**​**

**Devolución gastos hipoteca - Recupera tus gastos de apertura**

**98**

A la hora de comprar una vivienda mediante la contratación de una hipoteca  las entidades solían (y siguen haciéndolo) solicitar a los clientes una provisión de fondos correspondiente aproximadamente al 15 % del valor de la compraventa. **¿Y si algunos de estos gastos no nos correspondieran a nosotros?** Una sentencia del Tribunal Supremo abre las puertas a la recuperación de parte del dinero que pagamos de más. En esta página te explicamos todos los detalles.

## ¿Qué gastos de constitución de hipoteca he pagado de más?

Cuando se financia la compra de una vivienda con una hipoteca, hay dos clases de gastos de formalización que tienen que pagarse: los de compraventa (los asociados a la escrituración de la propiedad) y los gastos de constitución de la hipoteca. Según una sentencia del Tribunal Supremo hecha pública en diciembre de 2015, estos últimos son los que **debe asumir también el banco, puesto que es el sujeto pasivo o interesado de esta parte de la transacción**. En consecuencia, en los casos en los que la entidad no pagó ni un euro por este concepto, los hipotecados abonaron miles de euros de más que ahora tienen todo el derecho a recuperar.

Según la citada sentencia, acorde con lo estipulado en la ley, los siguientes gastos no tendrían porqué ser aplicados a los consumidores:

1. **Gastos notariales:**suele representar entre el 0,1 % y el 0,5 % de la responsabilidad hipotecaria, más coste por hoja de las escrituras.
2. **Gestoría**: no regulado por ley. Suele rondar aproximadamente los 400 euros.
3. **Gastos de Registro de la Propiedad:**no suele superar el 0,2 %.
4. **Impuestos:**el IAJD depende de cada comunidad autónoma, pero suele oscilar entre el 0,5 % y el 1,5 %.

Asimismo, **podemos recuperar los gastos de tasación de la vivienda si antes de firmar la hipoteca ya contábamos con una tasación en vigor** y el banco no la aceptó y nos obligó a contratar a otra agencia para tasar nuevamente el inmueble. Además, **varios jueces han sentenciado que la tasación es un servicio accesorio** que, al interesar principalmente a la entidad financiera, el cliente no tiene que abonar, así que también podemos reclamar que nos devuelvan lo que pagamos por este concepto bajo esta base legal.

## ¿Por qué han sido declarados nulos estos gastos?

El 23 de diciembre de 2015, justo en las puertas de la Navidad, **vio la luz una sentencia del Tribunal Supremo en la que se declaró abusiva la práctica de imponer todos los gastos de formalización de las hipotecas** al prestatario, es decir, al cliente**.**

En el fallo se establece que esta situación es abusiva, puesto que **no existe un reparto correcto de los gastos**de notaría, de registro y de gestoría, es decir, de los honorarios del notario, del coste de inscribir la hipoteca en el Registro de la Propiedad y de los honorarios de la agencia gestora. Además, algunos juzgados consideran que el banco, en tanto que sujeto pasivo de la operación, también debe hacer frente a los tributos correspondientes, que en este caso es el impuesto sobre actos jurídicos documentados (IAJD). Su principal argumento es que **el banco es el principal beneficiado de estas operaciones**, por lo que el solicitante de la hipoteca no debe hacer frente a todos los costes derivados.

## Qué gastos de hipoteca puedo recuperar según mi provincia

Aunque es cierto que no existe una doctrina clara del Supremo sobre cuáles son los gastos que debe abonar el prestamista y cuáles corresponden al prestatario, **varias audiencias provinciales ya se han pronunciado al respecto**. Eso sí, no todas siguen el mismo criterio, así que dependiendo de la zona en la que residamos, podremos recuperar unas costas u otras:

