



Unión de Consumidores de PALENCIA- U C E

C/Becerro de Bengoa, 14 Entreplanta
34001 Palencia

Teléfono: 979 70 00 99
Fax : 979 74 51 53

ucepalencia@telefonica.net

LA UNIÓN DE CONSUMIDORES DE PALENCIA INFORMA DE FORMA CLARA Y CONCISA SOBRE TODAS LAS NOVEDADES REFERIDAS A LAS HIPOTECAS

El gobierno aprueba el Real Decreto-ley 17/2018, de 8 de NOVIEMBRE, por el cual a partir de ahora serán las Entidades Bancarias quienes deberán abonar el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

Todos los Consumidores nos congratulamos cuando el Tribunal Supremo dictó sentencia en octubre de 2018 decidiendo que a partir de ese momento serían las Entidades Bancarias quienes deberían asumir el pago del Impuesto de actos Jurídicos Documentados (AJD), pero, **¡¡¡Oh Sorpresa!!!**, solo unas horas después de esta resolución, el presidente del Tribunal Supremo decidía suspender esta Sentencia y convocar una reunión a los 15 días para revisar todo el tema y decidir después que hacer.

Finalmente, el 6 de noviembre de 2018, con una votación de los Magistrados presentes, donde se decide cancelar la sentencia y de nuevo serían los consumidores los que deberían asumir este gasto al firmar su Hipoteca.

El 8 de noviembre, a través de un Real Decreto, es el Gobierno el que modifica la normativa al respecto y desde el pasado lunes día 12 de noviembre son los Bancos quienes deberán abonar este Impuesto de AJD.

¿Por qué debe ser el Banco y no el consumidor quien debe abonar este Impuesto? Por la sencilla razón de que es el Banco quien se beneficia al formalizar la Hipoteca, de la forma que actualmente se hace, es decir a través de una Escritura Pública. Y esto conlleva más gastos. El por qué de hacerlo de este modo es muy sencillo, pues así el Banco tiene un crédito privilegiado y puede pedir su ejecución en el Juzgado. Pero un préstamo no precisa de Escritura Pública para su perfeccionamiento y por ello es por lo que se considera abusiva y por tanto nula la cláusula que obligaba al consumidor a asumir todos los gastos de Formalización de la Hipoteca.

Hay voces discordantes que dicen que el Real Decreto debería haber añadido la retroactividad del pago de este Impuesto. Esto no hubiese sido JURIDICAMENTE posible, pues en nuestra **CONSTITUCIÓN** se establece que es imposible extender los efectos restrictivos, derivados de una Ley a las relaciones jurídicas existentes antes de su entrada en vigor.



Unión de Consumidores de PALENCIA- U C E

C/Becerro de Bengoa, 14 Entreplanta
34001 Palencia

Teléfono: 979 70 00 99
Fax : 979 74 51 53

ucepalencia@telefonica.net

NOVEDAD: Ayer mismo conocíamos que por fin se ha llegado a un acuerdo parlamentario para formalizar la Ley de Hipotecas en la que se especificará que todos los gastos de formalización serán abonados por el banco, excepto el de tasación, que correrá a cargo del cliente, pudiendo éste con dicha tasación elegir la entidad bancaria que estime oportuno para formalizar la hipoteca, con el fin de controlar que las tasaciones se correspondan con la realidad, y no se sobre tase la vivienda para facilitar más crédito, o se realicen tasaciones por debajo del coste y que suponen un endeudamiento para el futuro del deudor hipotecario.

Por otro lado, la nueva normativa, también va a obligar a los Notarios a realizar un Test, **SIN COSTES**, sobre las cláusulas de la Hipoteca a los consumidores, para valorar si entienden perfectamente el contrato que van a firmar, y sí hay algún apartado que no entiendan, poder explicarles más detenidamente el significado de esa/s cláusula/s.

De momento y hasta que se apruebe la nueva Normativa, que solo afectará a las nuevas Hipotecas que se firmen a partir de su entrada en vigor, los que quieran reclamar el gasto de este Impuesto, así como el resto de los gastos de formalización de una Hipoteca, deberán presentar primero una reclamación en sus Entidades Bancarias y si estas se lo desestiman acudir a la vía Judicial. **Ya se ha presentado un recurso ante el Tribunal Europeo y se está a la espera de su resolución.**

Ante cualquier duda al respecto, la Unión de Consumidores de Palencia, se presta para informar a Todos los Consumidores Palentinos.

Palencia a 14 de Noviembre de 2018.

JUNTA DIRECTIVA UCE PALENCIA.