GORRIZ-ARIAS consulting

Aribau 123, entl 2a. 08036 Barcelona
Tel. 93 452 60 60* • Fax 93 454 63 83
Delegació: Av. Constitución 143, 2n. 1a. 08860 Castelldefels (Barcelona)
Tel. 93 664 61 20 • Fax 93 665 65 53
gabinet@gorriz-arias.com • www.gorriz-arias.com

¿Quién tiene que pagar los gastos de constitución de la hipoteca?

Con la aprobación de la Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (conocida como la nueva “Ley Hipotecaria”), cuya entrada en vigor se producirá el próximo 16 de junio de 2019, se aclara definitivamente quién debe pagar los gastos de constitución de una hipoteca, el banco o el cliente.

Como ya le hemos venido informando, recientemente se ha publicado en el BOE de 16 de marzo de 2019 la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (conocida como la nueva "Ley Hipotecaria") que entre otras medidas, aclara definitivamente quién debe pagar los gastos de constitución de una hipoteca, si el banco o el cliente.

Esta Ley entrará en vigor el próximo 16 de junio de 2019. No obstante, si va a firmar una hipoteca próximamente, puede utilizar estos cambios que introduce la norma como argumento para negociar que el banco asuma ya esos gastos.

¿A quién corresponde los gastos del préstamo a partir del 16 de junio de 2019?

La Ley establece los gastos que corresponden al banco y los que corresponden al cliente, que se comprobarán por el notario que autorice la escritura.

En concreto, los gastos se distribuirán del siguiente modo:

- *Notario.* El banco deberá pagar el arancel notarial de la escritura de préstamo hipotecario (las copias, quien las solicite).
- *Registro y gestoría.* El banco también asumirá los gastos de inscripción de la hipoteca en el Registro, así como los de gestoría.
- *Impuesto.* Respecto al Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD), esta ley se remite a la normativa fiscal, que en la actualidad establece que debe pagarlo el banco.
- *Tasación.* El único coste que irá a cargo del cliente es el gasto de tasación del inmueble. Asimismo, se permite que el banco cobre una comisión de apertura, pero ésta debe englobar todos los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo.

Respecto a las hipotecas anteriores, el Tribunal Supremo dictaminó (sentencia de 23-01-2019) que, con relación a los gastos de notario, el coste de la matriz de la escritura se debía pagar por mitades (las copias, quien las solicitase), que el banco debía pagar los gastos de inscripción en el Registro, y que los gastos de gestoría se repartían al 50%. Por tanto:

- Si en el pasado firmó una hipoteca y asumió la totalidad de dichos gastos, reclame extrajudicialmente la devolución siguiendo los criterios expuestos
- Tras la mencionada sentencia, es posible que los bancos acepten dicha devolución.

Pueden ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que puedan tener al respecto.

Un cordial saludo,

DEPARTAMENTO MERCANTIL
GORRIZ-ARIAS *Consulting*
tel. 93.452.60.60 fax. 93.454.63.83
www.gorriz-arias.com