

**LA CLÁUSULA DE ABONO DE GASTOS
HIPOTECARIOS, Y LA RECLAMACIÓN
JUDICIAL DE SU RESTITUCIÓN.
PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN.**



COMILLAS
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

AUTOR: JAVIER DE LA ROSA ROS

5º E3 C

TUTORA: SUSANA JIMÉNEZ BAUTISTA

ÍNDICE

1. CLÁUSULA DE ABONO DE GASTOS HIPOTECARIOS.

1.1 EXPLICACIÓN DE LA CLÁUSULA.

1.2 TIPOS DE GASTOS INCLUIDOS.

1.3 MARCO NORMATIVO APLICABLE. REQUISITOS DE LA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL PARA VALORAR LA ABUSIVIDAD DE LA CLÁUSULA EN MATERIA DE CONSUMIDORES.

2. RECLAMACIÓN JUDICIAL DE SU RESTITUCIÓN.

2.1 RECLAMACIÓN EXTRAJUDICIAL.

2.2 PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA.

2.3 ACCIONES EJERCITADAS.

3. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN.

3.1 INTRODUCCIÓN.

3.2 MARCO NORMATIVO.

3.3 ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL.

3.4 CONCLUSIONES.

1. CLÁUSULA DE ABONO DE GASTOS HIPOTECARIOS.

1.1 EXPLICACIÓN DE LA CLÁUSULA.

La cláusula de abono de gastos hipotecarios es una disposición contractual en los préstamos hipotecarios que impone al prestatario la obligación de asumir todos o la mayoría de los gastos asociados a la formalización, inscripción y gestión del préstamo hipotecario.

A la hora de formalizar un préstamo hipotecario, existen una serie de gastos inherentes a este proceso de contratación. Se trata de gastos tales como los de notaría, de inscripción en el Registro de la Propiedad, de gestoría, de tasación del inmueble e impuestos como el de Actos Jurídicos Documentados.

Como se ha dicho anteriormente, los bancos hacían recaer sobre el consumidor el pago de todos los costes derivados del propio préstamo hipotecario, incluso aquellos que correspondían a la entidad bancaria.

Por ello, una de las novedades que introdujo la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario fue la distribución de los gastos entre prestamista y prestatario.

En su art. 14.1. apartado e) dicha ley reza lo siguiente: *“e) Información clara y veraz de los gastos que corresponden al prestamista y los que corresponden al prestatario. Los siguientes gastos se distribuirán del siguiente modo:*

i. Los gastos de tasación del inmueble corresponderán a prestatario y los de gestoría al prestamista.

ii. El prestamista asumirá el coste de los aranceles notariales de la escritura de préstamo hipotecario y los de las copias los asumirá quien las solicite.

iii Los gastos de inscripción de las garantías en el registro de la propiedad corresponderán al prestamista.

iv. El pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados se realizará de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable.”

En cuanto a los gastos de gestoría, recaen íntegramente sobre el prestamista desde el 16 de junio de 2019, de acuerdo con el artículo 14.1. e) i. de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Por lo que respecta a los gastos de registro, recaen sobre el prestamista, al ser el sujeto a favor de quien se inscribe o anota el derecho. De acuerdo con la norma octava del Anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y, desde el 16 de junio de 2019, de acuerdo también con el artículo 14.1. e) iii. de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

En relación con los gastos de notaria, recaerían a partes iguales entre prestatario y prestamista hasta el 15 de junio del 2019. El Tribunal Supremo se basa para este reparto equitativo en la norma sexta del Anexo II del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Notarios.

No obstante, a partir de esa fecha, el arancel notarial de la escritura del préstamo hipotecario recae de forma exclusiva sobre el prestamista, mientras que los de las copias los asumirá quien las solicite. De acuerdo con el artículo 14.1. e) ii. de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Acerca del impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD) recae sobre el prestamista si la hipoteca es posterior al 10 de noviembre del 2018, y sobre el prestatario en caso contrario. Tras la entrada en vigor del Real Decreto-ley 17/2018, de 8 de noviembre, por el que se modifica el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

Por último, con respecto a los gastos de tasación, recaen sobre el prestamista si la hipoteca es anterior al 15 de junio de 2019 inclusive, y sobre el prestatario a partir de esa fecha. De acuerdo con la Sentencia 35/2021 del Tribunal Supremo, de 27 de enero de 2021 y el artículo 14.1. e) i. de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Por consiguiente, las personas consumidoras con hipotecas anteriores al 16 de junio de 2019 podrán reclamar al banco que le devuelvan los gastos de tasación. Con posterioridad a esta fecha, los gastos recaen en el consumidor, ya que se entiende que puede elegir con quién y dónde hacer esa tasación.

