

SUMARIO

1. ¿QUÉ SON LOS GASTOS HIPOTECARIOS?	9
2. LA ABUSIVIDAD DE LAS CLÁUSULAS SOBRE GASTOS HIPOTECARIOS. ANÁLISIS DE LA STS N.º 705/2015	11
3. LAS HIPOTECAS FIRMADAS ANTES Y DESPUÉS DEL 16 DE JUNIO DE 2019. BREVE ANÁLISIS DE LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO	19
3.1. Hipotecas anteriores a la Ley 5/2019, de 15 de marzo: ¿quién paga los gastos hipotecarios?	22
3.2. Hipotecas posteriores a la Ley 5/2019, de 15 de marzo: ¿quién paga los gastos hipotecarios?	27
3.3. ¿Cuál es el procedimiento a seguir para la reclamación de la devolución de los gastos sufragados por el prestatario cuando no le correspondía pagarlos? Reclamación extrajudicial y reclamación judicial. 31	
3.4. Plazo para reclamar la devolución de los gastos hipotecarios. ¿Está sujeto a plazo de prescripción?	36
3.5. Costas procesales derivadas de procedimientos de reclamación de gastos hipotecarios. ¿Qué fijan los tribunales?	43
4. JURISPRUDENCIA SOBRE GASTOS HIPOTECARIOS TRAS LA STS N.º 705/2015	51
4.1. Sobre la fijación de doctrina sobre el pago de los gastos hipotecarios . . .	51
4.2. La polémica sobre las sentencias del Tribunal Supremo sobre el pago del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados: análisis de las SSTs n.º 1505/2018, de 16 de octubre de 2018 y n.º 1669/2018, de 27 de noviembre, sobre el pago del IAJD	59
4.3. Las sentencias del TJUE sobre la devolución de gastos de formalización de hipoteca. Especial referencia a la STJUE de 25 de enero de 2024.	65
4.4. Ratificación por el Tribunal Supremo de la doctrina del TJUE sobre gastos hipotecarios. Análisis de la sentencia Tribunal Supremo n.º 457/2020, de 24 de julio	71
4.5. La sentencia del Tribunal Supremo: ¿quién paga los gastos de tasación derivados de un préstamo hipotecario?	73

SUMARIO

4.6. Sobre los intereses a favor del prestatario por las cantidades indebidamente satisfechas por gastos hipotecarios. Análisis de la STS n.º 725/2018, de 19 de diciembre 75

ANEXO I. CASOS PRÁCTICOS

Caso práctico | Contrato de préstamo hipotecario firmado en 2018. ¿Quién debe abonar los gastos? 81

Caso práctico | ¿Procede la imposición de costas al banco cuando se allana a la demanda antes de contestar? 83

Caso práctico | ¿Cabe la imposición de costas al banco si se estima la nulidad de la cláusula de gastos, pero se desestima la nulidad de la cláusula de apertura? 85

Caso práctico | Comisión de apertura, ¿es una cláusula abusiva? 87

ANEXO II. FORMULARIOS

Demanda de nulidad de gastos de constitución de hipoteca y reclamación de cantidad 91

Demanda de juicio verbal solicitando la nulidad y devolución de cláusula suelo y cláusula de gastos de constitución de hipoteca 109

Demanda de nulidad de gastos de constitución de hipoteca e interés de demora 127

Escrito de solicitud al banco de nulidad y devolución de los gastos de formalización de la hipoteca 145

Escrito de reclamación previa por abogado de los gastos de constitución de hipoteca 149

Escrito de oposición al recurso de apelación contra sentencia estimatoria de la devolución al consumidor de los gastos de constitución de hipoteca 153

Recurso de apelación contra sentencia denegatoria de devolución de gastos de hipoteca 159