

# Cláusula de responsabilidad hipotecaria en préstamo hipotecario para adquisición de la vivienda habitual. ¿Cláusula abusiva? Perspectivas de futuro.

## Índice

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>CLÁUSULA DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA</b> .....	<b>3</b>
	2.1 Concepto .....	3
	2.2 Ejemplo de una cláusula de responsabilidad hipotecaria.....	3
<b>3</b>	<b>LEGISLACIÓN APLICABLE</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>COSTE ASOCIADO A LA CLÁUSULA (ITPYAJD)</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>PANORAMA TRAS LAS SENTENCIAS DEL TS Y EL RD-LEY</b> .....	<b>7</b>
	5.1 Hechos y acontecimientos recientes .....	7
	5.2 Datos sobre la recaudación del impuesto sobre AJD.....	8
	5.3 Ofertas actuales de las entidades financieras .....	10
<b>6</b>	<b>CONCLUSIONES</b> .....	<b>13</b>

## 1 INTRODUCCIÓN

Hace ahora más de un año que por otros motivos profesionales y académicos elaboramos un pequeño artículo reflexionando sobre las cláusulas de responsabilidad hipotecaria, como un modelo de “*clausula abusiva*” por los siguientes motivos:

- La posición de la entidad financiera que concede el crédito.
- La necesidad que tiene el adquirente de la entidad financiera para afrontar el acceso a la vivienda.
- La falta de definición jurídica precisa en la determinación de la base imponible sobre la que gira el Impuesto sobre actos Jurídicos Documentados.
- La traslación de la carga del impuesto sobre el prestatario o adquirente de la vivienda.

Las recientes sentencias 1505/2018, de 16 de octubre, del Tribunal Supremo, en recurso de casación 5350/2017 y las sentencias 3519/2018 y 3511/2018, de 23 y 22 de octubre han provocado un intenso debate público, jurídico y económico en nuestro país.

Como resultado de las mismas se ha suprimido el segundo párrafo del artículo 68 del reglamento del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y

actos jurídicos documentados, aprobado por Real Decreto 828/1995, de 25 de mayo, por cuanto que la expresión que contiene («cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considerará adquirente al prestatario») es contraria a la ley<sup>1</sup>.

Tras estas sentencias el Pleno de la Sala III del Tribunal Supremo ha estado deliberando durante dos días (5 y 6 de noviembre). Tras lo cual ha hecho público el siguiente comunicado: *“El Pleno de la Sala III, tras dos días de deliberaciones, ha acordado por 15 votos a 13 desestimar los recursos planteados y volver al criterio según el cual el sujeto pasivo del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados en los préstamos hipotecarios es el prestatario. El texto de las sentencias se conocerá en los próximos días”*.

Por último, el Gobierno *reaccionando con rapidez* ha publicado el Real Decreto-ley 17/2018, de 8 de noviembre, por el que se modifica el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre<sup>2</sup>.

En el referido RD-ley 17/2018 el Gobierno ha introducido dos modificaciones importantes en nuestro marco tributario:

- Trasladar la antigua redacción del párrafo segundo del artículo 68 del Reglamento del impuesto (anulado por las Sentencias del Tribunal Supremo), pero con una nueva redacción: “Cuando se trate de escrituras de préstamo con garantía hipotecaria, se considerará **sujeto pasivo al prestamista**”.
- Declarar como gasto no deducible en el Impuesto sobre Sociedades el impuesto pagado, en principio por las entidades financieras.

No es objeto de este trabajo reflexionar sobre el contenido de las sentencias, el cambio de criterio del alto tribunal (con la posterior reflexión del Pleno de la Sala III del Tribunal Supremo) y la idoneidad u oportunidad, tanto social como jurídica y económica, de la decisión del Gobierno.

Nuestro objetivo es actualizar la reflexión hecha hace más de un año sobre las cláusulas de responsabilidad hipotecaria a la luz de estos hechos y el impacto que puedan tener la decisiones que adopten los actores económicos y sociales en este tema.

---

<sup>1</sup> Sentencias publicadas en el BOE núm. 271, de 9 de noviembre de 2018, páginas 109274 a 109279.

