



FACULTAD DE DERECHO

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

Autor: Javier de la Rosa Ros
5º E3 C

Director: Susana Jiménez Bautista

Madrid
Marzo 2025

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN GENERAL.....	4
2. CLÁUSULA DE ABONO DE GASTOS HIPOTECARIOS.....	6
2.1 EXPLICACIÓN DE LA CLÁUSULA.....	6
2.2 TIPOS DE GASTOS INCLUIDOS.....	8
2.3 MARCO NORMATIVO APLICABLE. REQUISITOS DE LA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL PARA VALORAR LA ABUSIVIDAD DE LA CLÁUSULA EN MATERIA DE CONSUMIDORES.....	11
3. RECLAMACIÓN JUDICIAL DE SU RESTITUCIÓN.....	17
3.1 RECLAMACIÓN EXTRAJUDICIAL.....	18
3.2 PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA.....	21
3.3 ACCIONES EJERCITADAS.....	23
4. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN Y DIES A QUO.....	24
4.1 INTRODUCCIÓN.....	24
4.2 MARCO NORMATIVO.....	25
4.3 ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL.....	27
4.4 CONCLUSIONES.....	39
5. BIBLIOGRAFÍA.....	42

LISTADO DE ABREVIATURAS

CC: Código Civil

CEE: Comunidad Económica Europea

DNI: Documento Nacional de Identidad

FEIN: Ficha Europea de Información Normalizada

FiAE: Ficha de Advertencias Estandarizadas

IAJD: Impuesto de Actos Jurídicos Documentados

MASC: Mecanismos Adecuados de Solución de Controversias

STJUE: Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea

STS: Sentencia del Tribunal Supremo

TJUE: Tribunal de Justicia de la Unión Europea

TS: Tribunal Supremo

1.INTRODUCCIÓN GENERAL.

En los últimos años, la cláusula de abono de gastos hipotecarios ha sido objeto de una intensa revisión jurisprudencial y doctrinal, convirtiéndose en uno de los aspectos más controvertidos del derecho bancario y de protección del consumidor en España. Esta cláusula, presente en la mayoría de los contratos de préstamo con garantía hipotecaria suscritos durante años, imponía al consumidor la obligación de asumir la totalidad de los gastos derivados de la constitución del préstamo —tales como los de notaría, registro, gestoría o tasación—, sin posibilidad de negociación y en clara posición de desequilibrio respecto a la entidad financiera.

Este desequilibrio se amparaba formalmente en el principio de autonomía de la voluntad recogido en el artículo 1255 del Código Civil, que permite a las partes establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a la ley, la moral ni el orden público. No obstante, en la práctica, esta autonomía resultaba ficticia para el consumidor, que se veía obligado a aceptar condiciones impuestas unilateralmente por la entidad financiera, sin posibilidad real de influir en el contenido del contrato. La cláusula de gastos, en este contexto, refleja claramente ese desequilibrio estructural, al trasladar al prestatario unos costes que, en muchos casos, correspondían a la entidad prestamista.

La evolución del criterio del Tribunal Supremo y la influencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea han transformado este panorama, calificando estas cláusulas como abusivas cuando su redacción no permitía al consumidor comprender adecuadamente las consecuencias económicas que conllevaban. Como consecuencia, miles de consumidores han iniciado procedimientos judiciales para reclamar la restitución de los importes abonados indebidamente, dando lugar a un relevante cuerpo jurisprudencial sobre la nulidad de la cláusula y los efectos restitutorios derivados.

La Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, supuso un punto de inflexión en esta materia, al establecer con claridad la distribución de los gastos entre prestamista y prestatario. A partir de su entrada en vigor, se introduce un reparto más equitativo de los costes, de modo que la entidad financiera debe asumir, entre otros, los gastos de notaría, gestoría y registro, resolviendo en buena medida el conflicto generado hasta entonces. Por tanto, todas las reclamaciones relativas a la cláusula de

gastos hipotecarios se refieren a contratos suscritos con anterioridad a esta ley, cuando aún existía un claro desequilibrio entre las partes y no se había legislado expresamente sobre la materia.

Sin embargo, una de las cuestiones más controvertidas que ha surgido en esta oleada de reclamaciones ha sido la relativa a la prescripción de la acción de restitución. La determinación del *dies a quo* —es decir, del momento en que comienza a contar el plazo para ejercer dicha acción— ha generado inseguridad jurídica tanto para consumidores como para entidades financieras, siendo necesaria la intervención del Tribunal de Justicia de la Unión Europea para aportar criterios interpretativos que garanticen la efectividad del derecho comunitario.

El presente trabajo tiene como objeto de estudio el análisis jurídico de esta cláusula, su nulidad, el régimen aplicable a la reclamación judicial de los gastos abonados por el consumidor, y especialmente, la problemática de la prescripción de la acción de restitución. Su relevancia actual es indiscutible: no solo por el elevado volumen de litigios aún pendientes de resolución, sino también por la implicación directa en la protección de los derechos de los consumidores, el equilibrio contractual y la seguridad jurídica en el tráfico económico.

Además, mi interés por este tema se vio especialmente reforzado durante mi estancia de prácticas curriculares en el despacho RocaJunyent-Gaona Abogacía y Consultoría, en el que tuve la oportunidad de integrarme durante cuatro meses en el departamento de Procesal Bancario. Esta experiencia profesional fue determinante para despertar en mí una especial sensibilidad hacia las complejidades del derecho bancario y, en particular, hacia la litigiosidad derivada de cláusulas abusivas en contratos con consumidores. Quiero destacar especialmente la figura de Roberto Belmonte Lorca, quien fue mi mentor durante esta etapa formativa y desempeñó un papel fundamental en mi comprensión del funcionamiento práctico del Derecho Procesal Bancario. Su orientación y dedicación no solo consolidaron mis conocimientos teóricos, sino que también motivaron mi decisión de centrar este Trabajo de Fin de Grado en una materia de tanta actualidad y trascendencia.

2. CLÁUSULA DE ABONO DE GASTOS HIPOTECARIOS.

2.1 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 notaría, 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.

2.2. 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 notaria

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.

2.3. 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 detallen 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.

3. RECLAMACIÓN JUDICIAL DE SU RESTITUCIÓN.

Hasta este punto, se ha expuesto en qué consiste la cláusula de abono de gastos hipotecarios. Como se ha señalado anteriormente, las entidades bancarias, a través de esta cláusula, atribuían al consumidor la totalidad de los gastos derivados de la constitución del préstamo hipotecario, lo que generaba un claro desequilibrio entre las partes contratantes. Ante esta situación, los tribunales comenzaron a declarar la abusividad de este tipo de cláusulas, lo que motivó que numerosos consumidores iniciaran procedimientos judiciales para reclamar a las entidades financieras los importes que se habían visto obligados a abonar.

Conviene recordar que todas estas reclamaciones de los consumidores se refieren a contratos de préstamo hipotecario suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 5/2019, puesto que es a partir de dicha norma cuando se establece expresamente un reparto equitativo de los gastos entre el prestamista y el prestatario. Por tanto, una vez recordado este punto, resulta oportuno adentrarse en el análisis del procedimiento de reclamación de los gastos hipotecarios.

No obstante, antes de continuar, resulta pertinente hacer un inciso. Durante mi estancia de prácticas pude observar de primera mano la enorme cantidad de litigios relacionados

con cláusulas abusivas que llegan diariamente a los juzgados, muchos de los cuales se encuentran colapsados como consecuencia de la masificación de este tipo de reclamaciones.

Es precisamente en este contexto donde cobra especial relevancia la reciente Ley Orgánica 1/2025¹, la cual, a fecha de publicación del presente trabajo, aún no ha entrado completamente en vigor. Esta norma tiene por finalidad reducir la carga de trabajo de los órganos judiciales y agilizar los tiempos de resolución, algo que incide directamente sobre procedimientos masivos como los derivados de la reclamación de gastos hipotecarios.

