

¿Quién paga la cuenta? Reflexión sobre las recientes sentencias del Supremo en materia de gastos hipotecarios

Por Daniel García Mescua. Abogado

Tras varios meses en los que se nos ha tenido en vilo tanto a hipotecados como a abogados, finalmente se han publicado dos sentencias del Tribunal Supremo, 147/2018 y 148/2018, ambas con fecha de 15 de marzo, sobre los archiconocidos gastos de formalización de hipoteca, y sobre la nulidad de aquellas cláusulas mediante las que la entidad prestamista dispone que el coste de Notaría, Registro de la Propiedad e impuestos deben ser abonados por la parte prestataria.

Con anterioridad a esto, el Alto Tribunal se pronunció, allá por diciembre de 2015, sobre la nulidad de dichas cláusulas que vuelcan por completo sobre la parte prestataria la responsabilidad de atender a los gastos. En dicha ocasión, el texto de la sentencia fue cuanto menos confusa o, al menos, sobre el impuesto de Actos Jurídicos Documentados, **sin clarificar de manera tajante las consecuencias de una eventual declaración de nulidad.**

Es cierto que, declarada nula una cláusula del préstamo, de acuerdo a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación (arts. 7 y 8), debe ser expulsada de la relación crediticia, teniéndola por no incorporada y producido esto, debe restituirse lo que fue materia de dicha cláusula (art. 1.303 CC). Pero, ¿el efecto debe ser que la entidad bancaria restituya al prestatario los costes soportados?

La entidad bancaria no ha cobrado directamente cantidad alguna,