1.2. TIPOS DE GASTOS INCLUIDOS.

Gastos de tasación:

La tasación de un inmueble constituye uno de los gastos iniciales asociados a la tramitación de un préstamo hipotecario, junto con otros como la comprobación registral de la finca y los gastos de gestoría. Para cubrir estos costes, la entidad financiera puede requerir al cliente una provisión de fondos.

Este procedimiento es esencial antes de que la entidad financiera emita una oferta vinculante del préstamo. Además de la tasación, se evalúan aspectos como la situación registral del inmueble y la solvencia económica de la persona solicitante y, en su caso, de los fiadores o avalistas. La finalidad principal de la tasación es determinar el valor real del inmueble que servirá como garantía antes de formalizar el contrato hipotecario.

En relación con la tasación, la persona consumidora tiene la posibilidad de realizar las gestiones necesarias con empresas o profesionales elegidos de manera consensuada con la entidad prestamista. Además, puede aportar directamente una tasación del inmueble que debe ser aceptada por la entidad financiera, siempre y cuando haya sido emitida por un tasador homologado.

Si es la entidad financiera quien gestiona o realiza directamente la tasación, u otros servicios preparatorios cuyos costes recaigan en el cliente, será imprescindible que cuente con la aceptación previa y expresa del consumidor. Esto incluye proporcionar información detallada sobre las entidades o profesionales seleccionados y los honorarios aplicables.

Gastos de gestoría:

Los gastos de gestoría forman parte de los costes iniciales asociados a la formalización de un préstamo hipotecario. Estos gastos corresponden a los trámites administrativos necesarios para garantizar que las escrituras del préstamo cumplan con todos los requisitos legales hasta su inscripción definitiva en el Registro de la Propiedad.

En este sentido, las entidades financieras suelen sugerir a las personas consumidoras una gestoría específica para llevar a cabo dichos trámites. No obstante, están obligadas a informar de manera clara y documentada sobre los costes de los servicios ofrecidos al menos tres días antes de la firma de las escrituras. Además, la propuesta debe detallar que, una vez completada la inscripción de la escritura, la gestoría proporcionará al cliente una copia de la misma.

El consumidor, por su parte, tiene derecho a aceptar la gestoría propuesta por la entidad o a designar otra empresa de su elección para realizar estos trámites.

Las funciones de una gestoría en este contexto suelen incluir: verificar la situación registral de la finca, gestionar el pago y liquidación de los impuestos correspondientes y tramitar la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad.

Estas tareas son esenciales para garantizar que el préstamo hipotecario quede formalizado de forma adecuada y cumpla con todas las obligaciones legales.

Gastos de registro

Los gastos de registro relacionados con un préstamo hipotecario se dividen principalmente en dos categorías. Por un lado, están los costes asociados a la comprobación registral del inmueble, considerados parte de los gastos preparatorios del préstamo junto con los de tasación y gestoría. Esta comprobación es fundamental para asegurarse de que el inmueble no tiene cargas pendientes ni irregularidades que puedan afectar a la formalización del préstamo.

Por otro lado, se encuentran los gastos derivados de la inscripción de la escritura pública del préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad. Estos costes varían en función del valor del inmueble y, en su caso, del importe del préstamo hipotecario. La inscripción en el Registro es un paso esencial para otorgar seguridad jurídica a la operación, ya que garantiza que el préstamo queda registrado formalmente y protege los derechos de las partes. Sin embargo, las personas registradoras pueden denegar esta inscripción si las escrituras no cumplen con los requisitos legales establecidos.

En cuanto a los precios aplicables a estos servicios, están regulados por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Este marco normativo establece las tarifas que se deben aplicar, asegurando uniformidad y transparencia en los costes de registro.

