

El TS se desdice: la banca, y no el cliente, debe asumir el impuesto de las hipotecas (El Confidencial, 18-10-2018)

Entiende "que el negocio inscribible es la hipoteca y que el único interesado en la elevación a escritura pública y la ulterior inscripción es el prestamista"



El Supremo se desdice: la banca, y no el cliente, debe asumir el impuesto de las hipotecas (fOTO: ISTOCK)

Autor

[E. Sanz](#)

[elena_sanz](#)

18/10/2018 10:22- Actualizado: 19/10/2018 00:48

El Tribunal Supremo cambia de criterio respecto a quién debe abonar los **impuestos derivados de la constitución de la hipoteca**. El Alto Tribunal, que a principios de año [eximía al banco del pago del mismo y dictaminaba que debía ser el cliente quien lo asumiera](#), acaba de señalar que quien debe abonar el **impuesto sobre actos jurídicos documentados** en las escrituras públicas de préstamo con garantía hipotecaria es la entidad prestamista, no quien recibe el préstamo.

En una sentencia de 16 de octubre, de la que ha sido ponente el magistrado **Jesús Cudero**, la Sala Tercera del [Tribunal Supremo](#) (Sección Segunda) **modifica su**

jurisprudencia anterior e, interpretando el texto refundido de la ley del [impuesto sobre transmisiones patrimoniales](#) y actos jurídicos documentados y su reglamento, concluye que **"no es el prestatario el sujeto pasivo** de este último impuesto en las escrituras notariales de préstamo con garantía hipotecaria (como aquella jurisprudencia sostenía) sino la entidad que presta la suma correspondiente".



El Supremo ha tenido en cuenta para cambiar su criterio respecto a un tema que puede poner de nuevo contra las cuerdas a la banca y provocar [una auténtica avalancha de reclamaciones judiciales](#), "que el **negocio inscribible es la hipoteca** y que el **único interesado en la elevación a escritura pública** y la ulterior inscripción de aquellos negocios **es el prestamista**, que solo mediante dicha inscripción podrá ejercitar la acción ejecutiva y privilegiada que deriva la hipoteca".

La sentencia anula [un artículo del reglamento del impuesto](#) (que establecía que el prestatario es el sujeto pasivo del impuesto) por ser contrario a la ley. En concreto, se trata del artículo 68.2 de dicho reglamento, aprobado por Real Decreto 828/1995, de 25 de mayo.

La decisión cuenta con un voto particular discrepante, emitido por el magistrado **Dimitry Berberoff**, que **postula el mantenimiento de la jurisprudencia anterior**, y otro concurrente, del magistrado **Nicolás Maurandi**, que considera que la sentencia debió incidir en la existencia de dos impuestos en el de actos jurídicos documentados y en el principio de capacidad económica previsto en el artículo 31 de la Constitución.

Golpe económico a la banca

El cambio de criterio del Supremo supone un nuevo golpe económico para la banca. Y no es para menos si tenemos que las reclamaciones por este tipo de impuestos puede tener un [impacto superior a los 4.000 millones de euros](#), según estima la agencia de calificación Moody's.

Precisamente, la [decisión del Tribunal Supremo del pasado mes de febrero](#) impidió que se produjera una auténtica avalancha de reclamaciones porque, una vez excluido el AJD de las reclamaciones, el importe final de las cantidades a reclamar no son lo suficientemente elevadas como para que al hipotecado le compense acudir a los tribunales. Los abogados consultados por El Confidencial calculan que solamente las reclamaciones a partir de 2.000 euros resultan rentables.



[El TS 'culpa' a Hacienda de que los clientes deban pagar los impuestos de la hipoteca](#)

[E. Sanz](#)

[Justifica su decisión en base a lo que establece la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados \(LITPAJD\)](#)

La publicación de esta sentencia, no obstante, no implica que la banca vaya a devolver automáticamente los **gastos hipotecarios**. Con toda probabilidad será necesario acudir a los tribunales para reclamarlo, tal y como aseguran a El Confidencial varios abogados. Además, para aquellos que quieran [solicitar una hipoteca](#) a partir de ahora deberán tener en cuenta que serán los bancos los que tendrán que hacerse cargo de este impuesto por lo que, según los expertos consultados, es más que previsible que se produzca un **encarecimiento de las hipotecas**.

"Una vez más **pedimos a los bancos que se comporten con responsabilidad** y procedan a devolver los importes a sus clientes sin necesidad de acudir a los tribunales. No solo se ahorrarán intereses y costas, recuperarán la confianza que tanta falta hace para que el sistema funcione con las mismas reglas para todos", ha señalado **Patricia Suárez**, presidenta de la Asociación de Usuarios Financieros (Asufin).,

Precisamente dicha asociación ha presentado cuatro **demandas colectivas** en las que reclama todos los [gastos de constitución de la hipoteca](#) a todas las entidades financieras. "Los consumidores tenemos que ejercer nuestros derechos, no solo debemos reclamar, también tenemos que exigir cuando pedimos una hipoteca, que los bancos asuman los gastos que les corresponde". Por otra parte, pide que el CGPJ y las Comunidades

Autónomas doten de medios a los juzgados especializados ante la avalancha de demandas que se espera. "Ocho millones de españoles tienen una hipoteca y podrían reclamar una media de 3.000 euros más sus intereses", concluye Suárez.

¿Qué gastos tiene una hipoteca?

.- **Gestoría.** Suele imponerla el banco, si bien no todos los abogados coinciden en que se pueda reclamar este gasto, puesto que consideran que no es necesaria la gestoría para registrar la hipoteca.

.- **Notario.** Antes de llegar al registro, la escritura de la hipoteca, como de la vivienda, se firma ante notario.

.- **Registro de la Propiedad,** donde se registra la hipoteca.

.- **El Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD).**

.- **Tasación de la vivienda.** Este gasto es necesario para que nos concedan la hipoteca. No obstante, el banco no puede imponer la tasadora.

Estos gastos varían según la Comunidad Autónoma, la entidad bancaria y el año de constitución de la hipoteca. "Pero, aproximadamente, serán unos 3.000 euros en un préstamo hipotecario de 150.000 euros o unos 2.000€ en uno de 90.000 euros", calculan desde Arriaga Asociados. Además, a todas estas cantidades habría que sumar los intereses que hayan devengado.