

# ¿Qué, quién y cómo se puede reclamar al banco tras la sentencia del Supremo de las hipotecas? (Público, 18-10-2018)

El fallo del alto tribunal abre la puerta a demandar a los bancos para exigirles los gastos de escritura de las hipotecas sin límite de tiempo, incluso las que ya han sido canceladas



El cauce para reclamar es la demanda judicial por la vía civil, si bien resulta recomendable una reclamación previa.

ZARAGOZA

18/10/2018 13:53 Actualizado: 18/10/2018 19:53

EDUARDO BAYONA

La sentencia por la que el **Tribunal Supremo** [carga a la banca el pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados](#) abre la puerta a un alud de reclamaciones.

Los expertos creen que esta corriente de reclamaciones puede ser más intensa incluso que la que provocó [la decisión del Tribunal de Justicia Europeo con las cláusulas suelo](#), ya que, en este caso, afecta a todos los contratos en los que el consumidor asumió el pago del tributo, que grava, en función de la comunidad autónoma, **entre un 0,5% y un 2% del valor escriturado** del inmueble.

## ¿Qué se puede reclamar y a quién?

Al banco, o caja de ahorros en sus tiempos, o al prestamista en general, con el que el comprador de un inmueble formalizó el préstamo con garantía hipotecaria y asumió el pago del AJD. **Se le solicita el pago de la cantidad desembolsada por ese concepto en su día, con intereses.**

## ¿Por qué vía hay que reclamar?

La demanda debe incluir copias del préstamo, de las facturas de la notaría y de la liquidación del tributo

Por vía judicial, a través de una **demanda civil** o, de ser posible, mediante una ampliación de las ya presentadas por otras causas, como reclamar lo pagado de más por cláusulas suelo o en concepto de gastos de notaría y de Registro. Los abogados **recomiendan dirigir previamente un requerimiento a la entidad financiera para pedirle el pago**. Si rechaza hacerlo o no contesta, y posteriormente es condenada, la **Ley de Enjuiciamiento Civil** obliga a los jueces a imponerles las costas del proceso. **La demanda debe incluir copias del préstamo, de las facturas de la notaría y de la liquidación del tributo.**

## ¿Desde cuándo se puede reclamar?

Existen dudas. **Gestha**, el sindicato de los técnicos de Hacienda, mantiene que los bancos deben devolver, **de oficio o a requerimiento del afectado, todos los gastos de AJD de las hipotecas formalizadas en los últimos cuatro años**, que son los ejercicios no prescritos finamente. De hecho, ya han solicitado al sector financiero que establezca un procedimiento de devolución voluntaria. Tanto este sindicato como las fuentes jurídicas consultadas mantienen que **si ha transcurrido ese plazo desde la firma será necesario demandar al banco, salvo que este se avenga a pagar con una reclamación directa**, ya que “el Supremo ha anulado el artículo del impuesto que establecía que eran los clientes bancarios quienes pagaban el tributo”. Eso amplía la posibilidad de pleitear hasta el momento en el que entró en vigor el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, con independencia de que el crédito haya sido cancelado o permanezca vivo.

## ¿De cuánto dinero hablamos?

Para una hipoteca de 100.000 euros, el tributo oscila entre los 500 y los 1.500 euros

**Depende de la comunidad autónoma** en la que se cierre la operación: **Navarra** y el **País Vasco** aplican un tipo del 0,5%; **Canarias** y **Madrid** llegan al 0,75%; **Asturias** y **Baleares** tienen fijado un 1,2% y el resto, **Andalucía, Aragón, Cantabria, las dos Castillas, Catalunya, Extremadura, Galicia, Murcia** y la **Comunitat Valenciana**, lo mantienen en el 1,50%, aunque la normativa permite alcanzar el 2%. Eso supone que, para una hipoteca de 100.000 euros, el tributo oscila entre los 500 y los 1.500 euros, a los que habría que sumar los gastos de escritura y registro, superiores a los mil euros en todo el territorio.

## ¿Cuántas familias pueden beneficiarse de la decisión?

La OCU (Organización de Consumidores y Usuarios) estima que **“más de 6 millones de familias** podrán recuperar todos los gastos de formalización de su hipoteca”

## ¿Afecta a la compra de la vivienda?

Para nada. El AJD grava un **negocio entre quien contrata una hipoteca y el banco que se la concede**, por lo que no afecta al destino del dinero prestado, que es la compra de la casa. Solo cambia quién de los dos debe, a partir de ahora y con carácter retroactivo, pagar el impuesto.

## ¿Y qué pasa si estoy negociando la hipoteca?

Los gastos del AJD deben ser asumidos íntegramente por el banco desde hoy

Los gastos referentes al impuesto de actos jurídicos deben ser asumidos íntegramente por las entidades bancarias desde hoy, ya que la jurisprudencia del Tribunal Supremo **no requiere esperar a que el Gobierno apruebe un decreto o una ley** para articular su aplicación, sino que esta es inmediata.

## ¿La sentencia modifica todo el impuesto?

Sí. El Supremo no distingue entre los dos conceptos que grava el AJD, que son **la formalización del préstamo**, por un lado, y **la constitución de la garantía hipotecaria** por otro. Al no distinguir entre ellos, algo que tampoco suelen hacer las comunidades autónomas al liquidarlo, la sentencia afecta a su totalidad.

## ¿Se pueden reclamar otros gastos vinculados al tributo?

El Supremo estableció en marzo a través de dos sentencias que **tanto el cliente como el banco debían costear a medias el papel de las escrituras originales y pagar cada uno sus copias** (15 céntimos el folio y 30 el pliego), salvo que pactaran otro reparto. Sin embargo, era el consumidor quien asumía el coste de confección de la matriz (notaría) y de la inscripción (registro) tanto del AJD como del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. La lógica jurídica indica que **los gastos de tramitación del primero de esos tributos pasarán a ser asumidos por el banco**.

## ¿Y qué ocurre con el resto de gastos?

Algunos abogados llevan tiempo reclamando a los bancos la mitad de los gastos de gestoría y de la tasación previa del inmueble, tradicionalmente cubiertos por el comprador de manera íntegra, al considerar que tanto este como la entidad financiera se benefician de esos servicios. Ocurre lo mismo con los gastos de notaría y de registro. **Ni en un caso ni en otro existe reglamentación, por lo que la decisión queda en manos de los tribunales**.

## ¿Afecta al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales?

**No, aunque está regulado en la misma ley** y el mismo reglamento que el de Actos Jurídicos Documentados. La transmisión de los inmuebles de segunda mano seguirá

gravada con **entre un 6% y un 8% del valor escriturado**, según la comunidad autónoma donde se produzca.