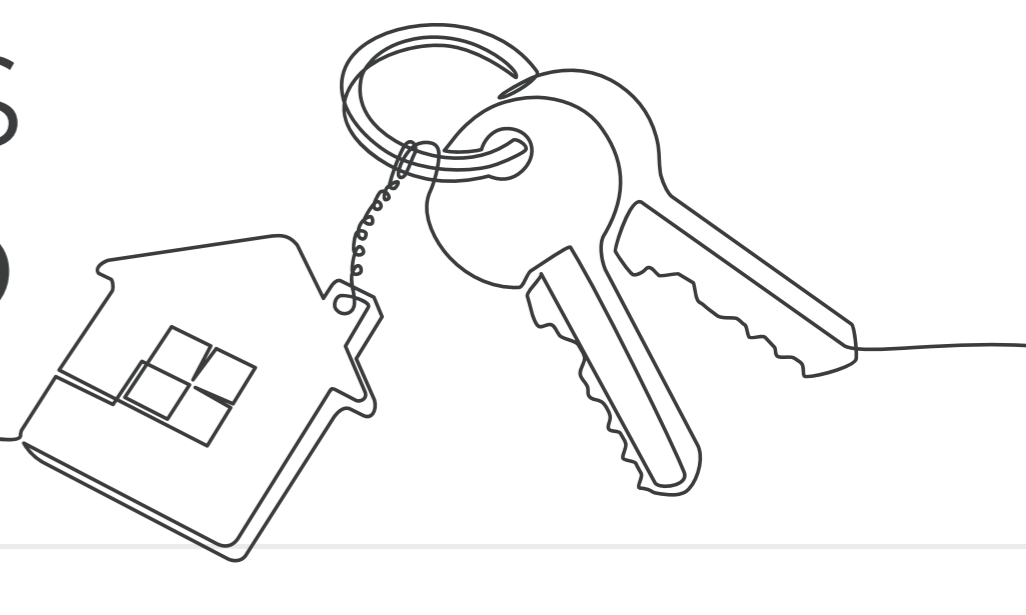


¿Quién paga los gastos de la hipoteca?



Reparto de gastos

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



ENTIDAD FINANCIERA:

Gastos de gestoría

Pago del ITP y AJD (cuota de AJD, documentos notariales)

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



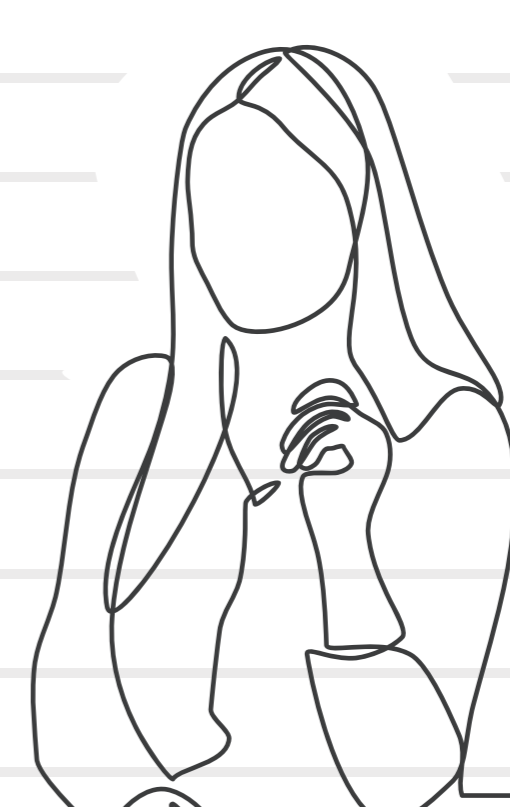
SOLICITANTE HIPOTECA:

Gastos de tasación del inmueble

Coste de su copia de la escritura del préstamo hipotecario, si la solicita.

• Si el consumidor pagase gastos que por ley van a cargo del banco, podrá reclamar su total devolución.

• El banco debe entregar 10 días antes de la firma del contrato información clara y veraz del reparto de gastos.



Comisiones



GASTOS O COMISIONES POR SERVICIOS

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.

Comisión de apertura, si se pacta, se pagará una sola vez y debe englobar la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo u otros similares.

COMISIÓN DE APERTURA



Comisión abusiva de apertura

Puede ser abusiva si el banco no demuestra que responde a servicios efectivamente prestados y a gastos en los que haya incurrido. Se podrá reclamar al banco la devolución de la comisión.

Los tribunales europeos han resuelto que aunque el tribunal estime sólo parcialmente la demanda del consumidor, el banco debe abonar las costas.

