

[Vivienda](#) > Los gastos de tasación de la hipoteca deben ser pagados por el banco, ¿qué consecuencias tiene?

CASAS ECONOMÍA HIPOTECAS VIVIENDA

Los gastos de tasación de la hipoteca deben ser pagados por el banco, ¿qué consecuencias tiene?

Por [Marta Burgués](#)

miércoles 10 de febrero de 2021



El Tribunal Supremo ha declarado que no son los usuarios quienes deben la [cláusula de gastos de tasación en los préstamos hipotecarios](#) si no que ello incumbe al banco, que son ahora los responsables de los gastos de esta transacción. ¿Qué ventajas y consecuencias tiene este hecho?

En diciembre de 2015 una sentencia del Supremo que resolvía una demanda de OCU estableció que era nulo y abusivo que los bancos impusieran a los clientes la totalidad de los gastos de formalización.

En esa sentencia se declaró el carácter abusivo de la imposición, pero no se determinó el porcentaje de reparto, de forma que este dependía del criterio de las diferentes audiencias provinciales, que en su mayoría consideraban que eran los bancos los que tenían que pagar todos los gastos de formalización.

Según agencias, como Europa Press, de esta manera, quedan resueltas por la Sala de lo Civil aquellas consecuencias de la **nulidad de las cláusulas que imponen a los consumidores** los gastos de formalización de hipotecas.

Publicidad



Debemos tener en cuenta que la sentencia estipula la **imputación de gastos de tasación** en aquellas hipotecas anteriores a la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, por lo que el contenido de esta resolución afecta a los contratos celebrados con anterioridad a dicha fecha.

Así los consumidores tienen derecho a la restitución de todos los gastos pagados en concepto de registro de la propiedad, gestoría y tasación, así como de la mitad de los gastos notariales.

Ignasi Vivés, abogado de Sanahuja Miranda, valora que esta sentencia resuelve de forma clara y meridiana el reparto de los gastos entre el banco y el cliente en el momento de constituir una hipoteca. “Concluye que debe ser el banco el que asuma los gastos de tasación del bien inmueble sobre el cual se va a constituir una hipoteca. Por lo tanto se entiende que se declaran nulas todas aquellas cláusulas que consideraban que era el consumidor el que se tenía que hacer cargo de los gastos de formalización del préstamo hipotecario”.

Según el profesional, esta sentencia **abre de nuevo la puerta a que por parte del consumidor se reclame el derecho** a ser resarcidos de todos los gastos que asumieron en su día al formalizar la hipoteca, tales como registro de la propiedad, gestoría y tasación, como hemos nombrado.

Publicidad



Por su parte, **Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria**, establece que, aparentemente, el hecho de que Tribunal Supremo haya declarado que los gastos de tasación de un inmueble incumben al 100% al banco, y no al consumidor, no cabe duda de que es una buena noticia. “No obstante, creo que es evidente que los bancos repercutirán de alguna forma ese gasto en los clientes subiendo, por ejemplo, la comisión de apertura”.

¿Qué consecuencias tiene?

Según Ignasi Vivés, lo lógico sería que ante la reclamación amistosa efectuada por el cliente, y en base a la STS, la entidad devolviera el dinero, no obstante, y a la vista de la práctica habitual de las entidades bancarias, todo parece indicar que se obligará de nuevo al consumidor a acudir a la vía judicial para reclamar los gastos de tasación.

Mientras que Jesús Duque cree que esta medida **favorece a aquellas personas que puedan solicitar la restitución de los gastos pagados** en este concepto, “pero creo que no será de ninguna ayuda para los futuros compradores que, en mi opinión, continuarán pagando por este concepto, bajo otra denominación”.

¿Quién paga qué ahora?

El banco debe pagar el registro de la **propiedad, la gestoría y la tasación**, así como la mitad de los gastos notariales.

Y el consumidor solo la otra mitad de los gastos notariales y el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.

Registro de la propiedad

El Registro de la Propiedad es una institución pública destinada a crear titularidades en virtud de poder público y a la publicidad de la situación jurídica de los inmuebles. Antes de compra un inmueble, debemos inscribir las escrituras de la compraventa en este registro, donde normalmente se cambia la titularidad del nuevo propietario.

Gastos de tasación

Cuando hablamos de un informe de tasación es un certificado que exigen las entidades financieras para conceder un crédito hipotecario. Su finalidad es valorar el precio real de la vivienda para garantizar que las condiciones de venta se ajustan a la realidad del inmueble.



El Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados

Según BBVA, este impuesto grava los actos formalizados en escrituras públicas y forma parte del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que es un tributo de naturaleza indirecta que **grava las transmisiones patrimoniales onerosas**, las operaciones societarias y los actos jurídicos documentados.

El Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD) está regulado en los artículos que van desde el 27 al 44 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprobó el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

El AJD es un tributo cedido a la Comunidades Autónomas y, por ello, su régimen jurídico es complejo, al estar determinado por el artículo 27 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.

Según el Real Decreto 1/1993, el AJD sujeta a gravamen todos aquellos actos jurídicos que se documenten en alguna de las tres siguientes formas:

- Los documentos notariales
- Los documentos mercantiles
- Los documentos administrativos

Tags: [gastos hipotecas](#), [gastos tasación](#), [hipotecas](#), [tasación](#)

Publicidad

Demuestra a tothom
que vius al poble més
estimat de Barcelona

Podràs guanyar un telèfon intel·ligent
Samsung només per participar

VOTA PEL TEU FAVORIT

A51

te amo
adamo