Maller Abogados informa sobre la sentencia del Tribunal Supremo quién tiene que pagar los gastos del AJD

El Tribunal Supremo declara que es el Banco quien tiene que pagar los gastos del impuesto de la constitución de hipoteca (AJD). Los clientes tienen derecho a reclamar el importe pagado en su día

El Departamento de Derecho Bancario de Maller Abogados de Málaga, desgrana y explica paso por paso, la sentencia del Tribunal Supremo sobre el impuesto sobre actos jurídicos documentados en las escrituras públicas de préstamo con garantía hipotecaria (Impuesto de las Hipotecas).

La sentencia de la sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de fecha 16 de octubre de 2018 ha declarado que quién debe abonar el impuesto sobre actos jurídicos documentados en las escrituras públicas de préstamo con garantía hipotecaria es la entidad prestamista (Banco), no quien recibe el préstamo (cliente).

El motivo que ha llevado a la Sala del Tribunal Supremo a tomar dicha decisión, dejando atrás el criterio que sostenía hasta ahora, es que no es el prestatario (cliente) el sujeto pasivo del impuesto sino la entidad bancaria que presta la suma de dinero. Es el banco el único interesado en la elevación a público de la constitución de hipoteca, así como la posterior inscripción en el Registro de la Propiedad para así poder ejercitar la acción ejecutiva y privilegiada que deriva de la hipoteca.

En definitiva, esta sentencia abre una nueva vía de reclamación de unos gastos que hasta ahora no eran exigibles al banco y que supone la cantidad más importante a la hora de constituir una hipoteca. Desde Maller Abogados de Málaga responden a las preguntas más habituales que pueden surgir en relación a un préstamo hipotecario:

¿Qué cantidad hay derecho a reclamar al banco?

Las cantidades pueden variar dependiendo de la cantidad del préstamo, año en que se constituyó la hipoteca y de la comunidad autónoma donde se encuentre, pero para que hacerse una idea se pondrá un ejemplo de una hipoteca media:

Préstamo hipotecario: 180.000 €

Año de compra: 23/8/2012

CCAA: Andalucía

En este caso, el cliente pagó en concepto de impuesto de AJD el 1,5% de 180.000 €, es decir 2.700 €.

Además de este importe es posible reclamar otros conceptos como Escritura de constitución hipotecaria, gastos de registro y comisión de apertura, pudiendo alcanzar un valor aproximado en el ejemplo puesto de 2.900 €.

En definitiva, el cliente, en este caso en concreto, podrá reclamar a su banco la cantidad de 5.600 €.

¿Qué plazo hay para reclamar?

No existe ningún plazo que impida reclamar su dinero. Al ser un procedimiento por el que las cláusulas que contienen estos gastos son declaradas nulas de pleno Derecho, no existe prescripción.

¿Qué documentación se necesita para reclamar?

A fin de acreditar los gastos que ha abonado y que debiera haberlo hecho el banco, es necesario tener los siguientes documentos: copia de la Escritura de Constitución de hipoteca, Modelo 600. Impuesto Transmisiones Patrimoniales y AJD donde aparece el importe abonado en concepto de Actos Jurídicos Documentados, Factura de Notaria y Factura del Registro de la Propiedad.

¿Cómo se puede reclamar?

La reclamación puede ser judicial o extrajudicial, aunque en la practica ningún banco quiere devolver el dinero de forma amistosa, por lo que los clientes se ven obligados a interponer demanda judicial.

El Despacho Maller Abogados, se hace cargo de reclamar hasta el último céntimo que corresponda, recibiendo un asesoramiento específico del caso.

Información de contacto

Maller Abogados de Málaga

<https://mallerabogados.es/> - secretaria@mallerabogados.es

Alameda de Colón 22 – 29001 Málaga

Télefono / Fax: 952 213 365

Horario:

L-J: 9.30h/14.00h – 16.30h/19.00h

Viernes: 9.30h/14.00h

Datos de contacto:

Rubén Santaella (RubénSantaella.es)

Diseño y posicionamiento de páginas web

615 33 69 60

Nota de prensa publicada en: [Málaga](#)

Categorías: [Nacional](#) [Derecho](#) [Inmobiliaria](#) [Finanzas](#) [Andalucía](#)

NotasdePrensa

<https://www.notasdeprensa.es>