

# INFORME ESPAÑA

## Estos son los plazos que fijan los tribunales para recuperar los gastos abusivos en las hipotecas

FLORIAN J - ECONOMIA - APRIL 10, 2024



FLORIAN J

El culebrón judicial sobre las cláusulas abusivas que las entidades financieras aplicaron a las hipotecas firmadas por los ciudadanos tendrá un punto de inflexión con la interpretación de la decisión del Tribunal de Justicia de la UE (TJUE) sobre los plazos para recuperar estos gastos.

La Audiencia Provincial de Barcelona planteó cuestión prejudicial ante el TJUE y la justicia europea en su respuesta del pasado 25 de enero ([acceda aquí a su contenido](#)) señaló que el plazo para reclamar judicialmente estos importes comienza a contar **cuando el consumidor es consciente** de la abusividad de la cláusula contractual hipotecaria. Ahora los tribunales **están adaptando esta doctrina a cada caso particular**.

Frente a la reclamación de los ciudadanos para recuperar los gastos hipotecarios, las entidades financieras suelen oponer que la acción judicial se encuentra prescrita. Incluso hay bancos que sostienen que la demanda no se puede atender porque se cumplieron **cinco años desde la firma** de la hipoteca.

La Audiencia Provincial de Barcelona ha aplicado en sentencia del pasado 15 de marzo la jurisprudencia del TJUE sobre el plazo para recuperar los gastos indebidos del contrato hipotecario. Esta primera resolución puede abrir la vía a que otros tribunales dictaminen con parecidos argumentos por lo que es fundamental conocer este último criterio judicial.

## ¿Qué plazo hay para reclamar?

Los magistrados de Barcelona consideran que la acción judicial dirigida a recuperar los gastos debidos a cláusulas abusivas está sujeta al plazo general de las acciones personales que son **cinco años** de acuerdo con el art. 1.964 del Código Civil.

Sin embargo, para los ciudadanos catalanes este plazo es de **diez años** de acuerdo con su régimen foral establecido en el art. 121.20 del Código Civil Catalán.

David Viladecans Jiménez, director del área jurídica de Tecnotramit, asegura que la sentencia de Barcelona “deja abierta la posibilidad a la aplicabilidad de una norma u otra, lo que supone un cambio de postura de la Audiencia, que hasta ahora apostaba decididamente por la aplicabilidad de la norma catalana”.

Hay que recordar que el Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo “dejó bien claro en un auto de 26 de noviembre de 2020 que en materia de Condiciones Generales de la Contratación y cláusulas abusivas de préstamos bancarios, la competencia era exclusiva del Estado, por lo que la prescripción tenía que regirse por el Código Civil”, indica el abogado.

El principal problema está en establecer el *dies a quo* o **día desde el que cuenta el cálculo del plazo de prescripción**.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que los tribunales españoles consideran que la acción para solicitar la nulidad por abusiva de la cláusula de gastos es imprescriptible, diferente al plazo para pedir judicialmente la recuperación de los gastos indebidos.

## ¿Desde qué día empieza a contar el plazo de cinco años?

El TJUE en su resolución descarta que la acción judicial para recuperar estos gastos esté sujeta a un plazo de prescripción de cinco años contados desde

que se realiza el último pago de dichos gastos, como defienden muchos bancos. Sin embargo, no fija un criterio definitivo para establecer el *dies a quo* y deja esta decisión a interpretación de los tribunales.

David Viladecans Jiménez, director del Área Jurídica de Tecnotramit, coincide con los magistrados de Barcelona que la “fecha en que da comienzo el cómputo del plazo no se producirá sino hasta que quede **acreditado que el consumidor ha podido conocer que tiene derecho a percibir los gastos**”. El TJUE no “ha dado parámetros objetivos claros para poder llevar a cabo el juicio de cognoscibilidad, seguramente porque entiende que deban ser los tribunales nacionales quienes hagan ese juicio, tomando las circunstancias del caso”, afirma Viladecans.

## ¿Cuándo sabe el consumidor que puede reclamar?

El problema es interpretar desde cuándo el consumidor ha podido conocer su derecho a recuperar lo indebidamente abonado por los gastos de la hipoteca. Para ello los jueces deben atender al concepto de **consumidor medio**, que está “normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz”, aseguran los magistrados.