Gastos de notaría

La intervención de las notarías es esencial en el proceso de formalización de un préstamo hipotecario, ya que para que una hipoteca tenga validez legal, debe constar en un documento público que se inscriba en el Registro de la Propiedad. La figura del notario

es crucial, pues garantiza que el contrato de hipoteca se formalice adecuadamente y cumpla con todos los requisitos legales establecidos.

Las personas consumidoras tienen derecho a recibir un asesoramiento imparcial por parte de los notarios, quienes actúan como funcionarios públicos en este contexto. Durante el proceso de contratación de un préstamo hipotecario, los notarios deben ofrecer una asistencia comprensiva y gratuita, orientada a explicar todos los aspectos del contrato, especialmente aquellos que podrían afectar a los intereses personales y económicos del consumidor.

El cliente también tiene la libertad de elegir al notario que se encargará de la escritura, y debe tener acceso al proyecto de escritura de préstamo al menos tres días hábiles antes de su firma en la notaría.

El notario, en el desempeño de sus funciones, debe asegurar que el contrato cumple con la normativa vigente. Si encuentra irregularidades, está obligado a denegar la autorización del préstamo, justificando su decisión en un documento motivado. Además, es responsable de verificar que el cliente ha recibido la información personalizada necesaria y que no hay discrepancias entre el contrato y la oferta vinculante que se le proporcionó.

En el caso de préstamos con interés variable, el notario debe confirmar que el cliente ha sido debidamente informado sobre aspectos críticos como las cláusulas de tipo de interés, los posibles límites de variabilidad (cláusulas suelo y techo), y que el tipo de interés de referencia sea uno de los oficiales. También debe advertir sobre posibles aumentos de las cuotas, especialmente en periodos de carencia, y proporcionar una previsión clara de cómo podrían evolucionar los pagos mensuales. Finalmente, es fundamental que el notario informe al cliente sobre el coste de su intervención en el proceso.

El marco que regula los honorarios notariales está definido por el Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, que establece el Arancel de los notarios, garantizando así la transparencia y la uniformidad en los precios de sus servicios.

Impuesto de Actos Jurídicos Documentados

El impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD) es un tributo que grava los documentos notariales, mercantiles y administrativos que se formalizan con carácter público y contienen un acto jurídico evaluable económicamente. En el contexto de los préstamos hipotecarios, este impuesto se aplica a las escrituras de constitución de hipoteca y constituye uno de los gastos asociados a la formalización del préstamo.

El IAJD pertenece al grupo de tributos cedidos a las comunidades autónomas, lo que significa que cada región puede establecer el tipo impositivo dentro de los márgenes establecidos por la legislación estatal. El cálculo del impuesto se realiza sobre la base imponible, que está formada por la responsabilidad hipotecaria, es decir, el importe total garantizado por la hipoteca. Este importe incluye el capital del préstamo, los intereses ordinarios y de demora, así como las posibles costas judiciales y otros gastos derivados de la ejecución del préstamo.

Como se ha dicho anteriormente, el tipo impositivo del IAJD varía dependiendo de la comunidad autónoma, situándose generalmente entre el 0,5% y el 1,5% de la base imponible.

En definitiva, el IAJD representa un gasto relevante en la constitución de hipotecas debido a su cuantía, que puede alcanzar cifras significativas en función del importe del préstamo y las condiciones aplicables en cada comunidad autónoma.

1.3. MARCO NORMATIVO APLICABLE. REQUISITOS DE LA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL PARA VALORAR LA ABUSIVIDAD DE LA CLÁUSULA EN MATERIA DE CONSUMIDORES.

A modo de introducción, se hará referencia al Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias; asimismo se hará mención a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Por un lado, en relación con el Real Decreto Legislativo 1/2007 su art. 82 dice lo siguiente:

“1. Se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquéllas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato.

2. El hecho de que ciertos elementos de una cláusula o que una cláusula aislada se hayan negociado individualmente no excluirá la aplicación de las normas sobre cláusulas abusivas al resto del contrato.

El empresario que afirme que una determinada cláusula ha sido negociada individualmente, asumirá la carga de la prueba.

3. El carácter abusivo de una cláusula se apreciará teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios objeto del contrato y considerando todas las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato o de otro del que éste dependa.

