

PRÉSTAMO HIPOTECARIO

El TS declara responsable de los gastos de tasación al prestamista.

[STS, Sala de lo Civil, Pleno, núm. 35/2021, de 27 de enero, recurso: 1926/2018. Ponente: Excmo. Sr. Ignacio Sancho Gargallo.](#)

Cláusula discutida – Análisis de los gastos cuestionados – Criterio novedoso respecto de los gastos de tasación (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Carlos Zunzunegui).

Cláusula discutida: “[...] El 27 de noviembre de 2014, Arsenio concertó con Liberbank S.A. un préstamo con garantía hipotecaria. La cláusula quinta del contrato, bajo la rúbrica «Gastos a cargo de los prestatarios», disponía que serían de cargo de los prestatarios los gastos ocasionados y pendientes de pago o bien producidos en el futuro, por los siguientes conceptos: a) tasación del Inmueble hipotecado; b) aranceles notariales y registrales relativos a la constitución, modificación o cancelación de la hipoteca; c) impuestos de cualquier tipo y naturaleza originados por este contrato, sea quien fuere el sujeto pasivo del tributo (...); d) tramitación de la escritura ante el registro de la propiedad y la oficina liquidadora de impuestos. En cumplimiento de esta cláusula, el Sr. Arsenio realizó los [...] pagos [...]. El prestatario [...] interpuso la demanda [...] en la que pedía la declaración de nulidad de la cláusula de gastos, [...] y, [...] que se condenara al banco demandado a devolver [...] la suma de los gastos satisfechos por el prestatario por gastos de tasación, aranceles notariales y registrales, impuestos y gastos de gestoría por la tramitación de la escritura ante el registro y la oficina liquidadora del impuesto. [...] La sentencia dictada en primera instancia estimó íntegramente la demanda [...] fue recurrida en apelación por el banco demandado. La Audiencia desestima el recurso y confirma la sentencia de primera instancia. [...] Frente a la sentencia de apelación, el banco interpone recurso de casación. [...]”

Análisis de los gastos cuestionados: “[...] Respecto de [...] las consecuencias de la nulidad de una cláusula que atribuye todos los gastos al prestatario hipotecante, este tribunal se ha pronunciado en varias ocasiones. En lo que ahora interesa [...] declaramos que [...] una vez declarada nula y dejada sin efecto por abusiva la cláusula que atribuía todos los gastos al prestatario consumidor, el tribunal debía entrar a analizar a quién, [...] correspondía satisfacer cada uno de los gastos cuestionados. [...] [S]e trata de [...] analizar la normativa aplicable al caso, para constatar a quien le corresponde el pago de cada uno de esos gastos. [...] Hemos de entrar [...] en el análisis de cada uno de los gastos cuestionados. Por lo que se refiere al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados la sentencia 48/2019, de 23 de enero, recuerda y ratifica la jurisprudencia contenida en las sentencias 147/2018 y 148/2018, de 15 de marzo, según la cual: «[...] Respecto de la constitución de la hipoteca en garantía de un préstamo, el sujeto pasivo [...] es el prestatario. [...] en cuanto al derecho de cuota variable en función de la cuantía del acto o negocio jurídico que se documenta, será sujeto pasivo el prestatario. En cuanto al derecho de cuota fija [...] habrá que distinguir entre el timbre de la matriz y el de las copias autorizadas. Respecto de la matriz, corresponde el abono [...] al prestatario [...]. [R]especto de las copias, habrá que considerar sujeto pasivo a quien las solicite. Las primeras copias de escrituras notariales que documenten la cancelación de hipotecas [...] están exentas en cuanto al gravamen gradual [...]». [...] [L]a declaración de nulidad de la cláusula quinta

relativa a los gastos no podía conllevar la atribución de todos los derivados del **Impuesto de Actos Jurídicos Documentados** al banco prestamista [...], pues, con las matizaciones examinadas, **el principal sujeto pasivo obligado al pago de este tributo era el prestatario**. En cuanto a los **gastos de notaría**, [...] [d]e acuerdo [...] a la doctrina [...] los gastos notariales generados **por el otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario** debían repartirse **por mitad** [...]. Por lo que respecta a **los gastos del registro de la propiedad**, [...] **la obligación** de satisfacer estos gastos **correspondía al banco prestamista**, por lo que era procedente su condena a reponer a los prestatarios demandantes el importe de lo pagado en tal concepto [...]. Por lo que respecta a los **gastos de gestoría**, en la sentencia 49/2019, de 23 de enero, entendimos que como «cuando se haya recurrido a los servicios de un gestor, las gestiones se realizan en interés o beneficio de ambas partes, el gasto generado por este concepto deberá ser sufragado por mitad». [...] [A]nte la falta de una norma nacional aplicable en defecto de pacto que impusiera al prestatario el pago de la totalidad o de una parte de esos gastos, no cabía negar al consumidor la devolución de las cantidades abonadas en virtud de la cláusula que se ha declarado abusiva. Como la sentencia recurrida se ajusta a este criterio, [...] el motivo debe ser desestimado en este extremo. [...]"

Criterio novedoso respecto de los gastos de tasación: “[...] Los denominados gastos de tasación son el coste de la tasación de la finca sobre la que se pretende constituir la garantía hipotecaria. Aunque la tasación no constituye, propiamente, un requisito de validez de la hipoteca, el art. 682.2.1º LEC requiere para la ejecución judicial directa de la hipoteca, entre otros requisitos: «Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta [...]». La exigencia de la tasación de la finca [...] y su constancia mediante la correspondiente certificación es [...] un requisito previo para la emisión de valores garantizados. [...] Ni el RD 775/1997 [...] sobre régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, ni la Orden ECO/805/2003, [...] sobre normas de valoración de bienes inmuebles, contienen disposición normativa alguna sobre quién debe hacerse cargo del coste de la tasación. De ahí que, de acuerdo con la STJUE de 16 de julio de 2020, **ante la falta de una norma nacional aplicable en defecto de pacto que impusiera al prestatario el pago de la totalidad o de una parte de esos gastos, no cabía negar al consumidor la devolución de las cantidades abonadas en virtud de la cláusula que se ha declarado abusiva**. Cuando resulte de aplicación la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, los gastos de tasación corresponderán al prestatario, por haberlo prescrito así en el apartado i) de su art. 14.1.e). [...] La estimación del recurso de casación supone modificar la sentencia de apelación, [...] se tiene por estimada en parte la apelación formulada por la entidad demandada, en el siguiente sentido: se deja sin efecto la condena al banco a pagar a los prestamistas el gasto del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados; se mantiene la condena al banco a reintegrar a los prestatarios los gastos registrales [...] los gastos de gestoría [...] y los gastos de tasación [...]; respecto de los notariales, como se refiere al otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario, se reduce la condena al banco al pago de la mitad [...], pues fue otorgada en interés de ambas partes.

[Texto completo de la sentencia](#)
