



NOTA INFORMATIVA SOBRE LOS DERECHOS QUE ASISTEN A LAS PERSONAS CONSUMIDORAS EN RELACIÓN CON GASTOS DERIVADOS DE LAS HIPOTECAS Y OTRAS CUESTIONES DE ÁMBITO FINANCIERO (2ª versión)

En diciembre de 2015, el Tribunal Supremo dictaminó que aquellas cláusulas en contratos de préstamo hipotecario que hiciesen recaer sobre el prestatario todos los gastos de constitución de una hipoteca debían ser consideradas abusivas.

Una cláusula declarada abusiva es considerada nula, teniéndose por no puesta en el contrato, como si nunca hubiese existido.

En estos supuestos, al tenerse las cláusulas por no puestas en el contrato, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha entendido que los gastos hipotecarios deberían repartirse entre las partes de acuerdo con la normativa que estuviese vigente al efecto en el momento en que se constituyó la hipoteca.

a. ¿Quién puede reclamar gastos hipotecarios?

Los prestatarios que hubiesen abonado gastos hipotecarios derivados de una cláusula considerada nula podrán reclamar la devolución de los importes abonados de acuerdo con la misma.

b. ¿Se pueden reclamar gastos, aunque la hipoteca ya esté cancelada?

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

c. ¿Qué gastos son los que se pueden reclamar?

Todos los gastos de constitución hipotecaria que estuviesen incluidos en la cláusula abusiva y que hubiesen sido abonados por el consumidor en concepto de: **gastos de gestoría**; los **gastos de registro de la propiedad y notaría**, así como el **impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD)** y **gastos de tasación**, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- i. Los **gastos de gestoría** recaen íntegramente sobre el prestamista desde el 16 de junio de 2019¹, sin que existieran previsiones legales al efecto de forma previa;

¹ De acuerdo con el artículo 14.1 e) i de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.



- ii. Los **gastos de registro** recaen sobre el prestamista, al ser el sujeto a favor de quien se inscribe o anota el derecho²;
- iii. Los **gastos de notaría** recaerían a partes iguales entre prestatario y prestamista hasta el 15 de junio del 2019³.

A partir de esa fecha, el arancel notarial de la escritura del préstamo hipotecario recae de forma exclusiva sobre el prestamista, mientras que los de las copias los asumirá quien las solicite⁴.

- iv. El **impuesto AJD** recae sobre el prestamista si la hipoteca es posterior al 10 de noviembre del 2018, y sobre el prestatario en caso contrario⁵.
- v. Los **gastos de tasación** recaen sobre el prestamista si la hipoteca es anterior al 15 de junio de 2019 inclusive, y sobre el prestatario a partir de esa fecha⁶.

La **comisión de apertura** podrá ser objeto también 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.

d. ¿Cuál es el plazo para poder reclamar la devolución de gastos?

El plazo para solicitar la devolución de gastos derivados de una cláusula declarada abusiva es de cinco años, plazo que, de acuerdo con el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, no podría comenzar a computar hasta que la persona afectada pudiese haber tenido conocimiento razonablemente del carácter abusivo de la cláusula en cuestión.

El Tribunal Supremo no se ha pronunciado todavía sobre el momento en que se tiene que comenzar a computar el plazo de cinco años indicado en nuestro Código Civil, por lo que es recomendable llevar a cabo la reclamación a la mayor brevedad.

² De acuerdo con la norma octava del Anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y, desde el 16 de junio de 2019, de acuerdo también con el artículo 14.1 e) iii de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

³ El Tribunal Supremo se basa para este reparto equitativo en la norma sexta del Anexo II del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Notarios.

⁴ 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

⁵ Tras la entrada en vigor del 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.

⁶ De acuerdo con la Sentencia 35/2021 del Tribunal Supremo, de 27 de enero de 2021 y artículo 14.1 e) i de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.



e. ¿Cómo se tienen que reclamar la devolución de estos gastos?

En primer lugar, y tras reunir la información necesaria, principalmente las facturas relacionadas con los gastos a reclamar, se recomienda presentar una reclamación ante **el Servicio de Atención al Cliente** o **el Defensor del Cliente** de la entidad que otorgó el préstamo hipotecario.

Puede consultar los datos de todos los servicios de atención de las entidades financieras en la página web del Banco de España:

https://www.bde.es/bde/es/secciones/servicios/Particulares_y_e/Servicio_de_Ate/Servicios_de_At_6d9079a9970c631.html

La entidad debe responder a la reclamación en un plazo máximo de un mes.

En el caso de que no respondan a la reclamación o el consumidor no esté conforme con la respuesta recibida, la vía más efectiva para la recuperación de los importes pagados es la **vía judicial**.

Como alternativa a la vía judicial, el consumidor puede presentar la reclamación ante el **Sistema Arbitral de Consumo**. No obstante, este sistema alternativo para la resolución de conflictos de consumo se basa en la voluntad expresa de las partes, de manera que en el momento que la entidad financiera rechaza adherirse a este sistema de arbitraje el expediente se archiva.

Por otra parte, independientemente de las opciones anteriores, si el consumidor considera que la entidad financiera ha incurrido en infracción de la normativa de consumo, como es la potencial inclusión de cláusulas abusivas en el contrato de préstamo hipotecario, podrá presentar una denuncia ante los **órganos administrativos de consumo de su Comunidad Autónoma** para la incoación, en su caso, de un posible expediente sancionador a la entidad financiera, teniendo en cuenta que no implica la devolución al interesado de los importes que hubiera abonado.

4 de marzo de 2021