4. No obstante lo previsto en los apartados precedentes, en todo caso son abusivas las cláusulas que, conforme a lo dispuesto en los artículos 85 a 90, ambos inclusive:

a) vinculen el contrato a la voluntad del empresario,

b) limiten los derechos del consumidor y usuario,

c) determinen la falta de reciprocidad en el contrato,

d) impongan al consumidor y usuario garantías desproporcionadas o le impongan indebidamente la carga de la prueba,

e) resulten desproporcionadas en relación con el perfeccionamiento y ejecución del contrato, o

f) contravengan las reglas sobre competencia y derecho aplicable.”

Cabe mencionar que para que una cláusula sea declarada abusiva, es esencial que la parte que la alega tenga la condición de consumidor y que el contrato haya sido suscrito con un empresario o profesional. Esto implica que la normativa de protección de los consumidores no se aplica a contratos celebrados entre particulares, ya que dicha regulación está diseñada exclusivamente para relaciones entre consumidores y

empresarios. Los conceptos de consumidor y empresario están definidos en los artículos 3 y 4 del Real Decreto Legislativo 1/2007.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 establece tres requisitos fundamentales para calificar una cláusula como abusiva: en primer lugar, debe tratarse de condiciones generales predispuestas para ser utilizadas en una pluralidad de contratos y no negociadas de forma individualizada; en segundo lugar, debe contravenir las exigencias de la buena fe; y, por último, debe generar un desequilibrio significativo entre los derechos y obligaciones de las partes.

Respecto a la falta de negociación individual de una cláusula, la Directiva 93/13/CEE de 5 de abril de 1993 sobre cláusulas abusivas en contratos con consumidores señala, en su artículo 3.2, que se considera no negociada cuando ha sido redactada previamente y el consumidor no ha tenido posibilidad de influir en su contenido.

Cabe destacar que la carga de probar que una cláusula ha sido negociada individualmente recae sobre el empresario, según lo dispuesto en el artículo 82.2 del Real Decreto Legislativo 1/2007.

En la práctica, la exigencia de buena fe y el equilibrio contractual suelen estar estrechamente relacionados. La ausencia de un justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes es indicativa de la falta de buena fe, mientras que esta última es difícil de concebir sin un adecuado equilibrio entre ambas partes. Por lo tanto, ambos conceptos se complementan al evaluar la abusividad de una cláusula.

Para determinar si una cláusula no negociada individualmente es abusiva, primero debe verificarse si encaja en alguno de los supuestos que la ley considera abusivos de manera automática, recogidos en el artículo 82.4 del Real Decreto Legislativo 1/2007. Si este es el caso, la cláusula será declarada nula de pleno derecho. En caso contrario, se evaluará bajo la previsión general del artículo 82.1, valorando si, en contra de las exigencias de la buena fe, causa un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones de las partes, en perjuicio del consumidor.

Por último, la doctrina enfatiza especialmente el desequilibrio contractual como criterio para diferenciar una cláusula abusiva de una que no lo es. Esto se debe a que el concepto de buena fe resulta más abstracto y, por ende, menos tangible que el desequilibrio en los derechos y obligaciones del contrato. Este último, al ser más concreto, adquiere un papel fundamental en la valoración de la abusividad de las cláusulas contractuales.

En cuanto al art. 83 del Real Decreto Legislativo 1/2007, dice lo siguiente:

“Las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas. A estos efectos, el Juez, previa audiencia de las partes, declarará la nulidad de las cláusulas abusivas incluidas en el contrato, el cual, no obstante, seguirá siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, siempre que pueda subsistir sin dichas cláusulas. Las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho.”

En primer lugar, el artículo señala que las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se considerarán como si nunca hubieran sido incorporadas al contrato.

Por lo tanto, las consecuencias de la declaración de abusividad no conducen a la moderación, ni a la integración de la cláusula, sino a su inaplicación, prescindiendo de su contenido en la ejecución del contrato.

El juez nacional debe apreciar de oficio el carácter abusivo de una cláusula contractual incluida en el ámbito de aplicación de la Directiva 93/13 y, de este modo, subsanar el desequilibrio que existe entre el consumidor y el profesional. Si declara que una cláusula existente en un contrato es abusiva, no se aplicará, y se considerará como no puesta.

Asimismo, el artículo establece que el juez, tras oír a las partes implicadas, tiene la facultad de declarar la nulidad de las cláusulas abusivas incluidas en el contrato. Es importante destacar que esta nulidad no afecta automáticamente a la validez del contrato en su conjunto. El contrato seguirá siendo vinculante para las partes en los mismos términos, siempre que pueda subsistir sin las cláusulas declaradas nulas.

