

# El Supremo da aire a la banca y la exime de asumir algunos gastos de la hipoteca

El cliente abonará el impuesto de transmisiones patrimoniales y el de actos jurídicos

J. A. BRAVO

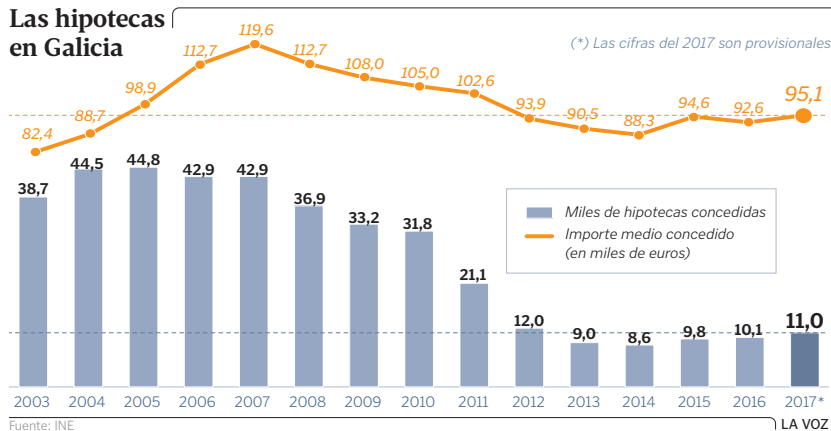
MADRID / COLPISA

Segunda gran victoria judicial de la banca en los casos de clientes afectados por abusos hipotecarios, aunque esta tiene mayor impacto que la anterior (relativa a los créditos vinculados al IRPH) porque la propia Justicia había abierto la puerta hace poco más de dos años a hacer justo lo contrario. Hablamos del gravamen que pesa sobre la constitución de las hipotecas para la adquisición de un inmueble, lo que se conoce como impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) y actos jurídicos documentados (AJD).

El Tribunal Supremo ha dictaminado que debe abonarlo de forma íntegra quien solicita el préstamo, al resultar el «sujeto pasivo» de la operación. Nada de compartir gastos en este aspecto, pese a que este mismo órgano judicial abrió la puerta a ello en diciembre del 2015 en otra sentencia. Estableció entonces que las cláusulas que, «sin negociación y de manera indiscriminada», atribuyan al consumidor el pago de todos los gastos e impuestos relativos a esos traspasos inmobiliarios resultan «abusivas». Argumentaba su decisión en que la ley hace una distribución de esas cargas tributarias —en algunas, sin embargo, resulta algo equívoca y por eso el asunto ha acabado ante la Justicia—, de manera que no se puede hacer recaer todo en una sola parte.

Los miembros del Pleno de la Sala de lo Civil del alto tribunal no se olvidan de aquella resolución y sostienen que únicamente la han desarrollado en alguno de sus aspectos. Por eso, partiendo de su «propia jurisprudencia», resuel-

## Las hipotecas en Galicia



Fuente: INE

LA VOZ

ven lo relativo a los citados ITP y AJD, gravámenes que se abonan al constituir el préstamo ante notario. En realidad, «quien necesita ese registro para garantizarse el cobro frente a terceros si pasa algo es el prestamista», esto es, la banca, coinciden tanto varios despachos de abogados como el PSOE. Este partido presentará una proposición no de ley (solo con efectos políticos, no jurídicos) en el Congreso para modificar el reglamento tributario,

de forma que ya no se considere «interesado» en el registro notarial de la hipoteca al cliente y se obligue a pagar dicha carga a la entidad financiera. Asimismo, queda abierta la posibilidad de reclamar la devolución del resto de los gastos derivados de esa escritura, como los de notario, gestoría y registro de propiedad, que en conjunto irían como promedio desde cerca de 700 euros hasta unos 900.

Sin embargo, los costes de las

tasas que afectan a los documentos notariales necesarios en estas operaciones sí deberán repartirse «a partes iguales» entre prestamista (el banco) y prestatario (el cliente), según el alto tribunal. Por tanto, las entidades solo habrán de devolver —en caso de que así se lo reclamen los hipotecados— una cantidad moderada (la mitad de entre 50 y 200 euros, según los casos) y se libran del grueso de la reclamación que pendía sobre sus balances.

## BALANCE ANUAL DEL INE

### La firma de hipotecas en Galicia alcanza su mejor cifra en cinco años

La firma de hipotecas sobre viviendas cerró el 2017 en Galicia superando las 11.000 operaciones, según los datos que ayer reveló el INE. El dato supone que se encadena el tercer año consecutivo de incrementos en este mercado, y marca la mejor cifra desde el 2012, el año del rescate financiero. La media de dinero presta-

do por los bancos estuvo en los 95.000 euros, también una cifra más alta que en ejercicios anteriores. El dato de créditos contrasta con el de los registradores, que el año pasado anotaron 16.000 operaciones de compraventa de casas en Galicia, lo que supone que una buena parte de ellas se pagaron sin recurrir a créditos.