Para alcanzar dichos objetivos, la ley introduce medidas innovadoras como los denominados Mecanismos Adecuados de Solución de Controversias (MASC), que comprenden instrumentos como la mediación, la conciliación, el arbitraje y otros métodos colaborativos o extrajudiciales destinados a resolver conflictos. Su propósito es fomentar una cultura de solución pactada o negociada, contribuyendo así a reducir la litigiosidad innecesaria y a aliviar la sobrecarga del sistema judicial.

3.1 RECLAMACIÓN EXTRAJUDICIAL.

La reclamación extrajudicial constituye el primer paso en el proceso de restitución de los gastos hipotecarios, permitiendo al consumidor solicitar la devolución de los importes abonados sin necesidad de acudir directamente a los tribunales. Este procedimiento tiene como finalidad resolver el conflicto de manera ágil y evitar los costes y tiempos asociados a un litigio. Aunque no es un requisito obligatorio para la interposición de una demanda judicial, resulta recomendable, ya que demuestra la buena fe del consumidor y, en algunos casos, puede llevar a la devolución de los importes sin necesidad de acudir a la vía judicial. Algunas entidades financieras han optado por aceptar estas reclamaciones y devolver los gastos cuando el cliente las presenta con la documentación correspondiente.

El prestatario que desee recuperar los gastos hipotecarios debe, en primer lugar, presentar una reclamación ante el servicio de atención al cliente de la entidad financiera con la que formalizó el préstamo. Esta reclamación puede realizarse directamente en la oficina de la entidad bancaria o enviarse a través de correo electrónico, según las opciones habilitadas

¹ Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

por la propia entidad. Es fundamental que, en esta primera fase, el prestatario asegure que queda constancia de la presentación de la reclamación extrajudicial de manera adecuada. Para ello, es recomendable obtener un acuse de recibo, un justificante de presentación o cualquier documento que acredite que la reclamación ha sido efectivamente enviada y recibida por el banco. Contar con esta prueba puede resultar clave en caso de que sea necesario acudir posteriormente a la vía judicial.

Para que la reclamación extrajudicial tenga efectividad, debe contener información precisa y detallada. Es fundamental que incluya los datos del prestatario, como su nombre, apellidos, DNI y dirección de contacto, así como la identificación del préstamo hipotecario, indicando la fecha de la firma y la entidad bancaria con la que se suscribió el contrato. Además, debe especificarse claramente el motivo de la reclamación, solicitando la devolución de los gastos abonados y argumentando la abusividad de la cláusula conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Junto con la reclamación, el consumidor debe detallar el importe exacto que solicita, desglosando los gastos de notaría, registro, gestoría, tasación y, en su caso, el IAJD, acompañando la documentación justificativa, como facturas y la escritura del préstamo hipotecario. También es aconsejable hacer referencia a las sentencias del Tribunal Supremo que han declarado la nulidad de la cláusula de gastos hipotecarios, fortaleciendo la fundamentación jurídica de la reclamación.

El banco dispone de un plazo máximo de un mes para dar respuesta a la reclamación presentada por el consumidor. Si la entidad acepta la solicitud, deberá indicar el importe que devolverá y el tiempo en el que se realizará el pago. Sin embargo, en muchos casos, la respuesta suele ser negativa o incluso inexistente dentro del plazo estipulado. En este escenario, el consumidor tiene la opción de presentar una reclamación ante el Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones del Banco de España. Aunque este organismo puede emitir un informe sobre la actuación de la entidad financiera, su resolución no es vinculante, por lo que el banco no está obligado a cumplir con sus recomendaciones.

Si la reclamación extrajudicial no obtiene una respuesta favorable, el siguiente paso será la interposición de una demanda judicial. A pesar de que la vía extrajudicial no siempre garantiza la recuperación de los gastos, resulta una herramienta clave para intentar solucionar el conflicto sin necesidad de acudir a los tribunales. Además, en caso de que

se llegue a un procedimiento judicial, el hecho de haber intentado una resolución amistosa refuerza la posición del consumidor y puede ser utilizado como prueba de su buena fe.

Desde el punto de vista de la prescripción, la presentación de la reclamación extrajudicial puede servir para interrumpir el cómputo del plazo dentro del cual el consumidor puede ejercer su derecho a reclamar la restitución de los gastos hipotecarios. Aunque la cuestión sobre la prescripción de la acción ha sido objeto de debate y ha evolucionado con la jurisprudencia del Tribunal Supremo y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, realizar una reclamación extrajudicial puede ser una medida prudente para evitar que la acción quede afectada por el transcurso del tiempo. De este modo, si el banco no responde favorablemente, el consumidor aún tendrá margen para acudir a la vía judicial sin que su derecho de acción haya prescrito.

En lo que respecta a las costas procesales, la reclamación extrajudicial puede tener un impacto positivo en caso de que el asunto se judicialice. Si el consumidor acude directamente a los tribunales sin haber intentado previamente una reclamación extrajudicial y la entidad financiera decide allanar la demanda en un momento inicial del procedimiento, podría evitar ser condenada al pago de las costas procesales. Por el contrario, si el consumidor demuestra que ha intentado resolver el conflicto de manera amistosa y el banco ha rechazado la reclamación o ha guardado silencio, la probabilidad de que la entidad sea condenada a abonar las costas aumenta. Esto significa que la reclamación extrajudicial no solo busca facilitar una resolución anticipada del conflicto, sino también fortalecer la posición del consumidor en caso de que sea necesario litigar.

Por otro lado, la reclamación extrajudicial es una manifestación de la buena fe del consumidor, un principio esencial en el derecho contractual y procesal. Intentar llegar a un acuerdo antes de acudir a los tribunales demuestra que el consumidor no actúa con ánimo especulativo o con un afán de litigiosidad innecesaria, sino que ha buscado una solución razonable dentro de los cauces establecidos. En un procedimiento judicial, esta circunstancia puede ser valorada positivamente y reforzar la credibilidad de la reclamación del prestatario.

Las reclamaciones por la restitución de los gastos hipotecarios solo afectan a los préstamos hipotecarios firmados antes del 16 de junio de 2019, fecha en la que entró en vigor la Ley 5/2019. A partir del 16 de junio de 2019, no es posible reclamar estos

conceptos, ya que la propia ley establece con claridad la distribución de los gastos entre el prestamista y el prestatario, fijando un criterio que rige en la actualidad.

En el caso de las hipotecas suscritas antes de la entrada en vigor de esta normativa, el consumidor puede reclamar la devolución de ciertos gastos que fueron indebidamente imputados. Estos incluyen la mitad de los gastos notariales, así como la totalidad de los gastos del Registro de la Propiedad, gestoría y tasación. La inclusión de la tasación en las reclamaciones se debe a que, antes de la implementación de la ley, su pago correspondía a la entidad prestamista. Por tanto, si en esos contratos previos al 16 de junio de 2019 el banco trasladó el coste de la tasación al prestatario, dicho importe también podría ser objeto de reclamación.

3.2 PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA.

La presentación de la demanda constituye el siguiente paso en el proceso de reclamación de la restitución de los gastos hipotecarios cuando la vía extrajudicial no ha dado resultados favorables. Una vez que el banco ha rechazado la solicitud del consumidor o ha guardado silencio dentro del plazo establecido, el prestatario tiene la posibilidad de acudir a los tribunales para solicitar la declaración de nulidad de la cláusula de gastos hipotecarios y la devolución de los importes abonados.

Para iniciar el procedimiento judicial, es fundamental contar con la documentación adecuada que acredite tanto la existencia de la cláusula abusiva como los pagos efectuados en virtud de la misma. Entre los documentos esenciales se encuentran la escritura del préstamo hipotecario, las facturas correspondientes a los gastos abonados por el consumidor (notaría, registro, gestoría y tasación), el justificante de la reclamación extrajudicial presentada al banco y, en su caso, la respuesta negativa o la falta de contestación por parte de la entidad financiera. En aquellos casos en los que el prestatario haya acudido previamente al Banco de España, el informe emitido por este organismo también puede incorporarse como prueba, aunque su contenido no sea vinculante.

