

## Nota informativa

### ¿Tienes un préstamo hipotecario? Te explicamos qué gastos debe pagar el consumidor y cuáles el banco

Madrid, 26 de agosto de 2021. El Tribunal Supremo mantiene la línea jurisprudencial del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (sentencia TJUE de 16 de julio de 2020) y la iniciada con su [sentencia de diciembre de 2015](#) donde, por primera vez, dictaminó que aquellas cláusulas en contratos de préstamo hipotecario que hiciesen recaer sobre el prestatario (persona consumidora) todos los gastos de constitución de una hipoteca debían ser consideradas abusivas. Cabe recordar que, el Tribunal Supremo –en su sentencia STS 457/2020 de 24 de julio de 2020, por primera vez, incorporó en sus fundamentos la sentencia del Tribunal de Justicia de la UE de 16 de julio de 2020.

En esta ocasión, el Supremo -en una reciente sentencia ([STS 3190/2021](#)) del pasado 27 de julio- vuelve a establecer los criterios que deben regir la distribución de gastos e impuestos derivados de la celebración de los préstamos hipotecarios una vez que la cláusula contractual que atribuía su pago en exclusiva al prestatario (persona consumidora) es declarada abusiva. Así, el Supremo reitera que los **gastos de notaría** deben ser abonados por los interesados, que en el caso del préstamo hipotecario son ambas partes, por lo que deben abonarse por mitad (**50% banco y 50% consumidor**). Este criterio vale tanto para la escritura de otorgamiento como para la de modificación del préstamo. No obstante, desde el 16 de junio de 2019, este arancel notarial de la escritura del préstamo hipotecario recae de forma exclusiva sobre el prestamista (100% banco), de acuerdo con el artículo 14.1 e) ii de la [Ley 5/2019](#), de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Asimismo, el Supremo mantiene que las **copias de las escrituras notariales** deberán ser abonadas por quienes las soliciten y así se establece también en la [Ley 5/2019](#).

En cuanto a la **escritura de cancelación**, la sentencia [STS 3190/2021](#) señala que le corresponde al prestatario (**100% consumidor**) como interesado en la liberación del gravamen. Mientras que los **gastos de gestoría**, se vuelve a indicar que su pago debe atribuirse íntegramente a la entidad prestamista (100% banco) si el contrato hipotecario es anterior a la [Ley 5/2019](#), tal y como ya lo señaló en la STS 555/2020, de 26 de octubre. No obstante -desde el 16 de junio de 2019, de acuerdo con el artículo 14.1 e) i de la [Ley 5/2019](#)- los gastos de gestoría también recaen íntegramente sobre el prestamista (banco).

Con esta continuidad jurisprudencial ya trazada en el último año por parte de Alto Tribunal español, desaparecería la controversia generada por la disparidad de criterio entre las distintas Audiencia Provinciales con respecto a la imputación de cada uno de los denominados como “gastos hipotecarios”.

Por otro lado, cabe advertir que, en otra sentencia reciente (STS35/2021 de 27 de enero), el Tribunal Supremo establece también los derechos de los consumidores en relación a los gastos por hipotecas cuando se declare la nulidad de las cláusulas que obligaban al hipotecado a correr con los gastos de formalización de la hipoteca. En ella señala que los **gastos de tasación** recaen sobre el prestamista (100% banco) si la hipoteca es anterior al 16 de junio de 2019, y sobre el prestatario (100% consumidor) a partir de esa fecha. En lo que se refiere al **registro de la propiedad**, apunta que estos gastos deben ser asumidos por la entidad bancaria en todas las hipotecas anteriores al 16 de junio de 2019, aunque a partir esa fecha, estos gastos también los debe asumir el banco según se establece en la [Ley 5/2019](#).

## ¿Quién debe pagar el AJD?

El impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD) recae sobre el prestamista (banco) desde el 10 de noviembre del 2018, y sobre el prestatario (consumidor) si es anterior.

[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.

## ¿Quién debe pagar la comisión de apertura?

El consumidor. No obstante, esta comisión podrá ser objeto de reclamación cuando la entidad financiera no pueda acreditar que hubiera informado de forma clara y comprensible sobre su aplicación en la hipoteca y no pueda acreditar que se corresponden con un servicio efectivamente prestado o con gastos reales en los que hubiera incurrido la entidad.

## ¿Quién puede reclamar?

Cualquier prestatario (persona consumidora) que haya suscrito un contrato de préstamo que incluya alguna cláusula abusiva puede reclamar los gastos que correspondan, independientemente del hecho de que la hipoteca esté activa, cancelada, se haya vendido el inmueble sobre el que se constituyó o haya habido novaciones (modificaciones) sobre el contrato de préstamo inicial.

## ¿Plazo para reclamar?

El Tribunal Supremo decidió el pasado 22 de julio plantear una cuestión prejudicial al Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) para conocer cuándo prescribe el plazo para que las personas consumidoras puedan reclamar los gastos hipotecarios como consecuencia de una cláusula nula. Esta decisión se tomó por unanimidad al entender que las opciones de las que dispone suscitan dudas sobre su compatibilidad con el Derecho de la Unión Europea. Se prolonga así la incertidumbre sobre la prescripción para reclamar los gastos hipotecarios por lo que se recomienda a las personas consumidoras llevar a cabo las reclamaciones a la mayor brevedad.

## ¿Dónde reclamar?

En los tribunales de justicia. El cobro de estos gastos viene siendo motivo de reclamaciones ante el Banco de España. Sin embargo, es importante subrayar que cuestiones tales como el análisis del posible carácter abusivo de cláusulas contractuales son competencia de los tribunales de justicia, no del Banco de España, que tampoco puede aplicar los efectos de las sentencias judiciales relativas a esta cuestión a los casos individuales.



## Reparto de gastos hipotecarios

	<b>Contratos anteriores a 16/06/2019</b>	<b>Contratos desde el 16/06/2019</b>
<b>Gasto de tasación</b>	Entidad bancaria	Consumidor
<b>Gasto registrales</b>	Entidad bancaria	Entidad bancaria
<b>Gastos de gestoría</b>	Entidad bancaria	Entidad bancaria
<b>Gastos notariales</b>	50% Entidad bancaria 50% Consumidor	Entidad bancaria
<b>Copias de escrituras</b>	Solicitante	Solicitante
<b>Escritura de cancelación</b>	Consumidor	Consumidor
<b>Comisión de apertura</b>	Consumidor	Consumidor
	<b>Contratos anteriores a 10/11/2018</b>	<b>Contratos desde el 10/11/2018</b>
<b>Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD)</b>	Consumidor	Entidad bancaria