<sup>2</sup> BOE núm. 271, de 9 de noviembre de 2018, páginas 109209 a 109212

## 2 CLÁUSULA DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA

### 2.1 Concepto

En las cláusulas de responsabilidad encontraremos los siguientes conceptos que adeudará el prestatario:

- a) La cantidad prestada y pendiente de pago
- b) Los intereses remuneratorios pactados con la entidad financiera.
- c) Los intereses de demora. En este sentido, la ley 1/2013 introdujo una modificación importante, al establecer que estos intereses no podrán ser superiores a 3 puntos por encima del tipo vigente.
- d) Gastos y costas judiciales. También en este apartado la ley ha introducido un cambio de relevancia, al limitar estos gastos y costas en caso de que se trate de la vivienda habitual del ejecutado. En tal caso, no podrán superar un 5% del principal del préstamo.
- e) Gastos extrajudiciales relativos a la efectividad de la garantía y conservación de la finca hipotecada, tales como las contribuciones y tributos que graven la finca, los gastos de comunidad y los seguros.

La suma de todos estos conceptos nos revelará la suma total por la que debe responder el bien y a la que el prestatario debe hacer frente si no se cubriera por completo con la subasta de la vivienda.

### 2.2 Ejemplo de una cláusula de responsabilidad hipotecaria

El siguiente texto responde a una cláusula tipo que podemos ver en cualquier escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

#### **SÉPTIMA.- HIPOTECA. -----**

Sin perjuicio de la responsabilidad personal y solidaria de la Parte Prestataria, la parte hipotecante, en garantía del préstamo a que se refiere la cláusula PRIMERA de esta escritura, constituye HIPOTECA, que será única a los efectos del artículo 217 del Reglamento Hipotecario, en los supuestos en él previstos, a favor de la Parte Prestamista, que la acepta, sobre la finca antes descrita, con sujeción a las siguientes condiciones: -----

#### **7.1.- Responsabilidad hipotecaria de la finca. -----**

A) El total importe de la obligación por principal que asciende a la cantidad de [...]. -----

B) El importe de **nn** meses de intereses ordinarios calculados al [...], máximo previsto en el apartado 5º de la Cláusula Tercera Bis financiera. -----

C) El importe de **nn** meses de intereses de demora calculados al [...], tipo máximo reflejado en la cláusula sexta financiera de esta escritura. -----

D) Una cantidad adicional del 15 % del principal para costas y, en su caso, los gastos de ejecución extrajudicial.

E) Una cantidad adicional del 5% del principal por los Anticipos que hiciese la Parte Prestamista de aquellos gastos extrajudiciales que guarden conexión con la efectividad de la garantía y la conservación de la finca hipotecada, como son, entre otros, el pago de las contribuciones y arbitrios que graven la finca hipotecada, el I.B.I. y los gastos de comunidad y primas de seguro.

### **3 LEGISLACIÓN APLICABLE**

Según el artículo 12 Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (LH) *“en la inscripción del derecho real de hipoteca se expresará el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su duración”*.

En cuanto los importes garantizados por la hipoteca ha de tenerse en cuenta los artículos 105 y 114 de la LH:

#### **Artículo 105.**

La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y no alterará la responsabilidad personal ilimitada del deudor que establece el artículo mil novecientos once del Código Civil.

#### **Artículo 114.**

Salvo pacto en contrario, la hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue interés no asegurará, con perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente.

En ningún caso podrá pactarse que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a cinco años.

Los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no

podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil<sup>3</sup>

Por otro lado, el artículo 7.cuatro de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, ha añadido un apartado 1 bis al artículo 575 de Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil:

«**1 bis.** En todo caso, en el supuesto de ejecución de vivienda habitual las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el 5 por cien de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva.»

En relación con los derechos de los consumidores traemos aquí lo recogido por la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) nº 1093/2010.

En su artículo 13 al detallar la información general que se debe especificar cita:

- h) una indicación de otros posibles costes, no incluidos en el coste total del crédito, para el consumidor que deban pagarse en relación con un contrato de crédito;

En cuanto a la trasposición de la Directiva se recoge:

#### **Artículo 42**

##### **Transposición**

1. Los Estados miembros adoptarán y publicarán, a más tardar el 21 de marzo de 2016, las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Directiva. Informarán de ello inmediatamente a la Comisión.
2. Los Estados miembros aplicarán las medidas a que se refiere el apartado 1 a partir del 21 de marzo de 2016.