Cabe mencionar que el artículo también recoge la nulidad de pleno derecho de las condiciones contractuales que hayan sido incorporadas de manera no transparente y que perjudiquen al consumidor. Esto subraya la importancia de la transparencia y la claridad en los contratos, especialmente en aquellos predispuestos por empresarios o profesionales. La relevancia de la transparencia se tratará a continuación en la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Por otro lado, la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario introdujo una serie de novedades, a parte de la distribución de gastos entre prestamista y prestatario de su art. 14.1. apartado e) que ya se ha comentado anteriormente.

La Ley 5/2019 establece un marco normativo exhaustivo para regular la fase previa a la formalización del contrato de préstamo hipotecario, incluyendo la publicidad y la información que debe proporcionarse al consumidor. El objetivo principal de estas disposiciones es garantizar que el prestatario tenga acceso a datos claros y suficientes que le permitan tomar una decisión informada sobre la conveniencia de asumir un préstamo.

Para lograr esta transparencia, la normativa detalla los requisitos que debe cumplir la publicidad de los préstamos inmobiliarios, recogidos en el artículo 6, y la obligación de los prestamistas e intermediarios de facilitar información personalizada sobre las condiciones del crédito, conforme al artículo 10. Además, en virtud del artículo 14, se impone el deber de entregar al prestatario, con al menos diez días de antelación a la firma del contrato, una serie de documentos e información precontractual esencial.

Entre la documentación que debe entregarse al consumidor, destaca la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), la cual tiene carácter vinculante y detalla las condiciones del préstamo. Junto a esta, se proporciona la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE), que recoge información relevante sobre aspectos clave del préstamo, tales como los índices de referencia utilizados para calcular el tipo de interés, la existencia de cláusulas que establezcan límites mínimos en dicho interés, las condiciones para el vencimiento anticipado y los gastos asociados al préstamo, así como la posibilidad de que este se formalice en una moneda extranjera.

En los casos en que el préstamo sea de tipo variable, se deberá incluir un documento adicional en el que se detallan diferentes escenarios de pago según la posible evolución de los tipos de interés. Asimismo, se proporcionará una copia del proyecto de contrato, así como información detallada sobre las condiciones del seguro que el prestamista pudiera exigir para la concesión del crédito.

Otro aspecto clave es la obligación de advertir al prestatario sobre su derecho a recibir asesoramiento notarial gratuito y personalizado antes de la firma del contrato. Además, se debe garantizar que el consumidor cuente con información veraz sobre los gastos derivados del préstamo, especificando cuáles corresponden al prestamista y cuáles al prestatario. Para dejar constancia de que ha recibido y comprendido esta documentación, el prestatario deberá firmar una declaración confirmando que se le ha facilitado y explicado adecuadamente toda la información.

La regulación de esta fase precontractual tiene carácter homogéneo en todo el territorio español, lo que implica que las comunidades autónomas deben respetar los formatos de información establecidos en la Ley. En consecuencia, no podrán exigir a las entidades financieras la entrega de documentación adicional que pueda generar confusión o dificultar la comparación entre distintas ofertas. Con esta uniformidad, se pretende evitar disparidades en la información facilitada a los consumidores y garantizar un mayor grado de transparencia en la contratación de préstamos hipotecarios.

Cabe destacar que la Ley 5/2019 refuerza el papel de los notarios en la contratación hipotecaria, asignándoles la responsabilidad de garantizar que el prestatario reciba información clara y suficiente antes de formalizar el contrato. La normativa no solo los mantiene como fedatarios públicos en el proceso, sino que también les otorga un rol activo como asesores y garantes del principio de transparencia material, tal como recoge el artículo 15 de la Ley.

En este contexto, el notario elegido libremente por el prestatario es el encargado de documentar en un acta notarial gratuita que se han cumplido una serie de requisitos esenciales. Entre estos se incluyen la verificación de que el prestatario ha recibido toda la documentación legal con una antelación mínima de diez días, la constatación de cualquier cuestión planteada por el prestatario y del asesoramiento brindado por el notario, así como la información específica sobre las cláusulas recogidas en la FEIN y la FiAE. Además, el notario debe realizar un test con el prestatario para confirmar que la documentación ha sido entregada y comprendida correctamente.

