

TRIBUNAL SUPREMO

SALA CIVIL

GABINETE TÉCNICO

Sentencia 457/2020, de 24 de julio. Recurso (CAS) 1053/2018

Consecuencias de la nulidad de las cláusulas de imputación de gastos y tributos en los préstamos hipotecarios. Doctrina del TJUE (sentencia de 16 de julio de 2020, asuntos acumulados C-224/19 y C-259/19).

En esta sentencia, la Sala Primera ratifica su doctrina sobre la nulidad, por abusivas, de las cláusulas que imputan al prestatario los gastos y tributos de los préstamos hipotecarios, en cuanto implican, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes en el contrato.

Respecto de las consecuencias de la nulidad, la doctrina jurisprudencial establecida por la Sala a partir de las sentencias del Pleno de 23 de enero de 2019 ha sido confirmada por la reciente sentencia del TJUE de 16 de julio de 2020 (asuntos acumulados C-224/19 y C-259/19). Esta sentencia, en coincidencia con lo resuelto en su día por la Sala Primera, establece que *«el hecho de que deba entenderse que una cláusula contractual declarada abusiva nunca ha existido justifica la aplicación de las disposiciones de Derecho nacional que puedan regular el reparto de los gastos de constitución y cancelación de hipoteca en defecto de acuerdo entre las partes»*, y que *«[...] si estas disposiciones hacen recaer sobre el prestatario la totalidad o una parte de estos gastos, ni el artículo 6, apartado 1, ni el artículo 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 se oponen a que se niegue al consumidor la restitución de la parte de dichos gastos que él mismo deba soportar»* (apartado 54).

En consecuencia, una vez declarada nula y dejada sin efecto por abusiva la cláusula que atribuía todos los gastos al prestatario consumidor, el tribunal debe entrar a analizar a quién, con arreglo a las reglas legales y reglamentarias, correspondía satisfacer cada uno de los gastos cuestionados, que, en este caso, se referían al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, a los gastos notariales y a los gastos registrales.

La Sala resuelve el recurso aplicando las normas de derecho nacional vigentes a la fecha de constitución del préstamo, según las cuales el principal sujeto pasivo obligado al pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados era el prestatario. Por su parte, los gastos notariales generados por el otorgamiento de la escritura corresponden por mitad al prestamista y al prestatario, ya que ambos tienen la condición de “interesados” que sustenta, en el Reglamento Notarial, el pago de dichos gastos: el consumidor por la obtención del préstamo y el banco por la garantía hipotecaria.

Por último, los gastos del registro de la propiedad corresponden al banco, por ser la entidad a cuyo favor se inscribe la garantía hipotecaria, de acuerdo con lo establecido en el arancel de los registradores de la propiedad.

En definitiva, el TJUE ha refrendado plenamente lo acordado en su día por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo respecto de estos gastos (notariales y registrales).

Gabinete Técnico, Área Civil

Julio, 2020