Cuando los Estados miembros adopten dichas medidas, estas incluirán una referencia a la presente Directiva o irán acompañadas de dicha referencia en su publicación oficial. Los Estados miembros establecerán las modalidades de la mencionada referencia.

---

<sup>3</sup> Párrafo introducido por el artículo 3.dos de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

3. Los Estados miembros comunicarán a la Comisión el texto de las disposiciones básicas de Derecho interno que adopten en el ámbito regulado por la presente Directiva.

#### 4 COSTE ASOCIADO A LA CLÁUSULA (ITPyAJD)

La constitución de la hipoteca se ha de recoger en escritura pública, versa sobre un acto valuable y se ha de inscribir en el Registro de la Propiedad, por tanto, quedará sujeta a la cuota variable por actos jurídicos documentados (artículo 31.2 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados TRLITPyAJD).

La base imponible de tal impuesto *“estará constituida por el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos. Si no constare expresamente el importe de la cantidad garantizada, se tomará como base el capital y tres años de intereses”* (art. 30.1 del TRLITPyAJD). El tipo impositivo general es del 0,5%, si bien casi todas las Comunidades Autónomas han hecho uso de su potestad para establecer otros tipos, que llegan al 1,5% en algunas Comunidades en función de diversos factores.

El importe de la garantía citada puede ir, en términos globales, del 150% al 180% del principal del préstamo. Tomando en consideración los niveles de tipos de interés vigentes, el importe mínimo legal, a efectos del impuesto, puede situarse entre el 107,5% y el 110% (para tipos entre el 2,5% y el 3,3%). Es decir, se está determinando una base imponible entre un 40% y un 60% superior al mínimo.

Según el último informe estadístico<sup>4</sup> de la Asociación Hipotecaria Española, en el año 2017 se formalizaron 310.135 préstamos hipotecarios sobre viviendas urbanas, con un importe de 36.199 millones de euros, esto es una hipoteca media de 117.000 €. Esto supone que al tipo general medio del impuesto y para un exceso de responsabilidad hipotecaria, aproximadamente del 26% (170% del nominal del préstamo frente a un 125% del mismo), **los consumidores han soportado un exceso de tributación de 185 millones de euros**  $\{36.199 * (170\% - 125\%) * 1,17\%<sup>5</sup>\}$ , o lo que es lo mismo unos 615 € por consumidor.

Es decir, los consumidores pueden haber soportado 185 millones de euros de coste fiscal extra por la **“imposición que las entidades financieras hacen de estas extensas cláusulas de responsabilidad hipotecaria”**.

---

<sup>4</sup> Puede consultarse en: <http://www.ahe.es/bocms/sites/ahenew/estadisticas/boletin-estadistico/archivos/Boletin-trimestral-AHE-4T2017.pdf>

<sup>5</sup> Tomando el tipo medio del impuesto que se detalla en el epígrafe siguiente.

## 5 PANORAMA TRAS LAS SENTENCIAS DEL TS Y EL RD-ley 17/2018

### 5.1 Hechos y acontecimientos recientes

Los hechos comentados en la introducción de este artículo, y más concretamente la nueva regulación establecida por el RD-ley 17/2018<sup>6</sup>, han clarificado la identificación del sujeto pasivo, pero no ha resuelto, incluso ha complicado, algunos temas como:

- La determinación de la base imponible mediante la cuantificación de la “responsabilidad hipotecaria”.<sup>7</sup>
- La aplicación de determinadas bonificaciones, especialmente establecidas por las Comunidades Autónomas, a determinados colectivos y tipología de operaciones.

Asumiendo que el referido RD-ley será convalidado por el Congreso de los Diputados, de acuerdo con lo recogido en el artículo 86 de la Constitución, cabe preguntarse: **¿qué ocurrirá ahora con las cláusulas de responsabilidad hipotecaria?**

Para responder a esta pregunta hemos de atender a cuatro elementos fundamentales:

- Aspectos jurídicos y legales de su configuración como son el importe y conceptos de los que responde la constitución del derecho hipotecario.
- Impactos económicos en el negocio principal, que entendemos es la concesión de un préstamo para la adquisición de una vivienda o inmueble.
- Gestión de las entidades financieras del impuesto como parte de sus costes (no deducibles fiscalmente en su impuesto sobre beneficios) y su capacidad de trasladarlos al coste de sus servicios, esto es a los clientes.
- **Impacto que las decisiones anteriores pueda tener sobre la recaudación por el impuesto.**

---

<sup>6</sup> Al dar nueva redacción al artículo 29 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

<sup>7</sup> Art. 30 del TRLITPyAJD: “La base imponible en los derechos reales de garantía y en las escrituras que documenten préstamos con garantía estará constituida por el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos. Si no constare expresamente el importe de la cantidad garantizada, se tomará como base el capital y tres años de intereses”.