El acta notarial debe ser expedida, como máximo, el día anterior a la firma de la escritura del préstamo. En caso de que alguno de los requisitos mencionados no se cumpla, el notario tiene la obligación de reflejarlo en el acta y, como consecuencia, no podrá autorizar la escritura pública del préstamo. De este modo, se refuerza la protección del consumidor al evitar que se formalicen contratos en los que no se haya garantizado una adecuada comprensión de sus condiciones.

El artículo 15.6 de la Ley es especialmente relevante, ya que establece que el contenido del acta notarial se presumirá veraz y constituirá prueba de que el prestatario ha recibido asesoramiento por parte del notario, así como de su declaración de que entiende y acepta las condiciones del préstamo. Además, en la escritura pública del préstamo, el notario

deberá incluir una reseña identificativa del acta, certificando que se han cumplido todos los requisitos exigidos por la Ley en materia de transparencia.

Con estas disposiciones, el legislador otorga a los notarios un papel clave en la protección del consumidor, asegurando que el prestatario no solo reciba la información necesaria, sino que también la comprenda antes de asumir el compromiso financiero del préstamo hipotecario.

BIBLIOGRAFÍA

Abogacía Española. (2019). *Ley 5/2019 reguladora de créditos inmobiliarios: peculiaridades respecto a su directiva de transposición y principales novedades*. Abogacía Española. Recuperado de https://www.abogacia.es/actualidad/opinion-y-analisis/ley-5-2019-reguladora-de-creditos-inmobiliarios-peculiaridades-respecto-a-su-directiva-de-transposicion-y-principales-novedades/#_ftn1

Boletín Oficial del Estado. (2007). *Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias*. BOE-A-2007-20555. Recuperado de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-20555#top>

Boletín Oficial del Estado. (2019). *Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario*. BOE-A-2019-3814. Recuperado de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2019-3814#top>

Comunidad de Madrid. (2025). *Gastos de constitución de una hipoteca: ¿Qué se puede reclamar y cómo?* Recuperado de <https://www.comunidad.madrid/servicios/consumo/gastos-constitucion-hipoteca-puede-reclamar>

Consumoresponde. (s.f.). *Los gastos de formalización del préstamo hipotecario*. Recuperado de https://www.consumoresponde.es/art%C3%ADculos/los_gastos_de_formalizacion_del_prestamo_hipotecario#gastos-hipoteca

Consumoresponde. (s.f.). *Normativa estatal reguladora de los contratos de crédito inmobiliario: Ley 5/2019 de 15 de marzo*. Recuperado de https://www.consumoresponde.es/art%C3%ADculos/normativa_estatal_reguladora_de_los_contratos_de_credito_inmobiliario_ley_52019_de_15_de

Dirección General de Consumo de la Junta de Andalucía. (2021). *Preguntas frecuentes sobre los gastos hipotecarios*. Recuperado de https://www.dsca.gob.es/sites/default/files/consumo_masinfo/preguntasFrecuentesGastosHipotecarios.pdf

Diario Oficial de la Unión Europea. (1993). *Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores*. DOUE-L-1993-80526. Recuperado de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=DOUE-L-1993-80526>

Revista AJI. (2023). *Análisis jurídico sobre la regulación de los contratos de crédito inmobiliario en España*. Revista AJI, (19), 20. Recuperado de https://revista-aji.com/articulos/2023/19/AJI19_20.pdf

Sepín Editorial Jurídica. (2022). *Concepto de cláusulas abusivas en contratos de préstamo hipotecario*. Recuperado de <https://blog.sepin.es/2022/05/concepto-clausulas-abusivas>

Uría Menéndez. (2019). *Ley 5/2019 sobre contratos de crédito inmobiliario*. Recuperado de <https://www.uria.com/documentos/galerias/3531/documento/8486/Ley-5-2019-contratos-credito-inmobiliario.pdf>

Yuris Legal. (s.f.). *Cláusulas abusivas en préstamos hipotecarios: Aspectos clave y jurisprudencia relevante*. Recuperado de <https://yurislegal.es/clausulas-abusivas/#:~:text=La%20cl%C3%A1usula%20de%20gastos%20hipotecarios,correspond%20a%20la%20entidad%20bancaria>