26/11/2020

GASTOS DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA. ¿QUIÉN LOS PAGA?

Tal y como todos sabemos, la constitución de un préstamo hipotecario está sujeta a una serie de gastos de notaría, registro, tasación, impuesto de actos jurídicos documentados, comisión de apertura e inscripción en el Registro de la Propiedad. A través de este artículo vamos a intentar aclarar quién está obligado al pago de cada uno de estos gastos y cómo reclamarlos.

Desde el año 2015 se han dictado diferentes sentencias al respecto. Ante ello, debemos concluir que, según el Tribunal Supremo, **el pago del impuesto corresponde al consumidor, los gastos notariales se reparten al 50%, y los gastos de gestoría y el coste de los aranceles del Registro de la Propiedad los abona el banco**. Las copias de las escrituras las abona cada uno la suya. En cuanto a los gastos de tasación y de comisión de apertura, aún no existe una posición clara al respecto.

Esto no ocurre con aquellos préstamos firmados con posterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley Hipotecaria 5/2019, de 15 de marzo. A partir de entonces, el consumidor solo tendrá que abonar los gastos de tasación y su copia de la escritura, haciéndose el banco responsable del abono de los gastos de gestoría, registro, notaría, su copia de la escritura y el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

Pues bien, para que sea declarada nula esta cláusula donde se establece que debemos hacernos cargo del pago de todos los gastos de constitución de hipoteca, es necesario que realicemos la oportuna reclamación. Por ello, se deberá presentar una reclamación ante el Servicio de Atención al Cliente de la entidad con quién se firmó el préstamo hipotecario. En el caso de que dicha entidad se haya fusionado o haya sido absorbida por otra, se reclamará a la nueva.

El Servicio de Atención al Cliente dispone de un mes para contestar este tipo de reclamaciones. Si transcurre dicho plazo sin haber recibido contestación o fuese negativa, se debe interponer demanda judicial, para ello es necesario disponer de abogado y procurador y contar con las escrituras del préstamo y las correspondientes facturas.

Otro punto polémico es el referente al **plazo de prescripción**. En principio, las acciones de nulidad no prescriben, por lo tanto, nosotros defendemos que se puede reclamar en cualquier momento. Sin embargo, se trata de un tema sumamente controvertido. Por ello, les aconsejamos que consulten con un letrado experto en consumo antes de firmar un préstamo hipotecario. Y, por supuesto, si usted es uno de los millones de españoles que se vieron afectados por la imposición de esta cláusula, no dude en reclamar y solicitar el importe que le corresponde y que le ha sido cobrado indebidamente.

FUENTE: Unión de Consumidores de Madrid [www.ucemadrid.com]

Contacto: 917130770 - 917130233

Mail: info@ucemadrid.com

Dirección: C/ Mar Rojo, 5. Local 1 - 28821, Coslada, Madrid