## 5.2 Datos sobre la recaudación del impuesto sobre AJD

Como hemos indicado en la INTRODUCCIÓN no se pretende con este trabajo analizar aspectos jurídicos y legales, que a buen seguro serán objeto de amplios y más fundamentados artículos de expertos en la materia. Por tanto, para comenzar con nuestra reflexión creemos que lo primero es “*poner nombre a las cosas*”, en este caso ***poner cifras***.

La recaudación en 2017 de las diferentes Comunidades Autónomas de los impuestos cedidos ha sido<sup>8</sup>:

<i>Datos en Miles de €</i>						
Comunidad	Patrimonio	Sucesiones y Donaciones	Transmisiones Patrimoniales	Actos Jurídicos Documentados	Tasas sobre el juego	TOTAL
Andalucía	82.425	364.207	1.058.358	389.809	150.285	<b>2.045.084</b>
Aragón	44.866	170.725	113.382	56.243	40.579	<b>425.795</b>
Asturias	17.685	99.883	83.909	26.401	25.223	<b>253.101</b>
Baleares	67.438	97.255	508.465	110.205	33.268	<b>816.631</b>
Canarias	34.576	36.052	235.564	61.770	57.686	<b>425.648</b>
Cantabria	16.188	38.101	71.002	22.519	14.541	<b>162.351</b>
Castilla y León	31.493	194.767	182.464	75.155	60.224	<b>544.103</b>
Castilla la Mancha	15.786	70.705	198.617	89.642	42.723	<b>417.473</b>
Cataluña	493.836	433.442	1.474.235	459.187	208.752	<b>3.069.452</b>
Extremadura	5.110	36.431	64.056	28.568	23.922	<b>158.087</b>
Galicia	77.796	127.870	178.690	73.030	53.881	<b>511.267</b>
Madrid	-17	410.899	1.005.160	366.616	146.275	<b>1.928.933</b>
Murcia	21.323	61.238	132.420	60.940	30.781	<b>306.702</b>
Rioja	7.292	20.998	26.231	6.204	7.826	<b>68.551</b>
Valencia	147.695	248.723	826.815	225.009	137.738	<b>1.585.980</b>
<b>Total</b>	<b>1.063.492</b>	<b>2.411.296</b>	<b>6.159.368</b>	<b>2.051.298</b>	<b>1.033.704</b>	<b>12.719.158</b>

**Nota:** De los 2.051.298 miles de euros, 17.261 miles de euro corresponden a efectos timbrados y 2.034.037 miles de euros al resto de conceptos del impuesto. A estos importes hemos de añadir los importes recaudados por las comunidades forales (Navarra y País Vasco) que en 2017 ascendió a 45.477 miles de euro.

En 2016 la recaudación del resto conceptos fue de 1.798.994 miles de euro, esto en 2017 se produjo un incremento de recaudación del 13,1%.

Si atendemos a una de las Comunidades con mayor recaudación, como es la Comunidad de Madrid, su presupuesto de 2017<sup>9</sup> ascendía a la cantidad de 18.538 millones

<sup>8</sup> Informe 2017 de “RECAUDACIÓN LÍQUIDA OBTENIDA Y APLICADA POR TRIBUTOS CEDIDOS GESTIONADO POR LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE RÉGIMEN COMÚN Y RECAUDACIÓN LÍQUIDA OBTENIDA Y APLICADA POR TRIBUTOS CONCERTADOS, CONVENIDOS Y PROPIOS DE LAS COMUNIDADES FORALES”. <http://www.hacienda.gob.es/es-ES/CDI/Paginas/Impuestos/RecaudacionDefinitivaTributosCedidos.aspx>

<sup>9</sup> Datos que pueden consultarse en la siguiente dirección de la WEB de la Comunidad de Madrid: <http://www.comunidad.madrid/gobierno/transparencia/presupuestos-antiores>



de euros. Esto es, los impuestos cedidos (1.929 millones de euros) representaban un 10,4 % de su presupuesto y, el epígrafe de AJD (con 367 millones de euros) un 2% del mismo.


