



Novedades Legislativas

LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE RESTITUCIÓN DE LOS GASTOS HIPOTECARIOS

El Tribunal Supremo ha dictado recientemente su Sentencia nº857/2024, de 14 de junio de 2024, por medio de la cual procede a zanjar uno de los debates judiciales que más ha tenido en vilo tanto a los consumidores como a las entidades bancarias, en el contexto propio de un contrato de préstamo hipotecario elevado a escritura pública, y más concretamente, sobre la posible abusividad de las cláusulas que imputaban la totalidad de los gastos de constitución del préstamo a cargo de los prestatarios.

Con esta resolución, el Tribunal Supremo cierra el que parece ser el último litigio existente sobre esta materia, consistente en determinar cuál es el momento en que debe iniciarse el cómputo del plazo de prescripción para reclamar los gastos hipotecarios que fueron indebidamente abonados.

(I) DEL DEBATE DE LA PRESCRIPCIÓN

En el contexto propio de la abusividad de las cláusulas de imputación de los gastos hipotecarios, el Tribunal Supremo, desde hace varios años, ha ido perfilando las distintas cuestiones jurídicas que iban apareciendo sobre la materia.

A modo de ejemplo:

- (i) La Sentencia del Tribunal Supremo nº35/2021, de 27 de enero, fijó definitivamente el reparto de gastos entre las partes contratantes, al imputar el 100% de los gastos de tasación a la entidad bancaria, reiterando nuevamente los criterios ya consolidados respecto a los gastos de notaría (imputables al 50% a cada una de las partes) y a los gastos de gestoría y registro (imputables al 100% a la entidad bancaria);
- (ii) La Sentencia del Tribunal Supremo nº911/2021, de 22 de diciembre determinó definitivamente que, junto con el abono del principal, la plena restitución del daño causado a los consumidores solamente se entendería plenamente garantizada con el abono de los correspondientes intereses, calculados desde la fecha en que se realizó cada pago.

Sin negar la relevancia que tuvieron las anteriores resoluciones, la realidad ha demostrado que aun restaba por esclarecer la cuestión relativa a la prescripción, cuyo debate giraba en torno a como solventar la aparente contradicción entre el hecho de

que la acción de nulidad de la cláusula de imputación de gastos fueran imprescriptible, pero no así la acción de restitución de los gastos indebidamente abonados por la parte prestataria, siendo esencial determinar el momento exacto en el que se debería comenzar a computar el plazo de prescripción de 5 años, fijado para este tipo de acciones.

(II) DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA POR EL TRIBUNAL SUPREMO

Como suele ocurrir en este tipo de procedimientos, no ha existido inicialmente una posición unánime al respecto, sino que la jurisprudencia se ha ido desarrollando y perfilando hasta alcanzar la conclusión ofrecida en la resolución que aquí se analiza.

Teniendo en cuenta el impacto directo que las resoluciones del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) han tenido en las distintas sentencias dictadas por el Tribunal Supremo, en un primer momento el mencionado TJUE concluyó que el plazo de prescripción no debía ser menos favorable que el aplicable a supuestos similares, ni debía imposibilitar en la práctica, ni dificultar en exceso, el ejercicio de los derechos reconocidos por el ordenamiento jurídico.

La anterior conclusión se tradujo en pronunciamientos que entendían contrario al Derecho de la Unión Europea que el plazo de prescripción de la acción de restitución de los gastos comenzase a computar desde: (i) la fecha en que se realizó el pago de las cantidades reclamadas; (ii) la fecha en que el tribunal nacional dictó una sentencia en la que declaró abusiva este tipo de cláusulas; (iii) la fecha en que existía jurisprudencia nacional consolidada sobre la nulidad de las cláusulas de gastos hipotecarios; etc.

Todo lo anterior se ha terminado traduciéndose en la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea C-561/21, de 25 de abril de 2024, la cual concluyó que el plazo de prescripción para reclamar la restitución de los gastos hipotecarios, indebidamente abonados por la parte prestataria, debe comenzarse a computar desde el día en que adquirió firmeza la sentencia que declaró la nulidad de la cláusula de imputación de tales gastos.

Este razonamiento es el que ha sido finalmente adoptado por nuestro Tribunal Supremo, tal y como se deduce de la sentencia aquí analizada y cuyo tenor literal viene a decir lo siguiente:

“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”.

CONCLUSIÓN

Por tanto, tras un largo e intenso debate judicial, podemos concluir que la acción de restitución de los gastos hipotecarios a ejercitar por la parte prestataria precluye a los cinco años desde que se haya declarado la nulidad de la cláusula que imputaba los mencionados gastos.

Sin perjuicio de lo anterior, no debemos caer en automatismos que nos lleven a alcanzar conclusiones precipitadas, dado que esta sentencia abre igualmente una nueva posibilidad de defensa a favor de las entidades bancarias, dado que se les eximirá de la responsabilidad de reintegrar los gastos si demuestran que el prestatario tuvo o podía haber tenido conocimiento de la abusividad de la cláusula de imputación de gastos, antes de que se dictase su nulidad.

Por tanto, para poder garantizar el éxito de la reclamación es necesario realizar un análisis individualizado en cada caso, tomando en cuenta las circunstancias concurrentes, a los efectos de garantizar la mejor defensa de los intereses de los consumidores afectados.

PEDRO PIZÁ NERÍN

Socio área Legal