Costas de la reclamación



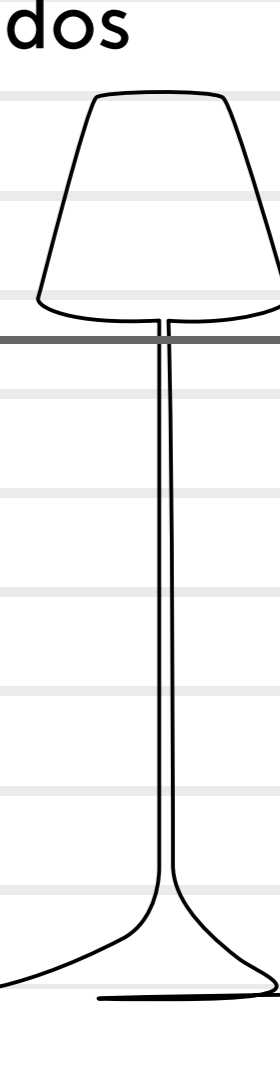
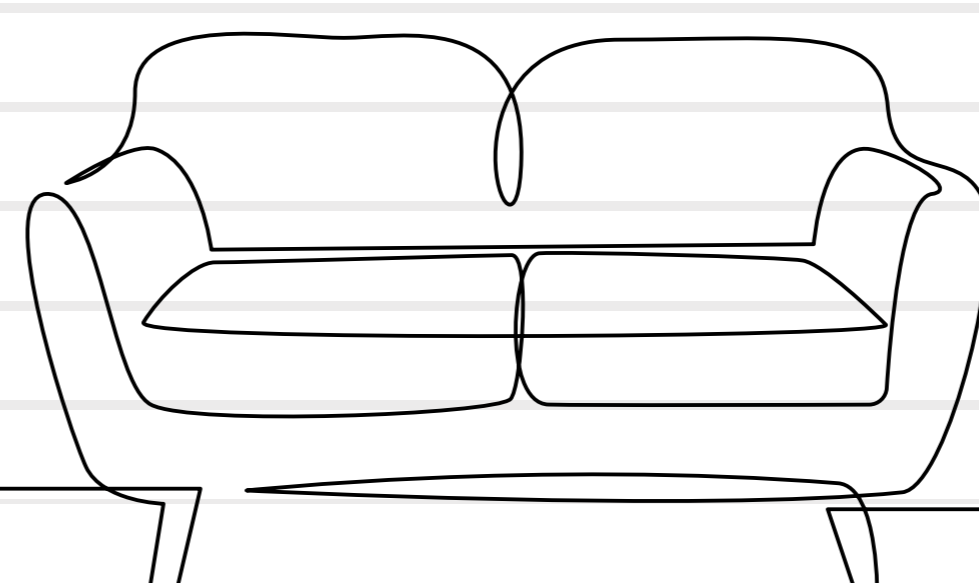
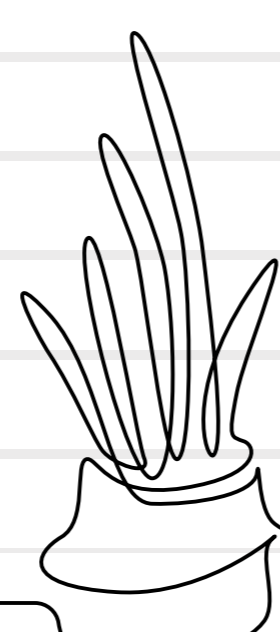
Prescripción

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)

Podría entenderse que ese conocimiento existe desde la sentencia del Tribunal Supremo de 23/12/ 2015, sobre cláusulas de gastos de las hipotecas.

La comisión de apertura debe incluir, asimismo, cualquier comisión por cambio de moneda correspondiente al desembolso inicial del préstamo.

Préstamos denominados en divisas



Subrogación

Si se producen 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

Respecto a los efectos económicos de la subrogación, destacamos:



Comisión de subrogación

Cálculo de la **comisión por amortización anticipada** sobre el capital pendiente (en préstamos con interés variable):

- si amortización anticipada sin comisión: no se percibe nada;
- si comisión $\leq 1\%$: comisión pactada;
- demás casos: $1\% +$ daño económico directo.

Comisión por Ampliación de plazo

Comisión de **modificación de condiciones** $\leq 0,1\%$ cifra capital pendiente



Aranceles notariales y registrales

- **Notariales:** documentos sin cuantía del RD 1426/1989, de 17 de noviembre.
- **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%.



Efectos económicos