

ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde el GABINETE JURÍDICO»

PRONUNCIAMIENTO DEL TRIBUNAL SUPREMO RESPECTO AL REPARTO DE LOS GASTOS HIPOTECARIOS

Sin duda, la seguridad jurídica, constituye uno de los pilares fundamentales de toda comunidad que se aprecie o, en su caso, aspire a ser, una sociedad avanzada. Esta breve reflexión, viene al hilo, del desconcierto anidado en la ciudadanía, como consecuencia de los continuos vaivenes que, algunas decisiones del Tribunal Supremo, han provocado a la hora de pronunciarse sobre el espinoso tema del pago de impuestos y el reparto de los gastos hipotecarios.

En relación al pago de impuestos, la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, se limita a seguir el criterio marcado por la Sala de lo Contencioso, que tras unas primeras decisiones controvertidas para algunos, que lo atribuían a la entidad financiera, volvió a la doctrina tradicional de que dicho pago, lo debe de afrontar el cliente, lo que a su vez determinó que, el Gobierno de España, cambiara la normativa para que no fuera así, pero solo en relación a la nueva contratación de hipotecas y sin que tuviera efectos retroactivos.

Respecto al resto de gastos, como sabemos, el Pleno del Tribunal Supremo ya declaró en su día abusiva la práctica de los bancos de endosar todos los gastos a los hipotecados si bien, con posterioridad y, sorprendentemente cambió radicalmente su criterio, matizando, a mayor abundamiento, en su caso, la no retroactividad de los efectos de dicha nueva decisión. Dicha falta de seguridad jurídica, ha determinado que en la práctica, los tribunales fijaran repartos muy distintos en cada caso, dependiendo del juzgado que resolvía.

Tras intentar enmendar, el Gobierno de España, esa discrepancia surgida en el propio seno de nuestro más alto Tribunal, hace escasos días, la Sala Civil del Tribunal Supremo ha dictado una serie de sentencias, que tratan de aclarar de forma definitiva y uniforme, **cual es el criterio que los tribunales ordinarios deben seguir, a la hora de clarificar, cómo debe hacerse el reparto de gastos hipotecarios:**

Al respecto, se establece de forma clara que, los gastos de notaría y de gestoría deben ser pagados a medias por los clientes y las entidades financieras, puesto que van en beneficio de ambas partes contratantes mientras que, el arancel registral debe de correr a cargo de la entidad financiera, porque se realiza en su beneficio.

Finalmente, respecto a la comisión de apertura de las hipotecas:

El Tribunal Supremo, ha determinado su incompetencia para analizar su contenido, ya que forma parte del precio de la hipoteca, si bien, si que admite esa función fiscalizadora en relación a los controles de transparencia, a la hora de valorar, si se ha informado de esa comisión debidamente. La respuesta es que sí, ya que los bancos informan muy en detalle de estas comisiones y nada indica que el cliente la pague sin ser consciente de ello.