

PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Distribución de los gastos en préstamos hipotecarios

[STS, Sala de lo Civil, núm 769/2022, de 8 de noviembre de 2022, recurso: 3204/2020.](#)
[Ponente: Excmo. Sr. Pedro José Vela Torres](#)

Antecedentes – Gastos en préstamos hipotecarios (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Mercedes Viudes)

Antecedentes: “[...] El 25 de enero de 2008 y posteriormente el 21 de diciembre de 2012, D. Juan Francisco y D. ^a Juliana suscribieron escrituras de préstamo con garantía hipotecaria, que incluía una cláusula que atribuía a los prestatarios el pago de todos los gastos derivados de la operación. Los prestatarios interpusieron demanda contra la entidad prestamista en la que solicitaban la nulidad de la mencionada cláusula de gastos, y la devolución de las cantidades abonadas por su aplicación. La sentencia dictada en primera instancia estimó sustancialmente la demanda, declaró la nulidad de las cláusulas en cuestión y condenó al banco restituir a los prestatarios todo lo pagado por gastos notariales, registrales y de gestoría. Recurrida la sentencia, la Audiencia Provincial estimó en parte el recurso de apelación de la demandada, [...] reduciendo a la mitad la cantidad a pagar por gastos notariales y de gestoría, dejando sin efecto la condena en costas impuesta [...]”

Gastos en préstamos hipotecarios: “[...] Esta sala [...] ha establecido los criterios que deben regir la distribución de gastos e impuestos derivados de la celebración de los préstamos hipotecarios con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, una vez que la cláusula contractual que atribuía su pago en exclusiva al prestatario/consumidor es declarada abusiva. [...] Las consecuencias prácticas [...], en relación con los gastos controvertidos [...] son las siguientes: (i) Por lo que se refiere **al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados**, las sentencias de Pleno 147/2018 y 148/2018, de 15 de marzo, y 48/2019, de 23 de enero, establecieron que, por Ley, el sujeto pasivo del impuesto respecto de la constitución de la hipoteca en garantía de un préstamo era el prestatario. (ii) Respecto de los **gastos de notaría**, conforme a la normativa notarial (art. 63 Reglamento Notarial, que remite a la norma sexta del Anexo II del RD 1426/1989, de 17 de noviembre) deben ser abonados por los interesados, que en el caso del préstamo hipotecario son ambas partes, por lo que deben abonarse por mitad. Criterio que vale tanto para la escritura de otorgamiento como para la de modificación del préstamo hipotecario. (iii) Respecto de **los gastos de gestoría**, con anterioridad a la Ley 5/2019 no había ninguna norma legal que atribuyera su pago a ninguna de las partes. En consecuencia, en aplicación de la jurisprudencia del TJUE, a partir de la sentencia 555/2020, de 26 de octubre, establecimos que su pago debe atribuirse íntegramente a la entidad prestamista. (iv) Las Sentencia 727/2021, de 26 de octubre de 2021 y 434/2022 de 30 de mayo de 2022 examinaron las consecuencias de la nulidad de la cláusula de intereses moratorios pactada en un préstamo hipotecario sobre la cuota del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, concluyendo que, **en el marco de un proceso civil de restitución de prestaciones tras la nulidad de un contrato, no procede que la entidad prestamista reintegre al**

prestatario la diferencia entre lo abonado por este por razón del IAJD y lo que habría abonado de no haberse incluido en la base imponible los intereses moratorios. (v) Las exigencias previstas en los arts. 6.1 y 7.1 de la Directiva 93/13/CEE y los principios de no vinculación y de efectividad del Derecho de la UE, [...] conducen a que, estimadas las acciones de nulidad por abusivas de varias cláusulas, entre ellas la de gastos, aunque no se hayan estimado las pretensiones restitutorias, proceda la imposición de las costas de la primera instancia al banco demandado. Ello es conforme con la Sentencia del Tribunal de Justicia de 16 de julio de 2020, asuntos acumulados C-224/19 y C-259/19. Lo expuesto conlleva que el recurso de casación deba ser estimado parcialmente pues los gastos de gestoría han de soportarse por la demandada y debe soportar el banco demandado al pago de las costas de primera instancia. [...]” [Énfasis añadido]

[Texto completo de la sentencia](#)