En cuanto a los tipos impositivos de AJD, todas las Comunidades han hecho uso de la opción de fijar tipos, recogido en el artículo 31.2 del TRLITPyAJD. Además, todas ellas para incrementar el tipo fijado en el citado artículo (0,5%). Los tipos vigentes, aunque cuando existen tipos incrementados y otros reducidos, son:

Comunidad	Tipo Normal
Andalucía	1,50%
Aragón	1,50%
Asturias	1,20%
Baleares	1,20%
Canarias	0,75%
Cantabria	1,00%
Castilla y León	1,00%
Castilla la Mancha	1,25%
Cataluña	1,20%
Extremadura	1,20%
Galicia	1,00%
Madrid	0,75%
Murcia	1,00%
Rioja	1,00%
Valencia	1,00%
<b>TRLITPyAJD</b>	<b>0,50%</b>
Máximo	1,50%
Mínimo	0,75%
Media ponderada	1,13%

Es una incógnita como reaccionaran los *actores económicos* con este nuevo panorama, tanto las entidades en su política de precios (tipos de interés) como de comisiones de las operaciones que fijen a partir de ahora, como los usuarios a la hora de elegir el producto que mejor se acode a sus necesidades y, lo más importante, su capacidad (normalmente baja) de negociar con las entidades financieras las condiciones de sus operaciones.

### 5.3 Ofertas actuales de las entidades financieras

Hemos hecho una consulta<sup>10</sup> a las páginas WEB de las principales entidades financieras del mercado con el siguiente resultado:

✕

Gastos y comisiones considerados en el cálculo de la TAE

- Gastos de Registro: 195,20 €
- Gastos de Gestoría: 363,00 €
- Gastos de Tasación: 285,56 €
- **Impuesto Jurídicos Documentados** (varía en función de cada Comunidad Autónoma y de determinadas circunstancias personales): 1.890,00 € (Comunidad de Madrid).
- Seguro Amortización Préstamo BBVA Seguros (variará en función de la edad del solicitante y de determinadas circunstancias personales). Totalidad de importe y plazo: 1.980,21 €
- Seguro Multirriesgo Hogar con BBVA Seguros (sin cobertura de Contenido): 300 €
- Cuenta corriente (anual): 90,00 €
- Gastos correo (mensuales): 0,55 €

Los productos contratados con BBVA se revisarán semestralmente durante toda la vida del préstamo.

\* Compañía aseguradora: BBVA Seguros, S.A., de seguros y reaseguros, inscrita en el Reg de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones con la clave C-502. Mediador: BBVA MEDIACIÓN, OPERADOR DE BANCA-SEGUROS VINCULADO, S.A. inscrita en el Reg. Administrativo Especial de Mediadores de seguros de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones con la clave OV-0060. Concertado Seguro de Responsabilidad Civil y dispone de capacidad financiera.

<sup>10</sup> Consultas realizadas el día 10 de noviembre de 2018 en las siguientes direcciones WEB:

BBVA: <https://www.bbva.es/productos/ficha/hipoteca-fija/t000000796/>

Banco Santander: <https://www.bancosantander.es/es/particulares/hipotecas/hipoteca-fija>

Bankia: <https://www.bankia.es/es/particulares/financiacion/hipotecas/hipoteca-sin-comisiones-fija>

Bankinter: <https://www.bankinter.com/banca/hipotecas-prestamos/hipotecas/hipoteca-fija>

### Oferta válida hasta el 30 de noviembre de 2018.



Financiación sujeta a aprobación del Banco. Acude a tu oficina para solicitar la ficha de información personalizada (FIPER). Consulta aquí la información sobre la Hipoteca Fija: [Ficha de Información Precontractual \(FIPRE\) vivienda habitual](#).

