

TRIBUNA | TRIBUNALES La autora aclara la sentencia del Tribunal Supremo y especialmente el apartado de qué gastos hipotecarios deben ser reintegrados a los consumidores que han firmado hipotecas para sus viviendas

Reparto de los gastos hipotecarios

RAQUEL SARALEGUI

LA SALA CIVIL del Tribunal Supremo modifica el criterio seguido hasta la fecha por la Audiencia Provincial de Soria, y fija doctrina sobre qué gastos hipotecarios deben ser reintegrados a los consumidores que han firmado hipotecas para sus viviendas.

Esta novedosa sentencia, de fecha 23 de enero de 2019, analiza la abusividad de dos cláusulas contenidas en los préstamos hipotecarios de los consumidores. La primera de ellas, es la referente a la comisión de apertura y la segunda, la cláusula que impone al prestatario la obligación de pagar todos los gastos de la hipoteca.

Hasta la fecha, la Audiencia Provincial de Soria, condenaba a los bancos a reintegrar a los consumidores los gastos de formalización del préstamo (notaría, registro de la propiedad y gestoría) así como la comisión de apertura y los gastos de cancelación. Sin embargo, este criterio queda anulado por la nueva sentencia del Tribunal Supremo publicada ayer y da un giro radical.

Con respecto a la cláusula de la comisión de apertura, entiende el Alto Tribunal que esta comisión no es una partida ajena al precio del préstamo; por el contrario, alega en su sentencia que el interés remuneratorio y la comisión de apertura constituyen las dos partidas principales del precio del préstamo, en cuanto que son las principales retribuciones que recibe la entidad financiera por conceder el préstamo al prestatario, y no corresponden a actuaciones o servicios eventuales del banco.

Que algunas entidades financieras hayan optado por no cobrar comisión de apertura no supone otra cosa que, en el ejercicio de la libertad de empresa, han preferido limitar el precio de su servicio al cobro de un interés remuneratorio.

En síntesis, en esta sentencia se declara lícita la cláusula de la comisión de apertura entendiendo que la entidad financiera la pueda cobrar como parte integrante del precio que el banco pone a sus servicios.

La segunda cláusula objeto de esta sentencia es la cláusula que impone al prestatario los gastos ocasionados por la preparación, la formalización, la subsanación, la tramitación y la modificación del préstamo hipotecario, la constitución

y la cancelación de la garantía, además de otros gastos. No se discute en el recurso el carácter abusivo de esta cláusula puesto que el Tribunal Supremo ya la declaró nula, por ser abusiva, en la Sentencia 705/2015, de 23 de diciembre. Lo que cuestiona ahora el Alto Tribunal son los efectos que debe tener esta declaración de abusividad sobre los gastos notariales, los de registro de la propiedad y los gastos de la gestoría.

Nadie pone en duda, y así lo establece la Sala, que estos gastos son pagos que han de hacerse a terceros como honorarios por su intervención profesional con relación al préstamo hipotecario. Por ello, la declaración de abusividad no puede conllevar que esos terceros dejen de percibir lo que por ley les corresponde.

A lo largo de esta sentencia, se hace una distribución equitativa de los gastos hipotecarios, que hasta la fecha los asumía en su totalidad el consumidor.

La Sala concluye que la intervención notarial interesa a ambas partes, por lo que los costes de la matriz de la escritura de préstamo hipotecario deben distribuirse por mitad. Al igual que sucede en la escritura de modificación del préstamo hipotecarios, puesto que ambas partes están interesadas en la modificación o novación.

En lo que atañe a los gastos del registro de la propiedad, los imputa en su totalidad a la entidad financiera ya que la garantía hipotecaria se inscribe a favor del banco prestamista.

En los que respecta al pago de los honorarios de la gestoría, entiende el Alto Tribunal que dado que las gestiones se realizan en interés o beneficio de ambas partes, el gasto generado por este concepto deberá ser sufragado por mitad.

Todos aquellos que vayan a firmar sus hipotecas, tienen que ser conocedores de este nuevo cambio jurisprudencial y saber que su banco no puede obligarles a pagar la totalidad de los gastos derivados de su préstamo.

Aquellos ciudadanos que ya tengan o hayan tenido hipoteca suscrita con el banco, deben solicitar por escrito a la entidad la devolución de los siguientes gastos: el 50% de la factura de notaría, el 100% de la factura del registro de la propiedad y el 50% de la factura de la gestoría que tramitó sus escrituras. Además el banco les deberá abonar los intereses legales de estas cantidades desde la fecha del pago. Si el banco declina su petición, deberán acudir a los Tribunales para su devolución.

Raquel Saralegui es abogada



CARTAS AL DIRECTOR

El aura del clan

Sr. director:

Las culturas orientales, desde hace muchos siglos han desarrollado un conocimiento del aura, esa especie de energía o radiación luminosa que nos envuelve y que de algún modo es capaz de interactuar con los elementos externos que nos rodean. Sin ser un experto en estos temas, presiento que ese aura del individuo también se extiende a nuestro grupo o comunidad social formando un aura más amplia y difusa que podría formar parte de lo que he querido denominar "el aura del clan".

Creo que esto tiene algo que ver con otro concepto que los estudios sobre despoblación señalan que contribuye a mejorar el avance de los pueblos, me refiero a esa especie de orgullo de pertenecer a una comunidad, pueblo, o comarca.

"La decisión de apostar por permanecer en el propio territorio o de elegir un pueblo como escenario de un proyecto vital (leo un documento de la red SSPA) no sólo tiene que ver con factores objetivos y materiales sino también con otros que pertenecen al ámbito de las ideas, los anhelos e ilusiones, los sentimientos y emociones, la necesidad de establecer nuevas fórmulas de arraigo o la atribución subjetiva del valor de las cosas". En definitiva, tiene que ver con el aura.

Los pueblos se mueren faltos de inversiones y proyectos, pero también podríamos decir que esto ha hecho que nuestro "aura colectivo" se haya debilitado y desvanecido. Nuestros proyectos e iniciativas los enfocamos cada vez más a nivel individual, sin aprovechar las sinergias del grupo, incluso da la impresión que tratamos de evitar la interacción del grupo que, lejos de beneficiarnos, parece que nos molesta o perjudica.

La existencia de un hilo invisible que sea capaz de tejer armónicamente una atmósfera ionizada de energía positiva no es un elemento banal en la lucha contra la despoblación. Es necesario ir creando esa sensación de reforzar y estar reforzado por el grupo, que se traduzca en desarrollo territorial y mejora global. Porque quizás estemos desaprovechando ese espectro capaz de contagiar ese entusiasmo al que hacíamos referencia en el documento de la SSPA, y producir finalmente riqueza y bienestar. Quizás nos estemos olvidando del aura del clan. **Agustín L. Álvarez**