

# Desde mi Tribuna...

Estimados socios y compañeros:

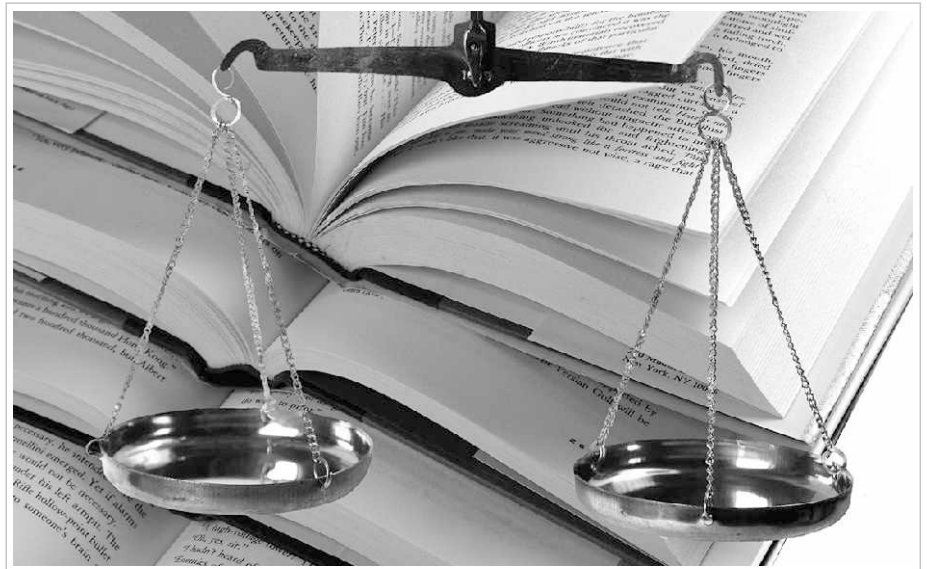
**E**n este artículo vamos a tratar de algunas cuestiones que creo todos habéis oído hablar en estos días por ser de honda y calada importancia nos referimos a las

- **Plusvalías Municipales**
- **Gastos Notariales**

## SENTENCIA TRIBUNAL CONSITUCIONAL SOBRE PLUSVALÍAS MUNICIPALES.

El Tribunal Constitucional, ante el planteamiento de una cuestión de inconstitucionalidad que le fue planteada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 3 de San Sebastián, ha dictado sentencia en relación a algunos artículos de la Norma Foral Vasca y ello basado a lo establecido en el Art. 31.1 de la CE:

*Todos contribuirán al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su capacidad económica mediante un sistema tributario justo inspirado en los principios de igualdad y progresividad que, en ningún caso, tendrá alcance confiscatorio.*



En aplicación del citado artículo el Alto tribunal entiende que no se ha de tributar por este impuesto cuando en la venta del inmueble se obtuvieron pérdidas.

Hay que reseñar que el denominado IIVTNU-Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía)-es un impuesto municipal directo y de carácter potestativo.

Se destaca igualmente que sólo tributan por dicho impuesto los bienes de naturaleza urbana, no los de naturaleza rústica, y que únicamente se tributa en relación al impuesto por el valor del suelo, no el de la construcción.

Por tanto, dicho impuesto se devenga en el momento en que se produce la venta del bien y se calcula de forma objetiva a partir de su valor catastral y de los años, oscilando entre un mínimo de 1 y un máximo de 20, durante los que el propietario haya sido titular del mismo

En su sentencia el Alto Tribunal señala, además, en que el principio de **CAPACIDAD ECONÓMICA**

*“no sólo se predica del sistema tributario en su conjunto, sino que debe estar presente en cada concreto impuesto, en tanto que presupuesto mismo de la tributación”.*

Por tanto, nunca cabría en nuestro sistema, tributo alguno que no recaigan sobre alguna fuente de capacidad económica.





Igualmente, el Alto Tribunal señala que, hasta la fecha, el aumento del valor del suelo se determinaba mediante la aplicación automática de los coeficientes previstos en la norma al valor catastral del suelo en el momento de la transmisión, pero nunca se tenía en cuenta si efectivamente el valor real se ha incrementado o no.

Por otro lado, el Alto Tribunal hace referencia a la situación económica actual y a la recientemente pasada de crisis económica, en los que raramente era frecuente el incremento de valor de los terrenos cuando la realidad era que éstos no solo no se habrían incrementado sino disminuido.

En resumen, la Sentencia indica que no es justificable ni razonable imponer a los sujetos pasivos del impuesto la obligación de soportar la misma carga tributaria cuando no se producen incrementos derivados del paso del tiempo que cuando éstos se producen. Circunstancia que, como

decimos, en opinión del Alto Tribunal sería totalmente contradictoria al principio de capacidad económica que la Constitución garantiza.

Ahora bien, las preguntas a realizarse en aras a dicha sentencia serían:

**1º** ¿Qué implica dicha sentencia?

Que, a partir de su publicación, el legislador ha de realizar las modificaciones o adaptaciones del régimen legal del impuesto de forma y manera que no se someta a tributación las situaciones de inexistencia de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.