La demanda debe presentarse ante el juzgado competente, que generalmente será el juzgado de primera instancia del domicilio del consumidor, dado que se trata de una acción derivada de condiciones generales de la contratación en el ámbito de consumidores y usuarios. El Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, ha introducido una

modificación significativa en el procedimiento aplicable a las reclamaciones relacionadas con los gastos hipotecarios. Hasta la entrada en vigor de esta reforma, las demandas debían tramitarse mediante el procedimiento ordinario. Sin embargo, a partir del 20 de marzo de 2024, el procedimiento verbal será el aplicable para las acciones individuales, mientras que el juicio ordinario se mantendrá para las demandas colectivas.

Por lo tanto, las demandas presentadas hasta el 19 de marzo de 2024 continuarán tramitándose por el procedimiento ordinario, conforme a la normativa vigente hasta ese momento. En cambio, aquellas interpuestas a partir del 20 de marzo de 2024 seguirán el procedimiento verbal si corresponden a reclamaciones individuales, mientras que las demandas colectivas seguirán rigiéndose por el juicio ordinario. Esta reforma supone un cambio relevante, ya que el procedimiento verbal es generalmente más ágil, lo que puede reducir los plazos de resolución en las reclamaciones individuales.

El contenido de la demanda debe estructurarse adecuadamente, exponiendo los hechos en los que se basa la reclamación y la fundamentación jurídica que respalda la nulidad de la cláusula. Para ello, se hará referencia a la jurisprudencia del Tribunal Supremo y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, que han establecido criterios claros sobre la abusividad de estas cláusulas y el derecho del consumidor a la restitución de los importes indebidamente pagados.

Una vez admitida a trámite la demanda, la entidad bancaria será emplazada para contestar (10 días hábiles en juicio verbal y 20 días hábiles en juicio ordinario) y el procedimiento seguirá su curso, con la posibilidad de que ambas partes presenten sus pruebas y alegaciones. En caso de que el juez determine que la cláusula es abusiva, declarará su nulidad y ordenará la restitución de los gastos pagados por el consumidor. Además, si se estima que el banco actuó de manera injustificada al no atender la reclamación extrajudicial, podrá ser condenado al pago de las costas procesales, lo que implica que el consumidor no tendrá que asumir los gastos del procedimiento.

La interposición de la demanda es un paso clave para la recuperación de los gastos hipotecarios, ya que permite hacer valer los derechos del consumidor ante los tribunales. Aunque el proceso puede prolongarse en el tiempo, la jurisprudencia consolidada en esta materia refuerza la posición del prestatario, aumentando las posibilidades de obtener una sentencia favorable.

3.3 ACCIONES EJERCITADAS.

Una vez presentada la demanda para reclamar la restitución de los gastos hipotecarios, el consumidor debe fundamentar su pretensión en una serie de acciones jurídicas que permitan obtener la declaración de nulidad de la cláusula de gastos y la consiguiente devolución de los importes abonados indebidamente. En este proceso, las principales acciones ejercitadas son la acción de nulidad de cláusula abusiva y la acción de restitución de cantidades, ambas basadas en la legislación de protección de los consumidores y en la jurisprudencia consolidada del Tribunal Supremo y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

La acción de nulidad tiene como objetivo que el tribunal declare la cláusula de gastos hipotecarios como abusiva y, por tanto, la deje sin efecto en el contrato. Esta acción se fundamenta en el artículo 83 del Real Decreto Legislativo 1/2007, que establece que las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas en el contrato, sin posibilidad de integración o moderación. La abusividad de estas cláusulas ha sido confirmada por diversas sentencias del Tribunal Supremo, que han declarado que la imposición unilateral de los gastos hipotecarios al prestatario genera un desequilibrio significativo en perjuicio del consumidor y vulnera las exigencias de la buena fe contractual. En este sentido, una vez que el juez declara la nulidad de la cláusula, esta deja de producir efectos y no puede ser aplicada por la entidad financiera.

La segunda acción que se ejercita en la demanda es la acción de restitución de cantidades, que deriva directamente de la nulidad de la cláusula. Dado que la cláusula de gastos hipotecarios se considera abusiva y, por tanto, inválida desde su origen, el prestatario tiene derecho a la devolución de los importes que abonó en virtud de la misma. La cuantía a reclamar incluirá la totalidad de los gastos de registro, gestoría y tasación, así como la mitad de los gastos notariales, en consonancia con los criterios establecidos por el Tribunal Supremo. Además, se podrá reclamar el pago de los intereses legales generados desde la fecha en que se abonaron los gastos, lo que incrementa la cantidad a percibir por el consumidor.

Por último, si la entidad financiera se ha negado injustificadamente a devolver los gastos durante la fase extrajudicial, el consumidor podrá solicitar en su demanda la condena en costas para el banco. Esto significa que, si el juez estima la demanda y considera que la

negativa del banco a restituir los gastos ha sido infundada, la entidad podrá ser condenada a pagar los gastos del proceso judicial, evitando que el consumidor tenga que asumir los costes derivados de la reclamación.

En conclusión, las acciones ejercitadas en este tipo de demandas buscan, en primer lugar, la nulidad de la cláusula de gastos hipotecarios por abusividad y, en consecuencia, la restitución de las cantidades indebidamente abonadas por el prestatario. Estas acciones se fundamentan en el marco normativo de protección al consumidor y en la jurisprudencia consolidada, garantizando el derecho del prestatario a recuperar los importes pagados de manera injustificada.

4. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN Y DIES A QUO.

Una vez analizada la cláusula de gastos hipotecarios y el correspondiente proceso de reclamación, procede centrar la atención en una de las cuestiones más controvertidas que han surgido en este ámbito: la prescripción de la acción de restitución. Tal como se ha expuesto con anterioridad, resulta necesario distinguir entre la acción de nulidad y la acción de restitución, ya que presentan consecuencias procesales distintas.

En este sentido, como se verá más adelante la acción de nulidad de las cláusulas abusivas no está sujeta a plazo de prescripción alguno, al tratarse de una acción imprescriptible por su naturaleza. En cambio, la acción de restitución de las cantidades indebidamente abonadas como consecuencia de la aplicación de dichas cláusulas sí está sujeta a un plazo de prescripción, lo que ha generado una importante controversia jurídica.

Para abordar esta problemática, se analizarán a continuación diversas resoluciones del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y del Tribunal Supremo, ya que es a través de estas sentencias donde se han sentado las bases interpretativas para la determinación del *dies a quo*, es decir, el momento en el que comienza a computarse el plazo para el ejercicio de la acción de restitución.

4.1 INTRODUCCIÓN.

En este apartado, se van a comentar la sentencia del TJUE de 25 de enero de 2024, asuntos acumulados C-810/21, C-811/21, C-812/21 y C-813/21; la sentencia del TJUE de 25 de

abril de 2024, C-484/21; la sentencia del TJUE de 25 abril de 2024, C-561/21; y la sentencia del TS 857/2024 de 14 de junio.

En cuanto a la STJUE de 25 de enero de 2024 (C-810/21 a C-813/21), responde a las cuestiones prejudiciales planteadas por la Sección 15ª de la Audiencia Provincial de Barcelona. La STJUE de 25 de abril de 2024 (C-484/21) contesta una cuestión prejudicial elevada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 20 de Barcelona. Por lo que respecta a la STJUE de 25 abril de 2024 (C-561/21), esta dio respuesta a la petición de decisión prejudicial planteada por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo.