## Una factura de 18.000 millones

Distintos bufetes especializados en estas reclamaciones habían llegado a estimar que, en caso de que el Supremo les hubiera dado la razón, la factura final para la banca podría haberse disparado hasta los 18.000 millones de euros, al calcular en seis millones el máximo de demandantes potenciales. Desde la banca, por el contrario, el impacto se había reducido hasta una sexta parte de ese volumen, es decir, no más allá de 3.000 millones de euros. Ahora se los podrá ahorrar en su mayoría.

## Euskaltel revela que el 56 % de los proveedores de la cablera R son empresas gallegas

REDACCIÓN / LA VOZ

La empresa de telecomunicaciones Euskaltel revela en su informe anual que el 56 % de los proveedores con los que trabaja su marca en Galicia, R, son empresas locales. En concreto, se trata de 324 empresas, que, sin embargo, facturan el 30 % del total de las compras que hace la firma gallega. Es decir, que el 70 % se va a compañías foráneas. El porcentaje de empresas está en línea con los del resto de las marcas del grupo (Euskaltel y Telecable), aunque en el caso de la primera los proveedores vascos reciben el 60 % del total de compras de la compañía, el doble que en el caso de los gallegos.

La compañía de telecomunicaciones ganó el año pasado 49,6 millones de euros, lo que supone un descenso del 20,2 % respecto a los 62,1 del 2016, debido a los gastos de consolidación de la compra de la asturiana Telecable, la gran operación que cerró el grupo con sede en el País Vasco. Los ingresos de la operadora crecieron un 8,6 %, hasta los 622,2 millones de euros, en tanto que su ebitda (beneficio operativo) alcanzó los 306,9 millones de euros, un 9,4 % más.

La compañía destaca como uno de sus hitos del pasado ejercicio la renovación del acuerdo de telecomunicaciones con la Xunta, uno de los principales contratos públicos que se ha adjudicado. También recuerda que se ha mejorado la cobertura de red con Orange —su proveedor—, tras las quejas iniciales de los usuarios por las zonas de sombra en la comunidad. También recuerda que este año completará la expansión de red a 81 polígonos industriales gallegos.

## Plan de expansión

El Grupo Euskaltel —que en el 2017 se convirtió en el grupo convergente de telecomunicaciones líder del norte de España, con la integración del operador asturiano Telecable— afronta una expansión que abarcará Navarra, León, Cantabria y La Rioja, territorios colindantes con los mercados naturales de los tres operadores. «De esta manera, el grupo podrá ofrecer sus servicios a un mercado de 7,6 millones de habitantes [6 millones correspondientes a Euskadi, Galicia y Asturias, aunque no desglosa por zonas], más 1,6 millones de personas» de esos nuevos lugares.

## Una victoria para los bancos, pero solo parcial

Con la sentencia del Supremo conocida ayer, los bancos se liberan de un serio problema judicial que hubiese superado incluso la cuantía de los contenciosos sobre cláusulas suelo. El Pleno de la Sala de lo Civil acordó por unanimidad que es el cliente el que debe pagar el impuesto de actos jurídicos documentados de las hipotecas, y no la entidad financiera.

La decisión del Supremo viene a unificar el criterio discrepante entre distintas audiencias provinciales; incluso en una misma comunidad encontrábamos que la Audiencia de A Coruña denegaba la devolución del impuesto, mientras que otras provinciales gallegas sí accedían a su devolución. A partir de ahora, en todos los juicios a cele-

brar el impuesto asociado a la constitución de la hipoteca es a cargo del prestatario, es decir, del cliente.

Esta sentencia del Supremo no afecta a las sentencias firmes que dieron la razón a los clientes y llevaron a las entidades bancarias a abonar este impuesto al prestatario. Si usted percibió esta cantidad, puede estar tranquilo: no tendrá que devolverla, a no ser que el banco tenga plazo para recurrir la sentencia, ya que con la decisión del Supremo, recurrirá. Y, con seguridad, ganará el citado recurso.

Desde diciembre del 2015 hemos tenido decisiones dispares en las resoluciones judiciales de juzgados y audiencias provinciales: el Supremo estableció que las cláusulas hipotecarias que imponen al consumidor el pago de todos los gastos asociados a la con-

cesión del préstamo son nulas por abusivas, pero sin aclarar totalmente como debían repartirse esos costes. A grandes rasgos podemos afirmar que la nueva sentencia supone un alivio para los bancos, ya que el impuesto de transmisiones y actos jurídicos documentados supone cerca de dos tercios de la factura total de los gastos de constitución de la hipoteca para el cliente, entre 2.000 y 3.000 euros de media.

Pero este alivio no es completo; ya que las entidades mantienen otros frentes abiertos. Sigue vigente la posibilidad de recuperar lo abonado en notaría, gestoría, tasación o registro de la propiedad, intereses de demora, comisiones de vencimiento anticipado o de apertura. En ningún caso el Supremo ha cambiado su doctrina del 2015. Por tanto, sí, victoria para los bancos... Pero solo parcial.

Carlos Tomé

Socio en Caruncho, Tomé y Judel Abogados