

## Gastos de hipoteca ¿Quién paga qué?

### ¿Quién paga los gastos de formalizar una hipoteca?

Según los datos del INE el importe medio de las hipotecas inscritas en el registro de la propiedad en enero es de 152.547 euros, lo que supone un 7,5% superior al mismo mes de 2021. Estas operaciones hipotecarias conllevan un gasto que debe ser repartido entre las partes según se trate de pago de impuestos, comisiones, etc.

Conforme a la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, los gastos del préstamo hipotecario se distribuyen del siguiente modo:

#### A la entidad financiera le corresponden los siguientes:

- Gastos de gestoría
- Coste de los aranceles notariales de la escritura de préstamo hipotecario. Si la solicita, coste de su copia de la escritura del préstamo hipotecario;
- Gastos de inscripción de las garantías en el Registro de la Propiedad;
- Pago del ITP y AJD (cuota de AJD, documentos notariales).

La entidad financiera deberá entregar 10 días antes de la firma del contrato, **información** clara y veraz del reparto de los gastos correspondientes a cada parte.

#### Al solicitante de la hipoteca le corresponde pagar:

- Gastos de tasación del inmueble;
- Coste de su copia de la escritura del préstamo hipotecario, si la solicita.

En el caso de que el consumidor pagase gastos que por ley van a cargo del banco, podrá reclamar su total devolución.

#### Préstamos denominados en divisas diferentes al Euro

En estos casos, la comisión de apertura debe incluir, asimismo, cualquier comisión por cambio de moneda correspondiente al desembolso inicial del préstamo.

#### Comisiones por la constitución de una hipoteca

Solo pueden repercutirse gastos o percibirse comisiones por servicios relacionados con los préstamos que hayan sido solicitados o **aceptados expresamente por el solicitante de la hipoteca**. En el caso de pactarse una comisión de apertura, se pagará una sola vez y deberá englobar la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo u otros similares.

Si el banco establece una comisión de apertura, esta se considera abusiva si el banco no demuestra que responde a servicios efectivamente prestados y a gastos en los que haya incurrido. En estos casos, se podrá reclamar al banco la devolución de la comisión.

Respecto a las costas de la reclamación, los tribunales europeos han resuelto que, aunque el tribunal estime sólo parcialmente la demanda del consumidor, el banco debe abonar todas las costas.

El **TJUE establece que el plazo de prescripción** empieza desde que el consumidor tenga conocimiento del carácter abusivo de la cláusula de gastos. (Sentencia TJUE 16 de julio de 2020). En este caso, podría entenderse que ese conocimiento existe desde la sentencia del Tribunal Supremo de 23/12/ 2015, sobre cláusulas de gastos de las hipotecas.

## Gastos de hipoteca

### Gastos en la subrogación hipotecaria

Si se produjesen una subrogación, el **subrogado** debe ser reintegrado por el **subrogante** en la parte proporcional del impuesto y los gastos que le correspondieron en el momento de la constitución del préstamo.

- **Impuesto pagado por la cuota de AJD + documentos notariales:** se debe efectuar la liquidación del impuesto que correspondería por el importe del préstamo pendiente de amortización en la fecha de la subrogación y los correspondientes intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento y otros conceptos establecidos.
- **Resto de gastos :** se prorratea la liquidación de los gastos entre la suma del importe del préstamo y los correspondientes intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento y otros conceptos análogos, que se hubieran establecido.

### Comisiones por subrogación y aranceles

<b>Efectos económicos</b>	<b>Comisión de subrogación</b>	<p>Cálculo de la comisión por <b>amortización anticipada</b> sobre el capital pendiente (en préstamos con interés variable):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si amortización anticipada sin comisión: no se percibe nada;</li> <li>- Si comisión <math>\leq</math> 1%: comisión pactada;</li> <li>- Demás casos: 1% + daño económico directo.</li> </ul>
	<b>Comisión por Ampliación de plazo</b>	Comisión de modificación de condiciones $\leq$ 0, 1% cifra capital pendiente
	<b>Aranceles notariales y registrales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Notariales: documentos sin cuantía del RD 1426/1989, de 17 de noviembre.</li> <li>• Registrales aplicando los aranceles del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90%.</li> </ul>