Por último, la STS 857/2024, de 14 de junio, reviste una gran importancia, ya que constituye la primera resolución del Tribunal Supremo tras las tres sentencias dictadas en 2024 por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre esta misma materia. Con ella, se unifica el criterio jurisprudencial al resolver discrepancias que habían surgido en algunas Audiencias Provinciales. Además, establece de manera definitiva el marco del dies a quo de la prescripción y sus límites temporales, descartando ciertas argumentaciones que habían sido defendidas en distintos tribunales y, al mismo tiempo, abriendo nuevas perspectivas de análisis en la materia.

4.2 MARCO NORMATIVO.

Limite material

En primer lugar, desde una perspectiva material, debe señalarse que la acción de nulidad absoluta o de pleno derecho no está sujeta a prescripción ni caducidad, ya que tiene un carácter meramente declarativo y, por tanto, es imprescriptible. Esta característica se desprende del Código Civil, que no establece un artículo que limite su ejercicio, criterio que ha sido respaldado por la jurisprudencia.

Por otro lado, la acción de restitución surge como consecuencia directa de la declaración de nulidad de una cláusula. Aunque ambas acciones son independientes en su naturaleza, están estrechamente vinculadas, de modo que el ejercicio de la acción restitutoria depende necesariamente de la previa estimación de la acción de nulidad. En consecuencia, la

prescripción solo puede oponerse respecto a la pretensión de restitución de cantidades, dado que la nulidad en sí misma no está sujeta a plazo alguno.

Limite temporal

En segundo lugar, en cuanto al límite temporal, la excepción de prescripción únicamente puede invocarse respecto a los contratos de préstamo hipotecario suscritos antes de 2019. Esto se debe, como ya se ha visto anteriormente en repetidas ocasiones, a que ese mismo año entró en vigor la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que estableció un nuevo criterio para la distribución de los gastos de constitución del préstamo hipotecario.

Cuestión jurídica de fondo

El Código Civil establecía en su artículo 1964 que la acción restitutoria prescribía en un plazo de 15 años. Posteriormente, con la reforma que trajo la Ley 42/2015, de 5 de octubre, ese plazo se redujo a 5 años (Art. 1964.2 CC). Cabe mencionar que la reforma entró en vigor el 7 de octubre de 2015. La modificación del plazo se puede ver a continuación:

Art. 1964 CC: *“La acción hipotecaria prescribe a los veinte años, y las personales que no tengan señalado término especial de prescripción, a los quince.”*

Art. 1964.2 CC: *“Las acciones personales que no tengan plazo especial prescriben a los cinco años desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación. En las obligaciones continuadas de hacer o no hacer, el plazo comenzará cada vez que se incumplan.”*

Aquí es donde entra en juego el artículo 1939 CC, que establece una norma de transición que se aplica cuando hay un cambio en la legislación sobre los plazos de prescripción.

Art. 1939 CC: *“La prescripción comenzada antes de la publicación de este Código se regirá por las leyes anteriores al mismo; pero si desde que fuere puesto en observancia*

transcurriese todo el tiempo en él exigido para la prescripción, surtirá ésta su efecto, aunque por dichas leyes anteriores se requiriese mayor lapso de tiempo.”

Aplicando su regla, la reforma no afectó de manera automática a las acciones que ya habían comenzado a prescribir antes del 7 de octubre de 2015. Sin embargo, sí estableció que, en lugar de continuar con el plazo antiguo de 15 años, esas acciones pasarían a estar sujetas al nuevo plazo de 5 años, contado desde la entrada en vigor de la reforma.

Esto significa que todas las acciones que aún estuvieran vivas el 7 de octubre de 2015, en lugar de prescribir a los 15 años, prescribieron el 7 de octubre de 2020, ya que se les aplicó el nuevo plazo de 5 años contado desde la entrada en vigor de la reforma.

No obstante, el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que declaró el estado de alarma, suspendió los plazos de prescripción desde el 14 de marzo de 2020 hasta el 4 de junio de 2020, lo que equivale a 82 días de suspensión. Como resultado, el plazo que originalmente vencía el 7 de octubre de 2020 se amplió 82 días más, trasladando la fecha límite de prescripción al 28 de diciembre de 2020.

A modo de conclusión, el artículo 1939 CC permitió que las acciones nacidas antes del 7 de octubre de 2015 tuvieran hasta el 28 de diciembre de 2020 para ser ejercitadas. Para las acciones posteriores a la reforma, rige el plazo de 5 años establecido en el artículo 1964.2 CC.

4.3 ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL.

STJUE de 25 de enero de 2024 (C-810/21 a C-813/21)²

La sentencia dice lo siguiente:

“47 A este respecto, para que se considere conforme al principio de efectividad, un plazo de prescripción debe ser materialmente suficiente para permitir al consumidor preparar e interponer un recurso efectivo con el fin de invocar los derechos que le confiere la

² Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 25 de enero de 2024, asuntos acumulados C-810/21 a C-813/21 (ECLI:EU:C:2024:81).

Directiva 93/13, en particular en forma de pretensiones, de naturaleza restitutoria, basadas en el carácter abusivo de una cláusula contractual (véase, en este sentido, la sentencia de 10 de junio de 2021, BNP Paribas Personal Finance, C-776/19 a C-782/19, EU:C:2021:470, apartado 31 y jurisprudencia citada). ”

El Tribunal enfatiza que el plazo de prescripción debe ser suficientemente amplio para que el consumidor tenga la posibilidad material de preparar y presentar un recurso efectivo ante los tribunales. En este sentido, cualquier plazo que impida o dificulte de manera excesiva el ejercicio de la acción vulneraría el principio de efectividad del Derecho de la Unión Europea.

Este principio ya había sido desarrollado en la jurisprudencia del TJUE, como en la sentencia de BNP Paribas Personal Finance (C-776/19 a C-782/19, de 10 de junio de 2021), donde se estableció que los consumidores deben contar con el tiempo suficiente para identificar la existencia de una cláusula abusiva y presentar su reclamación ante los tribunales.

En el caso de la acción de restitución de los gastos hipotecarios, esto implica que el plazo de prescripción no puede ser excesivamente corto ni puede comenzar antes de que el consumidor tenga una oportunidad real de conocer y hacer valer sus derechos.

“48 De esta manera, en lo tocante al inicio del cómputo de un plazo de prescripción, tal plazo únicamente puede ser compatible con el principio de efectividad si el consumidor pudo conocer sus derechos antes de que dicho plazo empezase a correr o de que expirase (sentencia de 10 de junio de 2021, BNP Paribas Personal Finance, C-776/19 a C-782/19, EU:C:2021:470, apartado 46 y jurisprudencia citada).

*49(...)*no puede iniciarse antes de que el consumidor tenga conocimiento de los hechos determinantes del carácter abusivo de la cláusula contractual con arreglo a la cual se efectuaron esos pagos, no exige que el consumidor conozca no solo tales hechos, sino también su valoración jurídica, que implica que el referido consumidor conozca también los derechos que le confiere la Directiva 93/13.”

El TJUE establece que el dies a quo (momento en el que comienza a contar el plazo de prescripción) debe fijarse de manera que respete el principio de efectividad. En este sentido, el Tribunal afirma que el plazo solo puede comenzar a contar cuando el

consumidor haya tenido conocimiento de sus derechos, ya que, de lo contrario, se estaría limitando de manera injustificada su capacidad de defensa.

Aquí el Tribunal introduce un criterio clave: el consumidor no solo debe conocer los hechos que determinan el carácter abusivo de una cláusula, sino que también debe ser consciente de que tiene un derecho legal a reclamar la restitución de los pagos efectuados.

Esto significa que el mero hecho de haber realizado un pago derivado de una cláusula abusiva no es suficiente para que empiece a contar el plazo de prescripción. El consumidor debe comprender que esa cláusula es abusiva y que tiene el derecho a reclamar la devolución de los importes abonados. Este criterio es esencial, ya que muchas personas desconocen inicialmente que ciertas condiciones impuestas en sus contratos hipotecarios son contrarias al Derecho de la Unión Europea.

