
El TSJC informa

La Audiencia de Cantabria excluye el impuesto de AJD de los gastos hipotecarios que debe asumir el banco

- ❖ Confirma que los gastos de notaría, gestoría y registro son por cuenta del prestamista, ya que la cláusula que establece que todos los asuma el cliente es nula en su totalidad, por su carácter onmicomprensivo y no negociado

Santander, 9 de noviembre de 2017.-

La Audiencia Provincial de Cantabria ha resuelto el primer recurso contra una sentencia sobre gastos hipotecarios y ha determinado que el impuesto de Actos Jurídicos Documentados debe asumirlo el cliente que solicita el préstamo.

En una sentencia que ha sido conocida hoy, la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial declara nula en su totalidad la cláusula de un contrato de préstamo con garantía hipotecaria en la que se atribuía al prestatario la totalidad de los gastos derivados de la operación.

Resuelve así el recurso presentado por el prestatario contra una sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Torrelavega que en enero de este años declaró la nulidad parcial de la cláusula en lo que a gastos de notaría, gestoría y registro se refiere y condenó a la entidad bancaria a indemnizar a su cliente en 718 euros.

El demandante solicitaba una indemnización mayor: 4.932 euros, al considerar que también debía ser resarcido por la prima del seguro y por el pago del impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

Ahora, la Audiencia estima parcialmente el recurso en el sentido de considerar que la nulidad de la cláusula no es parcial, sino total, de modo que todo lo que en ella consta se tiene que entender por no puesto.



Consejo General
del Poder Judicial

En la misma, se atribuí a al prestatario la totalidad, sin excepción, de los gastos de la operación: los previos de tasación, los generados como consecuencia de otorgar la escritura pública y su inscripción, y cualquier gasto futuro que pudiera surgir.

“La generalización de la cláusula es tal que permite imputar al prestatario todo tipo de arancel y también todo tipo de impuesto o tributo futuro”, añade la Audiencia, que considera que la citada cláusula que es impuesta por el banco de manera unilateral tiene un carácter “omnicomprensivo” que determina que sea “nula en su totalidad”.

Consecuencias de la nulidad total

Pese a la estimación total de la demanda, en el sentido de considerar que la cláusula es nula en su totalidad y no parcialmente, las consecuencias que se derivan de este hecho son las mismas: el banco solo indemnizará a su cliente por los gastos de notaría, registro y gestoría.

Y es que la Audiencia considera que el prestatario ha pagado el impuesto de Actos Jurídicos Documentados no en virtud de la cláusula, sino en virtud de la legislación tributaria, que se lo impone.

“La aplicación de las normas tributarias y de la jurisprudencia que interpreta dichas normas conduce a concluir que el impuesto abonado por el prestatario correspondía legalmente al mismo, por lo que no puede condenarse a la entidad demanda a su resarcimiento indemnizable frente a aquel”, señala la sentencia.

En cuanto a la obligación de contratar el seguro de daños por parte del prestatario, entiende la Audiencia que “no parece que esta previsión sea desproporcionada o abusiva, por cuanto deriva de una obligación legal, habida cuenta que cualquier merma del bien incide directamente en la disminución de la garantía”.

Esta sentencia no es firme y contra la misma cabe recurso ante el Tribunal Supremo.