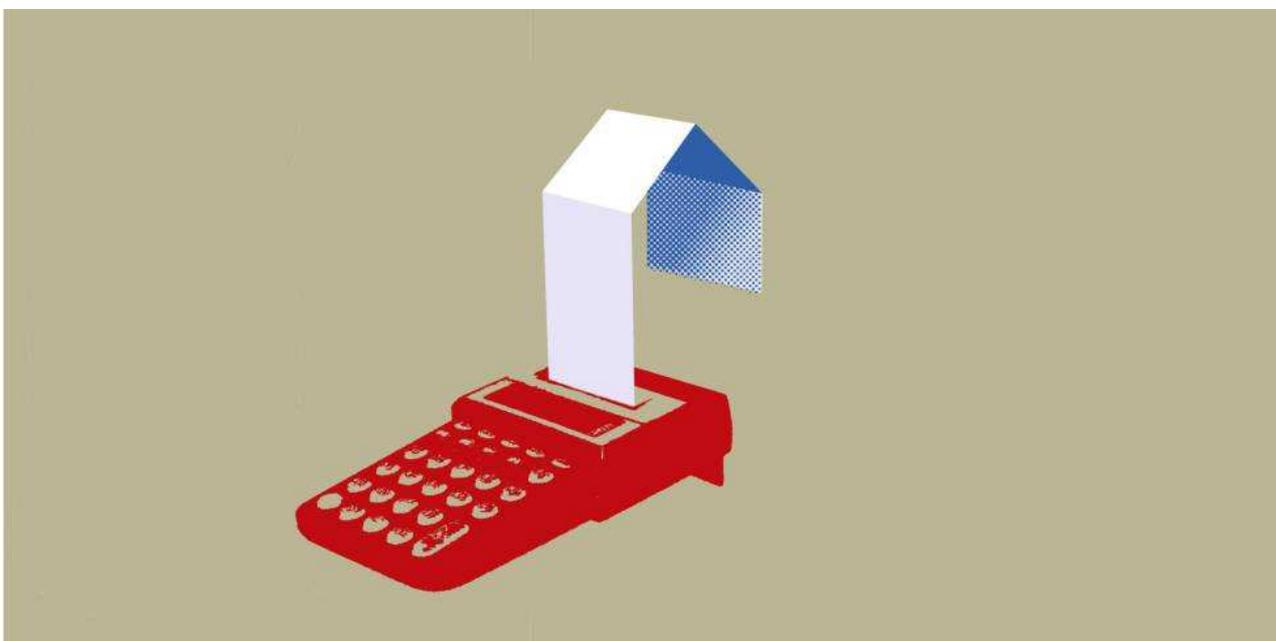


¿Qué gastos hipotecarios debe pagar el consumidor y cuáles el banco? (El País, 28-02-2018)

El Supremo despeja la duda sobre quien ha de pagar el impuesto de actos documentados, el importe más elevado de la factura



Getty Images

[Isabel Desviat/Patricia Esteban](#)

Madrid 28 FEB 2018 - 15:22 CET

Una vez ganada la batalla de las cláusulas suelo, los hipotecados libran ahora la cruzada de **los llamados "gastos hipotecarios"**, y en ella es primordial saber si entre los que los consumidores pueden recuperar está el importe más elevado de la factura: el impuesto por firmar. El Tribunal Supremo acaba de hacer pública una sentencia que dice que el pago del impuesto de actos jurídicos documentados corresponde a los prestatarios, esto es, a los consumidores.

¿De qué gastos estamos hablando?

Los gastos que se generan por formalizar la firma de un préstamo hipotecario son diversos. Hasta ahora, quien solicita un préstamo al banco ha tenido que abonar, sin pestañear, los siguientes:

- **Tasación:** Valoración que de la vivienda que vamos a comprar, que nos impone el banco para otorgar el préstamo.
- **Notaría:** entre el 0,1 % y el 0,5 % del capital de la hipoteca.
- **Registro de la Propiedad:** sobre el 0,2% o menos, del importe concedido.
- **Gestoría:** Lo que cobra el gestor (normalmente impuesto por el banco) por tramitar los documentos.
- **Impuesto de Actos Jurídicos Documentados:** un impuesto que depende de cada Comunidad Autónoma y que supone la cantidad más golosa a devolver. Puede ir entre un 0% y el 1,5 % del importe concedido

Impuesto de Actos Jurídicos Documentados: ¿a cuenta del consumidor?