“58 En segundo lugar, por lo que se refiere a la información de que dispone el profesional, este sigue teniendo una posición preponderante después de la celebración del contrato. Así, cuando existe una jurisprudencia nacional consolidada en la que se ha reconocido el carácter abusivo de determinadas cláusulas tipo, cabe esperar que las entidades bancarias la conozcan y actúen en consecuencia (véase, en este sentido, la sentencia de 13 de julio de 2023, CAJASUR Banco, C-35/22, EU:C:2023:569, apartado 32).”

El TJUE recalca que, incluso después de la firma del contrato, el banco sigue en una posición de ventaja frente al consumidor, ya que dispone de más información y recursos sobre el contenido y las consecuencias jurídicas del contrato.

Además, cuando en un país existe jurisprudencia consolidada que ha declarado abusivas determinadas cláusulas contractuales, se espera que los bancos conozcan estas resoluciones y actúen en consecuencia. Esto significa que las entidades financieras no pueden alegar desconocimiento respecto a la posible abusividad de sus propias cláusulas, dado que tienen el deber de mantenerse informadas sobre la evolución jurisprudencial en materia de protección al consumidor.

El TJUE ya había tratado este aspecto en la sentencia CAJASUR Banco (C-35/22, de 13 de julio de 2023), en la que se reconoció que las entidades financieras no pueden desentenderse de la jurisprudencia nacional que afecta a sus contratos.

“59 En cambio, no cabe presumir que la información de que dispone el consumidor, menor que la del profesional, incluya el conocimiento de la jurisprudencia nacional en materia de derechos de los consumidores, por más que dicha jurisprudencia esté consolidada.”

A diferencia de los bancos, los consumidores no tienen la misma capacidad para acceder a la información jurídica ni se les puede presumir conocimiento sobre la jurisprudencia nacional en materia de cláusulas abusivas.

Aunque una determinada interpretación jurisprudencial esté consolidada en el ordenamiento jurídico nacional, no puede asumirse que el consumidor la conozca ni que entienda sus implicaciones legales. Esta idea refuerza el principio de que el plazo de prescripción no puede empezar a contarse hasta que el consumidor haya tenido una oportunidad real y efectiva de conocer sus derechos, ya que, de lo contrario, se le estaría exigiendo un conocimiento jurídico especializado que, por su propia naturaleza, no tiene.

“60 A este respecto, conviene recordar que del tenor del artículo 2, letra b), de la Directiva 93/13 se desprende que la protección otorgada por esta Directiva depende del propósito con el que la persona física actúa, a saber, un propósito ajeno a su actividad profesional. Pues bien, aunque pueda exigirse a los profesionales que se mantengan informados de los aspectos jurídicos relativos a las cláusulas que incluyen unilateralmente en los contratos que celebran con los consumidores en el ejercicio de una actividad comercial ordinaria, en particular por lo que se refiere a la jurisprudencia nacional relativa a tales cláusulas, no cabe esperar una actitud similar de estos últimos, habida cuenta del carácter ocasional, o incluso excepcional, de la celebración de un contrato que contenga una cláusula de este tipo.”

El TJUE enfatiza que la Directiva 93/13/CEE protege a los consumidores porque estos actúan en un ámbito ajeno a su actividad profesional. Esto significa que los consumidores firman contratos con entidades financieras en circunstancias en las que no pueden igualar su nivel de conocimiento y experiencia.

Mientras que a los bancos se les exige que conozcan y se mantengan actualizados sobre la legalidad de las cláusulas que imponen en sus contratos, no puede esperarse lo mismo de los consumidores, ya que su relación con estos contratos es ocasional o excepcional.

En otras palabras, el consumidor firma un contrato hipotecario solo en momentos puntuales de su vida, mientras que los bancos celebran estos contratos de manera habitual y profesional.

STJUE de 25 de abril de 2024 (C-484/21)³ y STJUE de 25 abril de 2024 (C-561/21)⁴

Por un lado, la sentencia del TJUE de 25 de abril de 2024 (C-484/21) establece lo siguiente:

“29 En este contexto, el Tribunal de Justicia ha declarado que la aplicación de un plazo de prescripción que comience a correr tras la firma de ese contrato, en la medida en que tal aplicación implica que el consumidor solo pueda solicitar la restitución de los pagos realizados en ejecución de una cláusula contractual declarada abusiva durante un plazo determinado tras la firma de ese contrato —con independencia de si este tenía o podía razonablemente tener conocimiento del carácter abusivo de esta cláusula—, puede hacer excesivamente difícil el ejercicio de los derechos que la Directiva 93/13 confiere a este consumidor y, por lo tanto, vulnerar el principio de efectividad, en relación con el principio de seguridad jurídica (véase, en este sentido, la sentencia de 16 de julio de 2020, Caixabank y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, C-224/19 y C-259/19, EU:C:2020:578, apartado 91; véase asimismo, por analogía, la sentencia de 22 de abril de 2021, Profí Credit Slovakia, C-485/19, EU:C:2021:313, apartado 63).

30 Así, en el presente asunto, del auto de remisión resulta que, como la cláusula de gastos produjo sus efectos en el momento de la celebración del contrato, que coincide con el del pago de esos gastos, señalar como inicio del plazo de prescripción de una acción de reclamación de dichos gastos el momento de esa celebración y de ese pago tendría como consecuencia que, en la fecha en que los demandantes en el litigio principal ejercieron la acción de restitución, esta ya estuviera prescrita con independencia de si los consumidores tenían o, cuando menos, podían razonablemente tener conocimiento del carácter abusivo de la cláusula de gastos.

31 A la luz de la jurisprudencia recordada en los apartados 28 y 29 de la presente sentencia, ha de considerarse que la fecha en que se celebró el contrato que contiene la

³ Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 25 de abril de 2024, asunto C-484/21 (ECLI:EU:C:2024:360).

⁴ Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 25 de abril de 2024, asunto C-561/21 (ECLI:EU:C:2024:362).

cláusula abusiva y se pagaron los gastos de que se trata no puede, como tal, constituir el inicio del plazo de prescripción.”

El TJUE señala que fijar el inicio del plazo de prescripción en la fecha de la firma del contrato puede ser incompatible con el principio de efectividad, ya que puede dificultar de manera excesiva el ejercicio del derecho del consumidor a solicitar la devolución de los gastos pagados en virtud de una cláusula abusiva.

Si el plazo de prescripción comienza en el momento en que se suscribe el contrato, sin considerar si el consumidor tenía conocimiento real o razonable de la abusividad de la cláusula, se le estaría privando de la posibilidad de ejercitar su derecho a reclamar la restitución de los importes pagados. Esta situación vulnera el principio de efectividad, pues un plazo de prescripción no puede hacer impracticable o excesivamente difícil el ejercicio de los derechos conferidos por la Directiva 93/13.

Para justificar esta conclusión, el TJUE se apoya en su propia jurisprudencia, citando la sentencia de 16 de julio de 2020 (Caixabank y BBVA, C-224/19 y C-259/19) y la sentencia de 22 de abril de 2021 (Profi Credit Slovakia, C-485/19), en las que ya se estableció que los plazos de prescripción deben respetar el derecho del consumidor a conocer primero la abusividad de la cláusula antes de que comience el cómputo del plazo para reclamar.

El TJUE explica que, si el plazo de prescripción se contara desde la firma del contrato y el pago de los gastos, en muchos casos la acción de restitución ya estaría prescrita en el momento en que el consumidor descubre que la cláusula era abusiva y que tiene derecho a reclamar.

Esto significa que el prestatario quedaría privado de la posibilidad de ejercitar su acción de restitución, incluso si no pudo razonablemente conocer el carácter abusivo de la cláusula en el momento en que realizó el pago. En otras palabras, se le estaría exigiendo al consumidor que reclamara en un momento en el que ni siquiera tenía conocimiento de que podía hacerlo, lo cual es contrario a los principios de protección del consumidor que establece la Directiva 93/13.