(1) La TAE correspondiente a cada supuesto de cumplimiento de condiciones, así como los importes correspondientes a los elementos que integran su cálculo, han sido determinados partiendo del supuesto de que el importe del préstamo es de 150.000€ y el plazo de duración de 15 / 20 / 25 / 30 años, a reembolsar en 180 / 240 / 300 / 360 cuotas mensuales de 934,49€ / 762,38€ / 646,79€ / 584,91€ cada una, durante los primeros 12 meses, en que se aplicará el tipo nominal anual inicial. La cuota mensual durante el segundo año, será la misma que durante los primeros 12 meses, siempre que se cumplan todas las condiciones indicadas.

Otros elementos que integran el coste total del préstamo, incluidos en el cálculo de la TAE cumpliendo condiciones: Gastos preparatorios: Comprobación registral de la finca: 15,73€; costes de tasación de la finca: 447,70€. Otros gastos: gastos de gestoría: 460€; IAJD (Impuesto de actos jurídicos documentados) en la Comunidad de Madrid: 1.374,75€ / 1.397,25€ / 1.401,75€ / 1.413€, (calculado para una responsabilidad hipotecaria de 183.300€ - 186.300€ - 186.900€ - 188.400€ al 0,75%. Este impuesto puede variar en cada Comunidad Autónoma); comisión de apertura: 1.500€; tarjeta de débito: 0€ (para un cliente de 30 años titular de una cuenta 11213); seguro de hogar 375€ anuales y seguro de vida: 271€ anuales (para un cliente de 30 años. La prima del seguro se actualizará anualmente conforme se establece en las condiciones particulares de la póliza).

## bankinter.

Cálculo de la TAE Fija y Hipoteca Fija:

Hipoteca fija hasta 10 años: A continuación se recoge un ejemplo representativo de un préstamo hipotecario sobre la vivienda de TAE a Tipo Fijo ofrecido por Bankinter S.A., en base a las caract...

Hipoteca fija hasta 15 años: A continuación se recoge un ejemplo representativo de un préstamo hipotecario sobre la vivienda de TAE a Tipo Fijo ofrecido por Bankinter S.A., en base a las caract...

Hipoteca fija hasta 20 años: A continuación se recoge un ejemplo representativo de un préstamo hipotecario sobre la vivienda de TAE a Tipo Fijo ofrecido por Bankinter S.A., en base a las características que se indican a continuación:

Importe del préstamo: 150.000 €. Plazo del préstamo: 20 años (240 cuotas mensuales). TAE: 3,18%. Cuota mensual los 20 años: 783,94 €. Última cuota: 783,54 €. Comisión de Apertura: 1% con un mínimo de 500 € (1.500 €). Total intereses: 38.145,20 €. Tipo de interés: 2,35% (240 meses). Cuotas mensuales.

Tipo de interés condicionado a la contratación con Bankinter de los productos indicados a continuación:

- Cuenta Nómina, Cuenta Profesional o Cuenta No-Nómina (Bonificación de 0,50 puntos porcentuales).
- Seguro de Vida por el 100% del importe del préstamo hipotecario, contratado con Bankinter Seguros de Vida S.A. de Seguros y Reaseguros (Bonificación de 0,60 puntos porcentuales).
- Seguro Multirisgo Hogar con la cobertura de un contenido mínimo de 30.000 € y un capital de continente equivalente al valor de tasación del inmueble a efectos de seguro, contratado con Línea Directa Aseguradora, S.A y bajo la mediación de Bankinter S.A., Operador de Banca-Seguros (Bonificación de 0,10 puntos porcentuales).
- Plan de Pensiones/EPSV: Tener contratado y en vigor durante toda la vigencia del préstamo un plan de pensiones/EPSV con la sociedad Bankinter Seguros de Vida, perteneciente al Grupo Bankinter SA, y realizar una aportación mínima anual de 600€ (Bonificación de 0,10 puntos porcentuales).

La contratación de tales productos tal y como están descritos tiene carácter opcional para el Cliente, incrementándose al tipo anterior (2,35%) el 1,30% correspondiente a cada uno de los productos no contratados, por lo que si no se cumple ninguna de las condiciones, el tipo de interés fijo será del 3,65% (TAE 4,28%) y el importe total adeudado 220.714,60 €.