Este impuesto grava determinados documentos notariales o mercantiles, entre ellos las escrituras del préstamo hipotecario. La cuota es un porcentaje del importe del préstamo, y se gestiona por las comunidades autónomas. Podemos encontrar Comunidades autónomas que aplican un tipo del 0,5 por ciento como Madrid, o 0,1 por ciento en comunidades como la valenciana para la vivienda habitual (el tipo general, sin bonificación, es del 1,5%). Tras la sentencia dada a conocer hoy, **la duda se ha resuelto y deja claro que este importe se asume por los prestatarios**. La única cantidad que se reparte entre banco y firmante es el valor del timbre notarial, que suele ser de unos 0,15 euros por página, según informa el Consejo General del Notariado.

El montante del impuesto es la parte más "jugosa", pues si los restantes gastos pueden ascender, de media en unos 1.000 euros, el impuesto puede superar los 3.000 euros. Su reclamación ante los tribunales supone un negocio lucrativo para muchos despachos, especializados en temas de consumo y banca.

El tema del Impuesto y quién debe pagarlo es el que estaba dando más problemas. El Supremo mantenía posiciones encontradas. Mientras la Sala de lo Civil considera que es abusivo que el banco imponga su pago al comprador, la Sala de lo Contencioso-administrativo aplica la ley del impuesto para afirmar que quien debe pagar este tributo es el que firma la hipoteca. Ahora, la Sala de lo Civil ha confirmado este último criterio, que deja desolados a millones de consumidores.

Tasación, Notaría, Registro y gestoría: a cuenta del banco

La devolución de los gastos originados por la tasación del inmueble, la minuta del notario, aranceles del registrador y lo que cobra la gestoría del banco no ofrece dudas. Se tratan de gastos que deben soportar la entidad financiera y no el consumidor. Tradicionalmente los bancos han cargado estos importes al comprador de la vivienda sin ningún tipo de negociación. El Tribunal Supremo considera abusiva esta práctica y contraria a la normativa que protege a los consumidores, por lo que, si los reclamas a tiempo, puedes recuperarlos. Antes de acudir a los tribunales es conveniente reclamar al banco para poder aportar dicha reclamación en la futura demanda.

Cláusulas suelo

La lucha de los consumidores de banca frente a los abusos en el pago de los gastos hipotecarios ha venido a sumarse a los éxitos obtenidos frente a otras cláusulas abusivas, como las cláusulas suelo, las de vencimiento anticipado y el IRPH.

Los bancos venían imponiendo al cliente un tipo de interés límite en algunas hipotecas, aunque el índice de referencia (el Euribor) siguiera bajando, la llamada "cláusula suelo".

La sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 **declaró nulas este tipo de cláusulas, por ser abusivas para el consumidor**. Y más tarde la justicia europea, en diciembre de 2016, aclaró los efectos de la nulidad, dejando clara la posibilidad de reclamar el importe de todos los intereses pagados indebidamente desde la fecha en que se firmó el préstamo.

Cláusula de vencimiento anticipado

Esta cláusula supone que el banco puede **ejecutar la hipoteca con una sola mensualidad impagada**. El Tribunal Supremo indicó su abusividad, pero los problemas no se solucionaron.

El Tribunal de la Unión Europea, en una sentencia de enero de 2017 aclaró las pautas que debían seguir los jueces para declarar si una cláusula como ésta puede ser o no nula, teniendo en cuenta la duración y cuantía del préstamo.

El **Proyecto de Ley de Crédito Inmobiliario**, que debería aprobarse urgentemente, debe aclarar la cuestión una vez por todas. En ella se establecen los criterios para que la cláusula de vencimiento anticipado sea considerada "legal" y no abusiva.

Para poder ejecutar, además de existir impago, dependerá del momento en la vida del préstamo en que se produce el impago (al principio o al final) y el montante que queda pendiente.

Cláusula IRPH

Algunos préstamos hipotecarios aplican los tipos de interés, tomando como referencia no el Euribor (la mayoría), sino un **índice especial creado por los bancos** –el IRPH– que es claramente superior al Euribor.

Al contrario que la cláusula suelo o la de vencimiento anticipado, esta cláusula IRPH **ha sido avalada por el Supremo**.

El Alto Tribunal dio la razón a los bancos, al entender que se trata de un índice oficial utilizado por diversas entidades financieras en sus ofertas, y que cualquier consumidor medio, y normalmente atento, puede conocerlo. Según el Supremo, su inclusión en lugar del Euribor no supone falta de transparencia, y por tanto no es abusivo.

Sin embargo, **no está todo dicho, un Juzgado de Barcelona ha llevado el asunto al Tribunal Europeo**, pues son más de 1.500.000 los afectados por esta cláusula.