Como conclusión, el TJUE determina que la fecha de celebración del contrato y el momento del pago de los gastos no pueden ser considerados automáticamente como el inicio del plazo de prescripción.

Esto implica que el dies a quo debe fijarse en una fecha en la que el consumidor tenga una oportunidad real y efectiva de conocer la abusividad de la cláusula y de comprender que tiene derecho a reclamar la devolución de los importes pagados.

Si el plazo se inicia en un momento en que el consumidor no tenía conocimiento de sus derechos, se le estaría privando de la posibilidad de ejercerlos, lo que haría que el sistema de protección del consumidor fuera ineficaz en la práctica.

“32 En cambio, en unas circunstancias como las del litigio principal, en la fecha en la cual adquiere firmeza la resolución que aprecia que la cláusula contractual en cuestión es abusiva y que declara su nulidad por esta causa, el consumidor tiene un conocimiento cierto de la irregularidad de esa cláusula. Consiguientemente, en principio, es desde esa fecha cuando está en condiciones de hacer valer eficazmente los derechos que la Directiva 93/13 le confiere y, por lo tanto, cuando puede empezar a correr el plazo de prescripción de la acción de restitución, cuyo objetivo principal no es otro que restablecer la situación de hecho y de Derecho en la que se encontraría el consumidor de no haber existido dicha cláusula, como se desprende de los apartados 15 y 20 de la presente sentencia.

33 En efecto, en ese momento, al tratarse de una resolución judicial que tiene fuerza de cosa juzgada y como destinatario al consumidor afectado, se pone a este en condiciones de saber que la cláusula en cuestión es abusiva y de apreciar por sí mismo la oportunidad de ejercer una acción de restitución de las cantidades pagadas en virtud de dicha cláusula en el plazo prescrito en el Derecho nacional.

34 Así pues, un plazo de prescripción que se inicia en la fecha en que adquiere firmeza la resolución que declara abusiva una cláusula contractual y la anula por esta causa es compatible con el principio de efectividad, pues el consumidor tiene la posibilidad de conocer sus derechos antes de que dicho plazo empiece a correr o expire (véase, en este sentido, la sentencia de 10 de junio de 2021, BNP Paribas Personal Finance, C-776/19 a C-782/19, EU:C:2021:470, apartado 46 y jurisprudencia citada).”

El TJUE sostiene que el plazo de prescripción debe comenzar a contarse cuando el consumidor tiene conocimiento cierto y definitivo de la nulidad de la cláusula abusiva, y no antes. Este conocimiento se adquiere cuando una resolución judicial firme la declara abusiva y la anula.

A partir de ese momento, el consumidor está en condiciones de ejercer eficazmente sus derechos conforme a la Directiva 93/13/CEE, pues ya no tiene dudas sobre la ilegalidad de la cláusula ni sobre su derecho a reclamar la devolución de las cantidades abonadas en virtud de ella. Además, este punto de inicio del plazo de prescripción garantiza que el consumidor no quede en una situación de indefensión, ya que la sentencia que declara la nulidad de la cláusula le proporciona la certeza jurídica necesaria para actuar.

El TJUE destaca que la finalidad de la acción de restitución es restablecer la situación de hecho y de Derecho en la que se encontraría el consumidor si la cláusula abusiva no hubiera existido. Por ello, permitir que la prescripción comience antes de que el consumidor tenga certeza de la abusividad de la cláusula implicaría obstaculizar su derecho a ser indemnizado por los efectos perjudiciales del contrato.

El TJUE subraya que una resolución judicial firme, que ha adquirido fuerza de cosa juzgada, coloca al consumidor en una situación de pleno conocimiento sobre la abusividad de la cláusula y sobre su derecho a reclamar.

En este momento, ya no hay dudas sobre la validez de la cláusula ni sobre la posibilidad de reclamar la devolución de los importes pagados. Por lo tanto, es a partir de la firmeza de dicha sentencia cuando se considera que el consumidor tiene la oportunidad real y efectiva de valorar si desea iniciar una acción de restitución dentro del plazo de prescripción que establezca el Derecho nacional.

Este razonamiento refuerza la necesidad de evitar situaciones en las que el plazo de prescripción comience a contarse antes de que el consumidor tenga información suficiente para ejercer su derecho de reclamación, lo que podría vulnerar el principio de efectividad que rige la protección de los consumidores en el Derecho de la Unión Europea.

El Tribunal concluye que establecer como dies a quo la fecha en la que una resolución firme declara nula una cláusula abusiva no vulnera el principio de efectividad, sino que lo respeta.

La razón principal es que, en ese momento, el consumidor ya ha sido informado de manera oficial y concluyente sobre la abusividad de la cláusula y de su derecho a recuperar los importes pagados. Esto le da suficiente margen para preparar y presentar su reclamación sin que se le impongan obstáculos indebidos.

Para reforzar esta conclusión, el TJUE cita su propia jurisprudencia, en particular la sentencia de 10 de junio de 2021 (BNP Paribas Personal Finance, C-776/19 a C-782/19), donde ya se estableció que un plazo de prescripción solo es compatible con el principio de efectividad si el consumidor pudo conocer sus derechos antes de que dicho plazo comenzara a correr o de que expirase.

Este criterio protege a los consumidores frente a plazos de prescripción que comiencen antes de que tengan una oportunidad real y efectiva de reclamar, evitando que los bancos se beneficien de su falta de información para alegar que la acción ha prescrito.

Por otro lado, la sentencia del TJUE de 25 abril de 2024 (C-561/21) dice lo siguiente:

“38 No obstante, debe puntualizarse que, si bien, como se desprende de la jurisprudencia recordada en el apartado 34 de la presente sentencia, la Directiva 93/13 se opone a que el plazo de prescripción de la acción de restitución de las cantidades pagadas por un consumidor en virtud de una cláusula contractual abusiva pueda comenzar a correr con independencia de si este tenía o podía razonablemente tener conocimiento del carácter abusivo de esa cláusula, la referida Directiva no se opone a que el profesional tenga la facultad de probar que ese consumidor tenía o podía razonablemente tener conocimiento de tal hecho antes de dictarse una sentencia que declare la nulidad de dicha cláusula.”

Aunque la regla general es que el plazo de prescripción debe empezar a contarse desde la firmeza de la resolución judicial que declara nula la cláusula abusiva, el TJUE introduce una excepción:

El banco puede intentar probar que el consumidor ya tenía, antes de la sentencia, un conocimiento razonable sobre la abusividad de la cláusula y su derecho a reclamar. Si

logra demostrarlo, se podría considerar que el plazo de prescripción comenzó a correr antes de la firmeza de la sentencia.

Este punto es crucial porque introduce una carga probatoria sobre el banco. Es decir, no se presume automáticamente que el consumidor sabía que la cláusula era abusiva antes de la sentencia, sino que corresponde al banco aportar pruebas claras de que el consumidor tenía o podía tener un conocimiento razonable de la abusividad antes de la resolución judicial.

“52 De las anteriores consideraciones resulta que a un consumidor medio, razonablemente atento y perspicaz no puede exigírsele no solo que se mantenga regularmente informado, por iniciativa propia, de las resoluciones del tribunal supremo nacional referentes a las cláusulas tipo que contengan los contratos de igual naturaleza a los que él haya podido celebrar con profesionales, sino además que determine, a partir de una sentencia de un tribunal supremo nacional, si unas cláusulas como las incorporadas a un contrato específico son abusivas.

