



# **ANEXO III AL INFORME FINANCIERO SOBRE EL SISTEMA REDITO AD LIBITUM EN LOS CONTRATOS HIPOTECARIOS**

---

Palma de Mallorca, 9 de junio de 2023

La Dirección General de Consumo publica una serie de anexos complementarios al *Informe financiero sobre el sistema Redito ad libitum en los contratos hipotecarios* (20 de abril de 2023).

Estos anexos incluyen documentación importante que no fue incluida en el informe pero que pueden influir en procesos posteriores de defensa de los consumidores.

En el presente ANEXO III se incluyen los documentos que se especifican en el ÍNDICE.

## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>CAPITALIZACIÓN DE GASTOS Y COMISIONES: ¿EN QUÉ CONSISTÍA?</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>¿CÓMO SABER SI GASTOS O COMISIONES HAN SIDO CAPITALIZADOS?</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>CONSECUENCIAS DE LA CAPITALIZACIÓN EN LA LIQUIDACIÓN DE SALDO</b>	<b>4</b>

## 1 Capitalización de gastos y comisiones: ¿en qué consistía?

Era una práctica frecuente incluir los gastos y comisiones del préstamo en el capital concedido al prestatario.

Es decir, la opción sin capitalización era la siguiente:

- a) El prestatario pagaba a la entidad unos gastos y unas comisiones (normalmente gastos de tasación, notaría, comisión de apertura, etc.).
- b) Pagados estos gastos, se procedía a firmar el contrato e ingresar el capital prestado en la cuenta del prestatario

En cambio, la opción con capitalización es esta otra:

- a) La entidad calculaba una provisión de fondos para cubrir los gastos, dado que el prestatario no podía pagarlos (no tenía disponibilidad líquida).
- b) La entidad concedía el préstamo, donde la cantidad prestada se destinaba a la adquisición de vivienda (normalmente) y al pago de los gastos.
- c) Al cabo de unos meses, la entidad devolvía lo sobrante de la provisión de fondos y enviaba las facturas justificativas.

Es muy diferente, financiera y jurídicamente, la situación de una persona pague una cantidad líquida para conseguir un préstamo o que el préstamo incorpore una cantidad que se destine a pago de gastos.

Financieramente es diferente porque el consumidor, en el caso de no capitalización, no pagará intereses por estos gastos. En cambio, en caso de capitalización, estos gastos devengarán intereses. ¿Cuándo le conviene una opción u otra financieramente? Depende de los tipos vigentes (interés legal del dinero, interés bancario, etc.), de la situación económica del consumidor (si le conviene más pedir prestado que no desembolsar los gastos) y de otros factores (como, por ejemplo, si tiene un gran negocio en perspectiva y quiere tener liquidez).

Jurídicamente es diferente porque, al haber sido declaradas nulas algunas cláusulas de apertura y gastos, no nos encontramos ante una reclamación ordinaria de gastos, sino que el consumidor puede exigir que se le corrija el capital, puesto que fue dilatado con cantidades indebidas (porque emanan de cláusulas nulas).

## 2 ¿Cómo saber si gastos o comisiones han sido capitalizados?

Hay diferentes pruebas documentales de la capitalización de los gastos y comisiones, entre ellas las siguientes:

- a) La propia escritura advierte de ello: la escritura contiene un fragmento donde dice que el capital prestado se destina a la adquisición de vivienda más los gastos asociados a ella, incluidos los propios de la escritura.

- b) La entidad y el prestatario disponen de un documento que da fe de del destino de la cantidad entregada en el préstamo (este tipo de documento es más frecuente en los préstamos con disposiciones, puesto que se detalla el desglose de la disposición).
- c) Los extractos bancarios reflejan que el importe del préstamo se destina a pagar gastos (el apunte de ingreso del capital va seguido de los apuntes de cobro de los gastos).
- d) El propio extracto de amortización del préstamo contiene un apunte inicial donde se pagan los gastos o comisiones.

### 3 Consecuencias de la capitalización en la liquidación de saldo

En el caso de una ejecución hipotecaria debe tenerse en cuenta que una liquidación de saldo con capitalización es una liquidación incorrecta, caso de declarar nulas las cláusulas que han dilatado el capital prestado.

Es decir, si mediante el control de cláusulas abusivas se establece la nulidad de gastos, por ejemplo, y éstos han sido capitalizados, se genera un hecho financiero nuevo: el capital está contaminado al alza.

Obviamente, para que la liquidación sea correcta debe corregirse el capital y, obviamente, la corrección a la baja del capital corregirá a la baja tanto la cantidad adeudada en sí como los intereses generados mensualmente (ya sea en carencia o en periodo de amortización) por el exceso de capital incluido en el préstamo.

La corrección del capital inicial (por capitalización de cantidades derivadas de cláusulas nulas) influye en el resultado de la liquidación de saldo. Debe destacarse que, en estos casos, el prestatario no reclama una restitución de las cantidades cobradas indebidamente, sino que se corrija un error en la liquidación.