El consumidor medio no tiene que conocer ni la jurisprudencia ni la doctrina de los tribunales para estar informado. Viladecans aplaude esta interpretación porque “igual a todos los consumidores y no se prima a los negligentes frente a los diligentes”. La difusión de su derecho a reclamar debe tener una intensidad suficientemente grande como “para que el consumidor medio haya podido tomar conciencia de sus derechos”.

Por ello los jueces deben tener en cuenta una serie de datos para **hacer un juicio de cognoscibilidad** sobre cuándo el consumidor conoce su derecho a reclamar y establecer desde cuándo empieza el plazo de prescripción para acudir a la reclamación judicial.

El *dies a quo* (la fecha que comienza el cómputo del plazo) no debe fijarse desde que se produjo la sentencia que anula la cláusula abusiva “sino desde el momento posterior en el que la jurisprudencia se hizo notoria no solo entre los sectores profesionales sino entre los consumidores”, de esta forma los magistrados respaldan la petición de los recurrentes.

La Audiencia Provincial establece en el **caso concreto** una interpretación pionera que podrán seguir muchos jueces al establecer que el plazo para recuperar los gastos hipotecarios indebidos hay que fijarlo “desde enero de

2017, momento en el que diversas asociaciones de consumidores y despachos de abogados habían lanzado una intensísima campaña de publicidad dirigida a la captación de clientes para reclamar los gastos de sus hipotecas”.

Viladecans considera que el plazo para reclamar se debe fijar desde el 31 de enero de 2017, y añadirle un plazo de cinco años, pero recuerda que se le deberían sumar los 82 días de suspensión por la Covid, lo que el *dies ad quem* o último día de plazo para que sea viable la reclamación de cobro de gastos indebidos se establece en el **23 de abril de 2022**.

## ¿Qué dice el Tribunal Supremo?

La cuestión nuclear sobre los gastos hipotecarios es establecer el inicio del plazo de prescripción de la acción de restitución de pagos hechos en aplicación de una cláusula abusiva en un contrato de préstamo con consumidores. Por ello, la Sala Primera del Tribunal Supremo (TS) ha planteado una cuestión prejudicial ante el TJUE el 22 de julio de 2021 que se tramita ante la Corte de Luxemburgo.

Como recuerda Jesús Sánchez, decano del Colegio de la Abogacía de Barcelona y experto en derecho financiero, “el TS como consecuencia de diversos pronunciamientos del TJUE, **ha descartado** que el día inicial del plazo de prescripción de este tipo de acciones sea el día de la celebración del contrato o la fecha en que se hicieron los pagos indebidos”.

Las cuestiones prejudiciales planteadas por el TS y la Audiencia Provincial de Barcelona no fueron acumuladas, habiendo resuelto el TJUE las preguntas formuladas por la audiencia con carácter previo a las planteadas por el Supremo.

Sánchez asegura en el blog de *Derecho de los Consumidores* del Consejo General de la Abogacía Española que “para la fijación del inicio del plazo de prescripción habrá que estar a cada caso concreto y a la acreditación del conocimiento que el consumidor tenía de los derechos que le confiere la Directiva 93/13” sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.

Además, la interpretación que realice el Supremo cuando reciba respuesta del TJUE a su cuestión prejudicial será determinante.

## ¿Qué otros gastos se pueden reclamar?

Las principales cláusulas abusivas hipotecarias que posibilitan la recuperación de su importe son las establecidas en las hipotecas multidivisa, las relativas a las cláusula suelo y los gastos hipotecarios.

Como reconoce Juan Carlos Menéndez, abogado especializado en reclamaciones hipotecarias, “a fecha de hoy las reclamaciones judiciales sobre estas cláusulas se estiman mayoritariamente por los juzgados de primera instancia y Audiencias Provinciales”.

Sin embargo, en relación a las cláusulas abusivas hipotecarias sobre el índice de referencia de préstamos hipotecarios (IRPH) y la comisión de apertura de las hipotecas su “estimación es más discutible por los juzgados y tribunales”, asegura Menéndez.

Aparte de las cláusulas abusivas, los consumidores también pueden reclamar las comisiones que el banco les cargó en su totalidad por los gastos de notaría, gestoría, registro y tasación. En este caso, la inmensa mayoría de quienes suscribieron una hipoteca antes de 2019 pueden recuperar una cantidad cercana a los 1.500 euros teniendo en cuenta una hipoteca media de 200.000 euros.

<https://informeespana.es/economia/2024/04/10/estos-son-los-plazos-que-fijan-los-tribunales-para-recuperar-los-gastos-abusivos-en-las-hipotecas/>