* **Andalucía**:
  + **Córdoba**: la mitad de los de notaría y gestoría y todos los de registro. **El IAJD, no**.
  + **Huelva**: todos los de notaría y registro y el IAJD. La tasación, no.
  + **Jaén**: todos los de notaría, registro y gestoría. **El IAJD, no**.
  + **Málaga**: todos los de notaría y registro y el IAJD.
* **Aragón**:
  + **Zaragoza**: todos los de notaría y registro y el IAJD.
* **Asturias**: solo una parte de los de notaría y registro. Los de gestoría, tasación y **el IAJD, no**.
* **Baleares**: todos los de notaría y registro. **El IAJD, no**.
* **Canarias**:
  + **Las Palmas**: todos los de notaría y registro.
* **Cantabria**: todos los de notaría, registro y gestoría. **El IAJD, no**.
* **Castilla y León**:
  + **Ávila**: todos los de notaría y registro y el IAJD. La tasación, no.
  + **León**: todos los de notaría, registro, gestoría y tasación. **El IAJD, no**.
  + **Palencia**: El IAJD y la mitad de los de notaría, registro y gestoría. Los de tasación, no.
  + **Segovia**: todos los de notaría, registro y gestoría y el IAJD.
* **Cataluña**:
  + **Girona**: todos los de notaría, registro, gestoría y tasación y el IAJD.
  + **Tarragona**: todos los de notaría y registro y el IAJD.
* **Comunidad Valenciana**:
  + **Valencia**: todos los de notaría, registro y gestoría. **El IAJD, no**.
* **Extremadura**:
  + **Badajoz**: todos los de notaría y registro y el IAJD.
  + **Cáceres**: todos los de notaría y registro y el IAJD.
* **Galicia**:
  + **La Coruña**: todos los de notaría y registro y el IAJD.
  + **Pontevedra**: todos los de registro. Los de notaría y **el IAJD, no**.
* **La** **Rioja**: la mitad de los de notaría y todos los de registro. **El IAJD, no**.
* **Madrid**: todos los de notaría y registro y el IAJD.
* **Murcia**: todos los de notaría y registro y el IAJD.
* **País Vasco**:
  + **Vizcaya**: todos los de notaría, registro y gestoría y el IAJD.

Estos son los datos actualizados de las audiencias provinciales que han dictado sentencia sobre la devolución de los gastos de escrituración. Sin embargo, si el Supremo establece una jurisprudencia clara sobre la materia (algo que se espera para este año), esta se tendrá que aplicar sobre todo el territorio español.

## ¿Qué gastos no son reclamables?

Como ya hemos visto al principio de esta página, que haya varios gastos hipotecarios que la banca no nos puede obligar a cubrir íntegramente **no significa que no tengamos que abonar ninguno**. De hecho, muchos de los costes asociados a la compra de una vivienda sí los tiene que asumir el titular de la hipoteca en todos los casos, así como diversos gastos relacionados con ciertas operaciones que pueden afectar al contrato del préstamo hipotecario.

En primer lugar, **el que debe**[**pagar los gastos de compra de la vivienda**](https://www.helpmycash.com/hipotecas/gastos-compra-vivienda/), es decir, los que están asociados al proceso de escrituración de la compraventa, **es el comprador y no el banco**. En consecuencia, el hipotecado tiene que abonar obligatoriamente todos aquellos gastos de compraventa que no correspondan al vendedor: la notaría, el registro, la gestoría, el IAJD y el IVA o el ITP (dependiendo de si el inmueble es de nueva construcción o de segunda mano).

En segundo lugar, tampoco podemos reclamar que nos devuelvan lo que pagamos tras llevar a cabo una **novación hipotecaria o una subrogación**, puesto que estos gastos los tiene que abonar íntegramente el titular del contrato. Esto también se aplica en los casos en los que se adquiere una vivienda y se subroga la hipoteca del propietario anterior (subrogación de deudor), en cuyo caso los costes de la operación corren siempre por la cuenta del comprador.

## ¿Qué plazo tengo para presentar mi protesta?

El plazo máximo del que disponen los consumidores para presentar sus reclamaciones **ha sido objeto de mucha controversia legal.**

**La corriente mayoritaria es la de los cuatro años**, según la que solo pueden reclamar los hipotecados que formalizaron su contrato en los cuatro años posteriores o anteriores a la sentencia del Tribunal Supremo sobre esta materia. En consecuencia, como este fallo se publico en el mes de diciembre de 2015, solo podrían recuperar el dinero aquellos que contrataron su hipoteca entre los meses de diciembre de 2011 a 2019.

