

¿Qué gastos hipotecarios se pueden reclamar?

A partir de la [sentencia](#) del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) de 16 de julio de 2020 por la que se ha declarado que en caso de nulidad de la cláusula que impone al consumidor el pago de la totalidad de los gastos de constitución y cancelación de la hipoteca, por no resultar conforme con los [artículos 6.1 y 7.1](#) de la Directiva 93/13/CEE del Consejo de 5 de abril de 1993. Aunque esta sentencia se sitúa del lado del consumidor, no reconoce que se puedan devolver todos los gastos abonados en la constitución de la hipoteca sino solo los que, de no existir la cláusula declarada abusiva, no les hubiera correspondido abonar.

Ahora bien, es importante recordar que el carácter abusivo de una cláusula contractual que atribuye a los prestatarios el pago de todos los gastos generados por la operación de crédito supone su inaplicación, pero teniendo en cuenta que los gastos han sido abonados a terceros ajenos (gestoría, notaría, registro, etc.), habrá que acudir a las disposiciones legales aplicables supletoriamente para determinar como han de distribuirse tales gastos ([sentencia](#) del Tribunal Supremo de 24 de julio de 2020).

Conforme a lo anterior, salvo las hipotecas bajo el ámbito de la [Ley 5/2019 de 15 de marzo de contratos de crédito inmobiliario](#), en vigor desde el 16 de junio de 2019, se puede reclamar:

- » **Gastos notariales:** El consumidor puede recuperar la mitad de los gastos notariales de la escritura de constitución de la hipoteca y de modificación de la misma. En la escritura de cancelación de la hipoteca, como el interesado en la liberación del gravamen es el prestatario, le corresponde a este el gasto. Y en lo que respecta a las copias de las distintas escrituras notariales relacionadas con el préstamo hipotecario, deberá abonarlas quien las solicite.

El Supremo, en su reciente sentencia de 24 de julio ha confirmado respecto de los gastos notariales su jurisprudencia anterior (sentencias 44, 46, 47, 48 y 49/2019, de 23 de enero) a pesar de pronunciamientos recientes que consideraron que estos gastos corresponden por completo a la entidad bancaria ([SAP Las Palmas de Gran Canaria de 21 de julio de 2020](#)).

- » **Gastos registrales:** En sentencia de 24 de julio, con el mismo criterio que jurisprudencia anterior, el Supremo considera que los gastos de inscripción de la hipoteca en el Registro corresponden por entero a la entidad bancaria ([norma 8.ª del Anexo II](#) del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) dado que el arancel de los Registradores de la propiedad los imputa directamente a aquel a cuyo favor se inscriba o anote el derecho, y la garantía hipotecaria se inscribe a favor del banco prestamista.
- » **Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD):** Las escrituras de hipoteca constituidas con anterioridad al 10 de noviembre de 2018 (fecha en que entró en vigor la modificación del [artículo 29](#) del TRLITPyAJD), corresponde al prestatario. En hipotecas posteriores corresponde al prestamista.