**2º** ¿Dicha sentencia es aplicable a todo el Territorio Nacional?

**a)** La sentencia del Alto Tribunal se refiere al impuesto de plusvalías del Ayuntamiento de Irún, afectado por las Normas Forales de Guipúzcoa.

**b)** Por tanto, su aplicación al resto de España no se realizaría de forma inmediata ni directa pero, dado que ya en el Tribunal Constitucional estaban pendientes de resolución cuestiones similares de ámbito estatal, no cabría esperar sentencia alguna por dicho Tribunal que no fuere en idéntico sentido por lo que, en un corto espacio de tiempo, dicha sentencia será aplicable en todo el Territorio Nacional.

**3º** ¿Si pagué plusvalía municipal pese a haber tenido pérdidas en la venta de mi vivienda, podría reclamarla?

La respuesta, a falta claro está de la vista de la sentencia dictada, sería SI, siempre y cuando, siguiendo la norma al efecto se tratase de la vivienda habitual y hubiere tenido pérdidas en la transmisión.

Dicha reclamación sería frente a la Administración y por la denominada devolución de ingresos indebidos; en cuanto al tiempo de retroactividad para reclamar habrá de estarse a lo que en su día se recoja en sentencia que se dicte al efecto.

### **SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO SOBRE GASTOS NOTARIALES**

Por la sentencia 705/2015 de 23 de diciembre nuestro Tribunal Supremo declaró abusivas las cláusulas por las que algunos bancos imponían a sus clientes el pago de todos los gastos de formalización de hipotecas, cuando deberían ser estas entidades las que asumieran dichos pagos o, al menos, una parte de ellos ya que serían las entidades financieras las interesadas en formalizar dicha escritura hipotecaria.

Dicha sentencia concretamente declaraba abusiva la cláusula de la entidad BBVA la cual imponía al prestatario el pago de todos los gastos, tributos y comisiones derivados del préstamo hipotecario. En aras a ello dicho Tribunal exponía:

*“Son de cuenta exclusiva de la parte prestataria todos los tributos, comisiones y gastos ocasionados por la preparación, formalización, subsanación, tramitación de escrituras, modificación -incluyendo división, segregación o cualquier cambio que suponga alteración de la garantía- y ejecución de este contrato, y por los pagos y reintegros derivados del mismo, así como por la constitución, conservación y cancelación de su garantía, siendo igualmente a su cargo las primas y demás gastos correspondientes al seguro de daños, que la parte prestataria se obliga a tener vigente”.*

Ahora bien, si dicha sentencia recogía como decimos el caso concreto del BBVA, no es menos cierto que desde entonces han venido produciéndose ya numerosas sentencias contra otras entidades financieras en idéntico sentido aplicando la Jurisprudencia del Alto Tribunal.

Aunque numerosas entidades financieras, aún a sabiendas de los miles de reclamaciones que se les avecinan por tal motivo y después del varapalo de las cláusulas suelo, no están a favor de hacer frente a dicha devolución de manera inmediata y obligaran en la mayoría de los casos, de no producirse una obligación judicial a la entidad financiera de devolución, primeramente a realizar las famosas reclamaciones ante los Servicio de Atención al Cliente del Banco o Entidad con quien se contrató el préstamo hipotecario y de no existir ya dicho Banco, habría que ir contra la entidad financiera en que dicho banco se hubiese fusionado y, lamentablemente,



en caso de no ser atendidos, habrá que acudir a la vía judicial para su reclamación.

Y ello basado en que las entidades financieras, a sabiendas como decimos que tarde o temprano en aras a la Jurisprudencia existente tendrán que devolver dichos importes de los gastos, basarán sus primeras negativas a que la sentencia se realizó en aras a casos y entidades financieras concretas, todo ello con el único fin de dilatar el tiempo y ver si con esa dilatación y gastos muchos de los afectados no recurren.

En aras a la sentencia mencionada las preguntas a realizarnos serian:

**1º** ¿Qué gastos se pueden reclamar?

Solo pueden reclamarse, como indica la sentencia, los gastos correspondientes a la formalización de la hipoteca; no confundir los mismos con

los gastos de formalización de la escritura de compraventa.

**2º** ¿Qué plazo hay para solicitar la nulidad de la cláusula y reclamar la restitución de las cantidades pagadas?

El plazo, para aquellas hipotecas que se encuentran todavía vigentes, es el de cuatro años a contar desde el día siguiente a la fecha de la Sentencia del Tribunal Supremo: es decir, el plazo finalizará el 24 /12/ 2019; y para aquellas que hayan sido totalmente abonadas se podrá proceder a la reclamación, si su total pago se hizo dentro del plazo de los 4 años anteriores al 23 de Diciembre de 2015

## **NOTA PARA SOCIOS Y FAMILIARES.**

Se recuerda que tienen este bufete jurídico para poder realizar cualquier consulta jurídica. Y que, igualmente, este bufete lleva todo tipo de procedimiento de Clausulas Suelo, Reclamaciones de Plusvalías y de Reclamación de Gastos de formalización de Préstamos hipotecarios.

VÍCTOR ESTEPAR LAMATA

**Asesor Jurídico AME**

Tel.:915 484 887

Móvil: 625 409 834