En el cálculo de esta TAE se han tenido en cuenta los gastos de contratación de un seguro de hogar por importe de 100.000 € de continente y 30.000 € de contenido y cuota anual estimada de 343,97 €. Gastos de gestoría: 431,97 €. Tasación: 332,75 €. Prima Seguro Vida: 190,86 €. Seguro anual renovable por importe de 150.000 € durante 20 años para un varón de 30 años. Estos costes derivados de la formalización del contrato en escritura pública, han sido calculados bajo el supuesto de una vivienda valorada en 187.500,00 € situada en la Comunidad de Madrid, pudiendo ser diferentes en función de la Comunidad Autónoma donde radique la vivienda. No están incorporados los gastos de Notaría, ni los correspondientes a la compraventa previa por no intervenir en el cálculo de la TAE. Importe total adeudado: 201.106,52 €. Estas TAEs se han calculado bajo la hipótesis de que no se produce ninguna cancelación, ni parcial ni total, a lo largo de toda la duración del préstamo y podrán variar en función del importe y el plazo. La Tasa Anual Equivalente (TAE), no incluye los gastos que el cliente/prestatario tendría que pagar por el incumplimiento de alguna de sus obligaciones con arreglo al contrato ni los que sean de cuenta del Prestatario en la adquisición de bienes y servicios. La concesión de la hipoteca está sujeta a la aprobación de la solicitud por parte de Bankinter, S.A. El importe del préstamo no podrá ser superior al 80% del menor de los valores: valor de compra o valor de tasación de la vivienda, y hasta el 60% en segunda vivienda. En caso de que el Cliente incumpliera sus obligaciones frente al Banco, además de poder perder la vivienda, la responsabilidad de éste y del resto de intervinientes de la operación, se extenderá a todos sus bienes presentes y futuros. Oferta válida hasta el 28 de noviembre de 2018 o hasta alcanzar el importe ofertado (25 millones de €).

## Bankia

### Hipoteca Sin Comisiones Fija (ingresos inferiores a 1.800 €) 10 años

Resultados orientativos para un supuesto de préstamo a tipo de interés fijo.

La TAE es el coste total del préstamo, expresado en forma de porcentaje anual. Suponiendo datos que reflejan la media de operaciones formalizadas y un riesgo medio, la TAE aplicable es **2,80 %**. Comprende:

- Importe del préstamo: **150.000 €**
- Plazo: **120** meses, pago mensual
- Tipo de interés fijo: **2,40 %**
- Comisión de apertura: **0 %**
- Seguro de daños: 240,96 € primer año (supuesto realizado en la modalidad de seguro de hogar sobre vivienda en Madrid de 85m2, valor reconstrucción: 85.000 €, valor de contenido: 18.000 €. Importe a considerar total plazo: **2.409,60 €**. Las modalidades de seguro de hogar a elegir son: Seguro Hogar y Seguro Todo Riesgo Hogar).
- Tasación: **400,13 €** (supuesto de tasación sobre vivienda con superficie construida inferior a 150 m2).
- Nota simple: **20,72 €** (se cobraría en el caso de que no se tramite mediante la gestoría designada por Bankia).
- Gestoría: **139,15 €**
- Registro: **0 €**
- Impuestos: AJD por préstamo hipotecario **0 €**

De acuerdo al desglose anterior, el coste total del préstamo sería de **171.838,07 €** de los que **18.868,47 €** se corresponderían con el total de intereses.

Los gastos de gestoría, registro e impuestos se han calculado sobre la tramitación de préstamo hipotecario en Madrid, sobre una única finca, sin afianzamiento ni garantías adicionales.

No están incorporados los gastos de notaría ni los correspondientes a compra-venta previa, por no intervenir en el cálculo de la TAE.

Gastos que asume Bankia en relación con el presente préstamo hipotecario:

Copia adicional de la escritura solicitada por Bankia: los gastos derivados de la expedición de las copias notariales de esta escritura solicitadas por Bankia en su propio interés (esto es la copia electrónica para la presentación telemática y copia ejecutiva cuando la solicite).

Impuestos: los tributos/impuestos derivados de esta operación que a Bankia corresponda abonar por su condición de sujeto pasivo.

Registro de la Propiedad: Los gastos de inscripción de la presente escritura de hipoteca en el Registro de la Propiedad.

Gestoría: el 50 % de los gastos de Gestoría.