53 Por añadidura, contravendría la Directiva 93/13 que se llegara al resultado de que el profesional saque provecho de su pasividad ante esa ilegalidad declarada por el tribunal supremo nacional. En efecto, en unas circunstancias como las del asunto principal, el profesional, en cuanto entidad bancaria, dispone, en principio, de un departamento jurídico, especializado en la materia, que redactó el contrato controvertido en ese asunto y que tiene capacidad para seguir la evolución de la jurisprudencia de dicho tribunal y extraer de ella las conclusiones que se impongan para los contratos que dicha entidad bancaria haya celebrado. También cuenta, en principio, con un servicio de atención al cliente que posee toda la información necesaria para ponerse fácilmente en contacto con los clientes afectados.”

El TJUE establece que no es razonable esperar que un consumidor medio, aunque sea una persona atenta y cuidadosa, se mantenga informado por iniciativa propia sobre las resoluciones del Tribunal Supremo de su país en materia de cláusulas abusivas.

Además, no se le puede exigir que interprete por sí mismo si las cláusulas incluidas en su contrato son abusivas o no, basándose en sentencias previas del Tribunal Supremo. Esto es crucial porque, en muchos casos, las resoluciones del alto tribunal analizan cláusulas

parecidas a las de otros contratos, pero sin que el consumidor tenga los conocimientos jurídicos suficientes para determinar si la sentencia le es aplicable.

En este sentido, el TJUE deja claro que el plazo de prescripción de la acción de restitución no puede empezar a contarse desde la fecha en la que el Tribunal Supremo haya dictado una sentencia declarando abusivas determinadas cláusulas, porque sería injusto suponer que el consumidor automáticamente conoce sus derechos desde ese momento.

El TJUE también enfatiza que sería contrario a la Directiva 93/13/CEE permitir que los bancos se beneficien de su propia inacción ante una ilegalidad declarada. En otras palabras, si una cláusula ha sido declarada abusiva, es el banco quien tiene la responsabilidad de actuar en consecuencia, no el consumidor.

Los bancos tienen departamentos jurídicos especializados y servicios de atención al cliente que les permiten seguir de cerca la evolución de la jurisprudencia y adaptar sus contratos a las resoluciones del Tribunal Supremo o del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Por lo tanto, una entidad bancaria no puede alegar la prescripción de la acción de restitución basándose en que el consumidor no reclamó inmediatamente después de que se dictara una sentencia que declaró nula una cláusula similar. Esto supondría una ventaja injusta para el banco, ya que se beneficiaría de la falta de conocimiento del consumidor, cuando en realidad es la entidad financiera quien tiene todos los medios para conocer la ilegalidad de la cláusula y corregir su conducta.

El TJUE destaca que los bancos tienen la capacidad de ponerse en contacto con sus clientes y proporcionarles información clara sobre la nulidad de las cláusulas y su derecho a reclamar. No hacerlo y, al mismo tiempo, intentar alegar la prescripción de la acción de restitución sería una práctica abusiva, ya que la entidad financiera estaría utilizando su ventaja informativa en perjuicio del consumidor.

STS 857/2024 de 14 de junio⁵

“SÉPTIMO.- Aplicación al caso de la jurisprudencia del TJUE

⁵ Sentencia del Tribunal Supremo 857/2024, de 14 de junio (ECLI:ES:TS:2024:3076).

(...)

4.- En consecuencia, salvo en aquellos casos en que la entidad prestamista pruebe que, en el marco de sus relaciones contractuales, ese concreto consumidor pudo conocer en una fecha anterior que esa estipulación (cláusula de gastos) era abusiva, el día inicial del plazo de prescripción de la acción de restitución de gastos hipotecarios indebidamente pagados por un consumidor será el de la firmeza de la sentencia que declara la nulidad de la cláusula que obligaba a tales pagos.”

Este fragmento de la Sentencia del Tribunal Supremo 857/2024, de 14 de junio, realiza una síntesis de los criterios establecidos por el TJUE en sus recientes resoluciones sobre la prescripción de la acción de restitución de los gastos hipotecarios. Además, introduce un matiz novedoso al señalar que la posibilidad de que el banco pruebe el conocimiento previo del consumidor debe analizarse "en el marco de sus relaciones contractuales".

El TS reafirma el criterio del TJUE según el cual el plazo de prescripción para reclamar la restitución de los gastos hipotecarios comienza a contarse desde la fecha en que la sentencia que declara nula la cláusula se vuelve firme.

Asimismo, el TS, siguiendo la doctrina del TJUE, permite que el banco intente demostrar que el consumidor ya conocía o podía razonablemente conocer la abusividad de la cláusula antes de que se dictara la sentencia firme.

Sin embargo, el Supremo matiza que esta prueba debe analizarse en el marco de sus relaciones contractuales, lo que introduce un nuevo criterio interpretativo. Esto sugiere que no basta con alegar que existía jurisprudencia previa o que otros consumidores en situaciones similares reclamaron antes, sino que el banco debe probar que ese consumidor en concreto, en su relación contractual específica con la entidad, tuvo acceso a información que le permitía conocer la abusividad de la cláusula.

La expresión en el marco de sus relaciones contractuales es un elemento novedoso que limita la posibilidad de que los bancos aleguen la prescripción de manera generalizada. Este matiz implica que el análisis debe hacerse caso por caso, considerando factores como: si el consumidor recibió alguna notificación del banco informándole de la posible abusividad de la cláusula, si en la documentación contractual se incluyeron advertencias

sobre la posibilidad de reclamar estos gastos, si el banco envió comunicaciones sobre la existencia de jurisprudencia que declaraba nulas cláusulas similares o si el consumidor participó en reclamaciones extrajudiciales anteriores.

Esto evita que los bancos puedan argumentar la prescripción con base en la mera existencia de jurisprudencia consolidada, pues deben demostrar que en la relación contractual específica con el consumidor hubo circunstancias que permitieron que este tuviera conocimiento real de la abusividad de la cláusula.

En definitiva, el TS, alineándose con la jurisprudencia del TJUE, establece que la prescripción de la acción de restitución de los gastos hipotecarios solo comienza a contar cuando la sentencia que declara la nulidad de la cláusula se vuelve firme.

No obstante, introduce un matiz novedoso al permitir que el banco pruebe que el consumidor ya conocía la abusividad de la cláusula antes de la sentencia, pero con la condición de que esa prueba se valore en el contexto específico de la relación contractual entre el banco y el consumidor.

Por consiguiente, esta precisión evita que las entidades financieras puedan alegar prescripción de manera generalizada y refuerza la seguridad jurídica para los consumidores, asegurando que no se les prive de su derecho a reclamar sin que hayan tenido una oportunidad real de conocer su derecho a la restitución.

A modo de cierre, resulta oportuno destacar que, tras la Sentencia del Tribunal Supremo nº 857/2024, las resoluciones dictadas con posterioridad en esta materia han mantenido una línea jurisprudencial coherente y uniforme, reiterando así la doctrina consolidada del Alto Tribunal en este ámbito.

4.4 CONCLUSIONES.

La abundante doctrina jurisprudencial que ha surgido en 2024 en relación con la prescripción de la acción de restitución de los gastos hipotecarios ha permitido cerrar algunos de los debates que se mantenían abiertos en esta materia. Ha quedado definitivamente descartada la posibilidad de fijar como dies a quo el momento del pago de los gastos hipotecarios. Asimismo, se ha consolidado el criterio de que el pleno conocimiento por parte del consumidor sobre la abusividad de la cláusula se produce con

la sentencia declarativa que la anula, salvo que la entidad bancaria demuestre lo contrario en un caso concreto.

Con ello, también se ha rechazado otra de las líneas argumentativas que defendían que el plazo de prescripción podía empezar a contarse desde las sentencias del Tribunal Supremo que declararon la abusividad de la cláusula de gastos. A lo largo del tiempo, algunos han sostenido que el consumidor adquirió conocimiento de sus derechos no tanto por la jurisprudencia del TJUE o del TS, sino por la publicidad generada en los medios de comunicación y por la labor de los despachos especializados en defensa de consumidores, cuyo objetivo era difundir la noticia y captar clientes.