Sin embargo, frente a esta interpretación encontramos otra que argumenta que cuando un juzgado declara abusiva la cláusula de un contrato, automáticamente esta pasa a considerarse nula y pierde todo su efecto, como si nunca hubiera formado parte del acuerdo. Según esta corriente, como la nulidad de las cláusulas abusivas nunca puede preescribir, **siempre se podrían reclamar los gastos de hipoteca** por la vía judicial sin ninguna fecha límite.

## Sentencias de devolución de gastos de hipoteca

Los artículos que regulan los distintos aspectos del mercado hipotecario son bastante claros, pero la ley se puede interpretar y reinterpretar de maneras muy distintas. Es por eso que, pese a que la sentencia del Supremo abrió el camino a una riada de reclamaciones para la banca, no todos los juzgados han tratado este tema con el mismo criterio.

De momento, al menos, en lo que sí coincide la mayor parte de los juzgados es en considerar que el pago de los gastos de notaría y de registro no corresponde solamente al cliente. Por ahora, **la postura mayoritaria es ordenar la devolución de los aranceles notariales y registales**, pero el abono de los tributos no es tratado del mismo modo por todos los magistrados: mientras que unos consideran que el pago del IAJD corresponde al banco como sujeto pasivo de la operación, otros únicamente sentencian la devolución de los gastos de registro, notaría y gestoría, pero no los impuestos.

Para resolverlo, la Asociación de Usuarios Financieros (ASUFIN) **ha logrado que se admita a trámite una demanda colectiva contra los bancos que se niegan a devolver la parte que les corresponde de estos gastos.** Con esta iniciativa, desde la organización pretenden seguir la senda que marcó en su día la macrodemanda de Ausbanc contra las cláusulas suelo, con el objetivo de que las instancias superiores de la justicia española establezcan una doctrina clara a favor de los consumidores. Los afectados que quieran formar parte de esta demanda pueden unirse a este proceso hasta septiembre para lograr la devolución de los gastos de constitución de hipoteca.

### Actualización 5/10: ASUFIN lleva a toda la banca ante los tribunales por los gastos de formalización

La Asociación de Usuarios Financieros (ASUFIN) ha logrado que los juzgados admitan a trámite tres macrodemandas presentadas contra los gastos de escrituración de las hipotecas. De esta manera, la organización asegura que "la justicia ha abierto todas las puertas para que los consumidores recuperen el dinero indebidamente pagado" por esta práctica abusiva. Se calcula que en España hay unos ocho millones de hipotecados a los que se les obligó a hacer frente a todas las costas de formalización.

## Aún no he firmado la hipoteca, ¿tengo que pagar estos gastos?

Al no existir una postura judicial unificada sobre la problemática de los gastos de formalización de hipoteca (notaría, IAJD, registro, etc.), ni bancos ni consumidores saben exactamente qué costes debe abonar cada parte si se constituye un nuevo contrato.

Desgraciadamente, en estos momentos se da una situación de desequilibrio de poder, puesto que muchas entidades les piden a sus clientes que firmen un documento en el que afirmen estar de acuerdo con el abono de las cantidades necesarias para hacer el fondo de provisiones. Frente a esto, los consumidores no tienen mucho que hacer, en tanto que las entidades pueden supeditar la concesión de las hipotecas a que los futuros titulares no se nieguen a suscribir el acuerdo.

Por ello, actualmente no nos queda otro remedio que abonar todas las cargas que no cubra el banco, aunque **siempre podremos reclamar posteriormente la devolución de ese dinero**. En estos casos, es posible que el banco nos exija dar nuestro consentimiento por escrito al pago de las costas, pero muchas asociaciones de consumidores aseguran que el derecho de reclamación es inherente al consumidor, por lo que ningún documento que afirme lo contrario tiene validez legal.