

---

# *El Tribunal Supremo sienta doctrina jurisprudencial sobre las cláusulas de gastos (Notaría, Registro, IAJD y Gestoría) y de comisión de apertura en los préstamos hipotecarios.*

Enero, 2019

---

## *En resumen*

El 23 de enero de 2019 el Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, dictó cinco sentencias (44, 45, 46, 47, 48 y 49/2019) en las que sienta doctrina jurisprudencial sobre una materia en la que ha existido una especial litigiosidad en los últimos años, habiendo recibido diferentes respuestas por parte de nuestros tribunales.

---

El 23 de enero de 2019 el Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, dictó cinco sentencias (44, 45, 46, 47, 48 y 49/2019) en las que sienta doctrina jurisprudencial sobre una materia en la que ha existido una especial litigiosidad en los últimos años, habiendo recibido diferentes respuestas por parte de nuestros tribunales.

En relación a la **cláusula que atribuye al prestatario la totalidad de los gastos e impuestos**, el Tribunal Supremo se pronuncia sobre los efectos de su nulidad. Así, se fijan los siguientes criterios, siempre partiendo de la base de que el prestatario tenga la condición de “consumidor”:

- **Arancel Notarial:** para establecer a quién corresponde el pago de los aranceles notariales habrá que determinar quién tiene interés en la intervención del Notario. Así, **los gastos derivados la constitución de la hipoteca y sus modificaciones o novaciones, se asumirán por mitades -50% el consumidor y 50% la entidad financiera-**, puesto que ambas partes están interesadas en la intervención notarial. La cancelación de la hipoteca, al ser interés único del prestatario, corresponderá en su totalidad al mismo.

Este criterio es en principio contrario a lo previsto al respecto en el Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que en su actual estado de

tramitación establece que será el prestamista o entidad financiera quien asuma el 100% del coste de los aranceles notariales de la escritura de préstamo hipotecario. El Proyecto de Ley no discrimina entre constitución, novación o cancelación y está pendiente de posibles enmiendas en el Senado.

- Arancel Registral: El Tribunal Supremo considera que la **inscripción de la hipoteca** resulta de interés para la entidad financiera, por lo que le corresponde asumir su coste.

Este criterio coincide con lo previsto por el momento en el Proyecto de Ley citado, según el cual los gastos de inscripción de las garantías en el Registro de la Propiedad corresponderán a la entidad financiera.

Adicionalmente, el Tribunal Supremo establece que la **inscripción de la cancelación** de la hipoteca será a cargo del prestatario o consumidor puesto que es el interesado en la misma.

- Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados: el Tribunal Supremo reitera que el sujeto pasivo del AJD es el consumidor, haciendo suya la doctrina de la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sentencias 1669/2018, 1670/2018 y 1671/2018 de 27 de noviembre de 2018), que confirman su propia doctrina, dejando a salvo la polémica Sentencia de 16 de octubre de 2018 que decretaba que sería la entidad financiera quien asumiera el impuesto.

Esta misma solución es la que se ha adoptado en el Real Decreto-ley 17/2018, de 8 de noviembre, que aplicará sólo a los contratos suscritos con posterioridad a su entrada en vigor.

- Gestoría: Según el Tribunal Supremo, los gastos de gestoría se pagarán al 50% por el consumidor y 50% por la entidad financiera.

Una vez más, este criterio es distinto al previsto en el anteriormente citado Proyecto de Ley, conforme al cual -siempre en su actual estado de tramitación- los gastos de gestoría corresponderían en su totalidad a la entidad financiera.

En cuanto a la cláusula relativa a la **comisión de apertura a cargo del prestatario**, el Tribunal Supremo considera que la misma forma parte del precio del contrato de préstamo y declara la validez de la misma. El Tribunal Supremo somete a la cláusula únicamente al llamado control **de transparencia**, superándolo, puesto que, en opinión del Tribunal Supremo, es una cláusula conocida entre los consumidores interesados en suscribir un préstamo hipotecario; las entidades financieras están obligadas a informar sobre esta comisión y, además, suele ser uno de los extremos sobre los que versa la publicidad de las entidades financieras.

Esta pauta va en consonancia con lo dispuesto por el Proyecto de Ley que prevé la posibilidad de pactar una comisión de apertura a cargo del consumidor, que se devengará una sola vez en el momento inicial de la suscripción del contrato de préstamo.

Esta doctrina jurisprudencial servirá para unificar los criterios dispares que venían adoptando las Audiencias Provinciales y los juzgados de primera instancia que conocían de los pleitos relativos a las cláusulas de gastos y de comisión de apertura de los préstamos hipotecarios.

**¿Hablamos?**

***Ernesto Benito***

Socio responsable del área de Procesal y Arbitraje

+34 915 684 269

[ernesto.benito.sancho@pwc.com](mailto:ernesto.benito.sancho@pwc.com)

***Carmen Sanchez Racero***

Senior Associate

+34 932 532 700

[carmen.sanchez.racero@es.pwc.com](mailto:carmen.sanchez.racero@es.pwc.com)