Estos gastos ya han sido deducidos de los anteriormente expresados

## 6 CONCLUSIONES

Las principales conclusiones que podemos sacar son las siguientes:

- Posición de las partes en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria, con independencia de los argumentos vertidos sobre este tipo de contratos en las Sentencias del TS parece claro que:
  - La posición de la entidad financiera es dominante en la negociación de la operación.
  - El usuario, cliente o prestamista carece, salvo casos muy específicos, de una posición firme de negociación.
- Significativo impacto en la economía del país:
  - El mercado inmobiliario, tanto de obra nueva como de segunda mano, depende del acceso al crédito hipotecario para su supervivencia y la realización de operaciones.
  - La generación de operaciones no sólo afecta al concepto impositivo analizado si no también a otros tributos como el Impuesto Sobre el Valor Añadido, el concepto de transmisiones patrimoniales del ITPyAJD, el impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos (IMIVT).
- Las entidades están optando por repercutir el coste del impuesto al cliente: Todas las entidades presentadas, con la excepción de Bankia, incluyen dentro del cálculo de la TAE de la operación los costes de impuesto por actos jurídicos documentados.
- La responsabilidad hipotecaria parece ser menor que la que venía aplicándose hasta la fecha: Las dos entidades de la muestra (BBVA y Banco Santander) que detallan el coste del impuesto lo estiman para una base imponible entre un 20% y 25% superior al nominal del préstamo, lo que es muy inferior a la práctica anterior [véase nuestras reflexiones en el apartado 4.- *COSTE ASOCIADO A LA CLÁUSULA (ITPyAJD)*].

De ser ésta la tendencia, la recaudación por este impuesto puede caer, simplemente por la reducción de las bases imponibles (aproximadamente un 26%). Esto es, **tomando como base los datos de recaudación antes señalados y las estadísticas de hipotecas firmadas, esto podría suponer una reducción de la recaudación de las Comunidades Autónomas de hasta unos 190 millones de euros** [véase la estimación realizada en el apartado 4.- *COSTE ASOCIADO A LA CLÁUSULA (ITPyAJD)*], **o lo que es igual pueden reducirse hasta un 9%** (185 / 2.100) **los ingresos por actos jurídicos documentados**, o el 1,5% del importe total de ingresos de las Comunidades Autónomas por los impuestos transferidos, cuya recaudación en 2017 ascendió a 12,8 millones de euros.

Reproduciendo estas simples conclusiones numéricas al caso de la *Comunidad de Madrid* (con un tipo del impuesto muy próximo a la media utilizada) una pérdida de recaudación por AJD del 9% supondría una reducción de sus ingresos fiscales (tomando como base los datos de 2017) de 32 millones de euros, o lo que es lo mismo un 0,2 %, lo que directamente afecta a su capacidad para cumplir las exigencias de equilibrio presupuestario impuestos por la Unión Europea y acordados con el Gobierno de la nación.

Comparando este impacto de 32 millones con algunas partidas presupuestarias<sup>11</sup>:

- Es superior al presupuesto asignado para la Asamblea que era de 28,6 millones de euros.
- El doble del gasto de personal de Sanidad destinado a “*Planificación, Investigación y Formación*” que ascendía a 16,14 millones de euros.
- Un importe muy similar a las “*ayudas de escolarización infantil*” de la Consejería de Educación, Juventud y Deporte, cuyo presupuesto era de 36 millones de euros.
- Un 50% más que el presupuesto para la “*lucha contra la violencia de género*” de las Políticas Sociales y de Familia, que contaba con una dotación de 22,57 millones de euros.
- Un importe superior a la dotación presupuestaria para “*incentivos a la contratación*” de las Políticas de Empleo, que contaba con 28,7 millones de euros.
- Una cifra muy próxima al presupuesto para el “*mantenimiento de carreteras*”, que estaba dotado con 39 millones de euros, dentro de las Políticas de Transportes, Vivienda e Infraestructuras.

Madrid, noviembre de 2018

© Velasco Galindo Consultores, S.L.

---

<sup>11</sup> Datos contenidos en el documento “[resumen-presupuestos-2017.pdf](http://www.comunidad.madrid/gobierno/transparencia/presupuestos-antiguos)” que puede descargarse de la dirección WEB antes señalada: <http://www.comunidad.madrid/gobierno/transparencia/presupuestos-antiguos>