Si bien esta teoría no es contraria a la doctrina del TJUE, sí presentaba un problema de difícil solución: determinar con precisión cuándo un consumidor concreto adquirió dicho conocimiento. La mera existencia de noticias o resoluciones judiciales no implica que todos los consumidores hayan estado informados de su situación, ya que no existe un deber legal de seguir la actualidad jurídica ni de leer la prensa especializada para conocer los derechos que le asisten.

La STS 857/2024 de 14 de junio introduce un matiz significativo al establecer que la entidad bancaria podrá probar que el consumidor tenía conocimiento previo en el marco de sus relaciones contractuales. Este criterio plantea una nueva cuestión: ¿hasta dónde se extiende esa relación contractual entre el banco y el cliente? De manera general, parece razonable considerar que abarca cualquier interacción dentro del ámbito del préstamo hipotecario, ya sea mientras esté vigente o incluso después de su cancelación.

Un ejemplo claro de aplicación de este criterio sería el caso de un consumidor que haya presentado una reclamación extrajudicial por la cláusula de gastos. En este supuesto, podría afirmarse que el prestatario ya tenía conocimiento de la abusividad de la cláusula en el momento de la reclamación, lo que justificaría que el plazo de prescripción comenzara a contarse desde entonces.

Sin embargo, la cuestión se vuelve más compleja si el consumidor reclamó extrajudicialmente primero por la cláusula suelo y años después por la cláusula de gastos. ¿Se podría considerar que ya tenía conocimiento de la abusividad de ambas cláusulas desde la primera reclamación? Siguiendo este razonamiento, la renegociación de

cláusulas suelo a través de pactos novatorios podría marcar un inicio inequívoco del plazo de prescripción, al menos en lo que respecta a esta cláusula.

Más aún, si se tiene en cuenta la gran cantidad de información publicada en medios de comunicación sobre la abusividad de diversas cláusulas de los préstamos hipotecarios, y un consumidor ha firmado un pacto novatorio para modificar la cláusula suelo, podría argumentarse que ya tenía un conocimiento más que suficiente sobre la posible existencia de otras cláusulas abusivas en su escritura de préstamo. Esto plantea la cuestión de hasta qué punto se puede entender superado el requisito de cognoscibilidad en estos casos. Si un consumidor ya ha emprendido acciones legales o ha sido parte de una renegociación contractual sobre una cláusula similar, ¿puede seguir alegando desconocimiento sobre la abusividad de otras cláusulas del mismo contrato?

Finalmente, es importante reflexionar sobre si realmente los consumidores no eran conscientes de la abusividad de estas cláusulas cuando la evidencia empírica parece indicar lo contrario. La sobrecarga de los juzgados especializados en condiciones generales de la contratación, creados específicamente para gestionar este tipo de litigios, pone en entredicho la idea de que el consumidor medio desconocía su derecho a reclamar. Según los datos del Poder Judicial, desde la creación de estos juzgados en 2017 hasta el cuarto trimestre de 2023, se han registrado 850.402 asuntos relacionados con cláusulas abusivas.

Esta cifra no incluye los litigios previos a la creación de estos juzgados ni los casos tramitados en aquellos territorios donde no existen juzgados especializados, lo que sugiere que el volumen real de reclamaciones es significativamente mayor. En este contexto, sostener que la mayoría de los consumidores desconocía su derecho a reclamar parece, cuanto menos, discutible.

En definitiva, la doctrina jurisprudencial más reciente ha sentado criterios claros sobre el inicio del plazo de prescripción, estableciendo la firmeza de la sentencia que declara la nulidad de la cláusula como regla general, salvo prueba en contrario por parte del banco dentro del marco de su relación contractual con el consumidor. Esta precisión abre nuevos debates sobre qué situaciones pueden considerarse indicativas de conocimiento previo por parte del consumidor, lo que marcará el futuro desarrollo jurisprudencial de la materia.

5.BIBLIOGRAFÍA.

Boletín Oficial del Estado (BOE). (1889). *Código Civil*.
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

Boletín Oficial del Estado (BOE). (1989). *Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Notarios*.
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1989-28111#anii>

Boletín Oficial del Estado (BOE). (1989). *Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad*.
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1989-28112#octava>

Boletín Oficial del Estado (BOE). (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*.
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-20555#top>

Boletín Oficial del Estado (BOE). (2013). *Comentario a sentencias de unificación de doctrina civil y mercantil*. Biblioteca Jurídica del BOE.
https://www.boe.es/biblioteca_juridica/comentarios_sentencias_unificacion_doctrina_civil_y_mercantil/abrir_pdf.php?id=COM-D-2013-9

Boletín Oficial del Estado (BOE). (2015). *Ley 42/2015, de 5 de octubre, por la que se modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil*.
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2015-10727>

Boletín Oficial del Estado (BOE). (2018). *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*.
https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-15344

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

Boletín Oficial del Estado (BOE). (2020). *Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19*. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-3692>

Boletín Oficial del Estado (BOE). (2021). *Comentario a sentencias de unificación de doctrina civil y mercantil*. Biblioteca Jurídica del BOE. https://www.boe.es/biblioteca_juridica/comentarios_sentencias_unificacion_doctrina_civil_y_mercantil/abrir_pdf.php?id=COM-D-2021-2

Boletín Oficial del Estado (BOE). (2023). *Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en materia de servicio público de justicia, función pública, régimen local y mecenazgo*. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-25758>

Boletín Oficial del Estado (BOE). (2025). *Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia*. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2025-76>

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

Consejo General de la Abogacía Española. (2019). *Ley 5/2019 reguladora de créditos inmobiliarios: peculiaridades respecto a su directiva de transposición y principales novedades*. 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

Consejo General de la Abogacía Española. (2024). *STS sobre el plazo de prescripción y día inicial del plazo de la acción de restitución de gastos hipotecarios*.

<https://www.abogacia.es/wp-content/uploads/2024/06/STS-plazo-prescripcion-y-dia-inicial-del-plazo-de-la-accion-restitucion-gastos-hipotecarios.pdf>

Consumoresponde. (s.f.). *Los gastos de formalización del préstamo hipotecario*. 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*. https://www.consumoresponde.es/art%C3%ADculos/normativa_estatal_reguladora_de_los_contratos_de_credito_inmobiliario_ley_52019_de_15_de

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

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

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

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

Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE). (2020). *Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 16 de julio de 2020 (C-224/19 y C-259/19)*. Curia Europa. <https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?docid=228668&doclang=ES>

Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE). (2021). *Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 10 de junio de 2021 (C-776/19 a C-782/19)*. Curia Europa.

<https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=242568&pageIndex=0&doclang=ES&mode=req&dir=&occ=first&part=1&cid=1718760>

Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE). (2021). *Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 22 de abril de 2021 (C-485/19)*. Curia Europa. <https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=240223&pageIndex=0&doclang=es&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=11156579>

Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE). (2023). *Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 13 de julio de 2023 (C-35/22)*. EUR-Lex. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=CELEX:62022CJ0035>

Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE). (2024). *Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 25 de enero de 2024 (C-810/21 y otros)*. Consejo General de la Abogacía Española. https://www.abogacia.es/wp-content/uploads/2024/01/2024-01-25-STJUE-C-810_21-y-otros-ES.pdf

Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE). (2024). *Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 25 de abril de 2024 (C-484/21)*. Curia Europa. <https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=285182&pageIndex=0&doclang=es&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=767698>

Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE). (2024). *Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 25 de abril de 2024 (C-561/21)*. Curia Europa. <https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=285181&pageIndex=0&doclang=es&mode=req&dir=&occ=first&part=1>

Uría Menéndez. (2019). *Ley 5/2019 sobre contratos de crédito inmobiliario*. <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*. <https://yurislegal.es/clausulas->

[abusivas/#:~:text=La%20cl%C3%A1usula%20de%20gastos%20hipotecarios,correspon
d%C3%ADan%20a%20la%20entidad%20bancaria](#)