

El Supremo arruina el multimillonario negocio de la reclamación de gastos hipotecarios (Público, 1-03-2018)

Despachos de abogados y organizaciones de consumidores dejarán de percibir buena parte de los honorarios que cobran a los demandantes, tras la sentencia que exime a la banca de asumir el pago del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.



Manifestación en Madrid contra los fraudes hipotecarios. EFE/Víctor Ilerena

Madrid

01/03/2018 21:14 Actualizado: 02/03/2018 06:30

Vicente Clavero

La última sentencia del Supremo sobre las hipotecas, cuyo fallo fue dado a conocer el pasado miércoles, **ha estropeado un multimillonario negocio**. El tribunal establece que los bancos deben pagar parte de los gastos de constitución, pero que [el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados \(IAJD\)](#) y [el de Transmisiones Patrimoniales \(ITP\)](#) corre íntegramente por cuenta del prestatario.

Numerosos despachos de abogados y algunas organizaciones de consumidores habían presentado [demandas individuales y colectivas contra los bancos](#) que habitualmente exigían la totalidad de los gastos de constitución a sus clientes. Para ello se apoyaban en otra sentencia, de la Sala de lo Civil del Supremo, que en diciembre de 2015 declaró

abusiva esa práctica. Se calculaba que **el negocio potencial para los abogados superaba de largo los 3.000 millones.**

La nueva resolución judicial echa por tierra la pretensión de los demandantes, recordando que la ley reguladora del IAJD señala como sujeto pasivo a quien ha obtenido la hipoteca, **pese a que el verdadero beneficiario de su formalización sea el banco.**

Los gastos de constitución (gestoría notaría, registro y el propio impuesto) son proporcionales al importe del crédito y, para una hipoteca media de 150.000 euros, **suponen unos 3.000 euros en números redondos.** De esa cifra, al menos dos terceras partes corresponden al IAJD, que gestionan las autonomías y es una de sus principales fuentes de ingresos.

Según informó en su momento la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU), en España hay unos ocho millones de hipotecas con imputación exclusiva de gastos a los prestatarios. Por lo tanto, el fallo del Supremo conocido el miércoles **exime a la banca de devolver un máximo de 16.000 millones de euros, cifra equivalente a sus beneficios de un año.**

Además de para los hipotecados, esto supone **un fuerte varapalo para los abogados y organizaciones promotores de las demandas ya presentadas**, que suelen cobrar parte de sus honorarios en función del dinero recuperado. **El porcentaje suele estar entre el 10 y el 20%**, y en algunos casos hay que añadirle una cantidad fija que puede ir de los cien a los doscientos euros.

No es el primer revés que sufren, pues ya lo fue **el procedimiento de resolución extrajudicial de las cláusulas suelo**, dictado por el Gobierno a primeros de 2017 para evitar que se colapsaran los tribunales. Aquello también privó de un sustancioso negocio a quienes ofrecían asistencia letrada a los afectados, a cambio de los correspondientes honorarios.

Algunos abogados consultados por *Público* se han mostrado cautos sobre el alcance de la última sentencia del Supremo, a la espera de que se conozca su texto íntegro, cosa que no ocurrirá hasta dentro de unas semanas. En el peor de los casos, aseguran que **seguirán representando a quienes pidan la devolución de los gastos hipotecarios no fiscales**, aunque los incentivos para hacerlo sean ahora menores.

La OCU, por su parte, anima a los consumidores a reclamar esos gastos y **lamenta que el Supremo vuelva a fallar a favor de las entidades financieras**, como ya hizo al negar carácter retroactivo a la nulidad de las cláusulas suelo, criterio corregido posteriormente por el Tribunal de la Unión Europea.