

**BANCARIO: La banca afronta otro litigio millonario por los gastos iniciales de las hipotecas.** Varios fallos le instan a devolver a sus clientes lo que pagaron al formalizar sus créditos, lo que podría beneficiar a seis millones de hipotecados

Los bancos comienzan el año agravando la incertidumbre con la que finalizaron 2016 a cuenta de sus hipotecas. El sector se enfrenta ahora a lo que puede constituir otro agujero millonario en sus resultados si se extienden las tesis que varios juzgados están resolviendo a favor de que sus clientes perciban una parte de los gastos hipotecarios –Registro, notaría y otros aranceles– que abonaron al formalizar sus préstamos. El revés supondría la prolongación de la agonía vivida desde que el 21 de diciembre el Tribunal de Luxemburgo determinase la retroactividad total de las devoluciones por las cláusulas suelo.

El Tribunal Supremo ya dictó un fallo a finales de 2015, condenando a BBVA y Popular a devolver esos importes por no haber sido objeto de negociación, sino una imposición. El alto tribunal entendió que hubo «abuso» de su posición, y obligó a las firmas a abonar todos los aranceles, así como el importe del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD). En estas últimas semanas, un juez de Barcelona y otro de Zaragoza han seguido sus pasos.

Los fallos pueden suponer el inicio de otro proceso que podría englobar a seis millones de clientes, según las estimaciones de la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU). Serían tanto quienes están amortizando sus créditos como quienes ya los han liquidado si no han transcurrido más de cuatro años desde que lo hicieron.

El coste para las entidades se encuentra en una franja que roza los 3.000 millones. Pero son muchas las dudas que plantea este procedimiento. Porque, al mismo tiempo, existen sentencias que han dado la razón a las

entidades, como la dictada hace pocos días en Oviedo. En cualquier caso, el sector ha comenzado a mover ficha, aunque desde la Asociación Española de Banca insisten en que estas sentencias «son solo casos aislados y no se puede generalizar» la devolución de esas cantidades. La patronal afirma estar «analizando con calma caso a caso».

La base legal para reclamar la devolución de los gastos de constitución hipotecaria es que, en su momento, fueron impuestos por el banco y no consensuados con el cliente. «Tendría que haber mediado una negociación y una advertencia de la entidad», aclara Fernando Zunzunegui, profesor de Derecho Bancario de la Universidad Carlos III de Madrid. El problema para la banca es que probar que hubo esas conversaciones supone «acreditar tal carga de la prueba», indica este experto. Algo que, advierte, «es muy complicado», por lo que anticipa que «la mayoría de los fallos judiciales irán a favor de los clientes».

Los notarios recuerdan que «no intervienen en la negociación» y que su labor se centra en «controlar la legalidad» y no pueden declarar abusiva una cláusula, salvo que lo haya hecho la justicia en sentencia firme o se encuentre inscrita como tal en el Registro de Condiciones Generales de Contratación. E insisten en que «no hay ninguna ley que diga que los gastos se derivan a una parte u a otra». Pero sí recuerdan que el Supremo ha aclarado que es abusiva si no ha existido negociación, así como que los gastos deben ser repartidos «equitativamente».

Recuperar unos 750 euros. Para una hipoteca media de 150.000 euros, los gastos de formalización ascienden a 3.000 euros. De esa cantidad, unos 2.250 corresponden al AJD y los otros 750 a los aranceles de notaría y registro. En el notariado indican que sus aranceles recaerían sobre el cliente, en el caso

de la copia original; y en el banco, para las siguientes copias. Los pagos registrales van para el banco. Es decir, los afectados podrían llegar a recibir los 750 euros, de media para un 'caso tipo', aunque no ocurriría lo mismo con los 2.250 del tributo.

Porque en el caso del AJD serían los propietarios quienes lo deberían asumir, porque así lo indica el reglamento de esta figura fiscal, a pesar de que el alto tribunal indicó en su fallo que ese importe también se derivase a la banca. Varios expertos fiscales consultados por este diario insisten en que tiene que ser el prestatario –el cliente– quien lo abone.

Para evitar que el problema vaya a más, Santander, Sabadell o Bankia, entre otros, están incorporando en sus hipotecas cláusulas con las que comparten algunos de esos gastos con sus clientes. También BBVA está asumiendo los gastos de registro y comparte los de notaría.

Se trata de un paso preventivo para evitar otra factura como la de las cláusulas suelo, para cuya devolución el Gobierno tiene previsto aprobar el día 13 un decreto que habilite un procedimiento extrajudicial de obligado cumplimiento. La diferencia con respecto al código de buenas prácticas ideado inicialmente es que dará margen a las entidades para negociar cada caso con sus clientes.



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS





Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



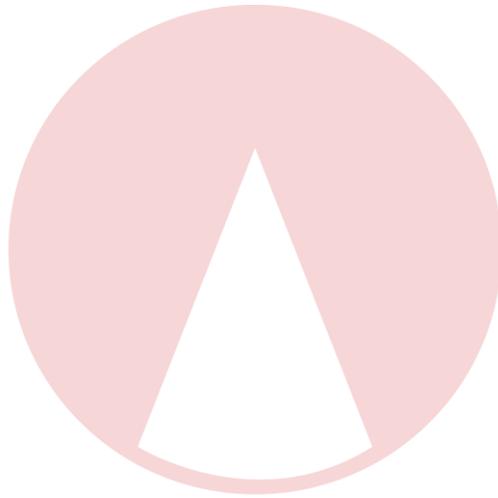


Alfredogarcialopez  
ABOGADOS





Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS