

## PRESCRIPCIÓN DE GASTOS HIPOTECARIOS

Como es de sobra conocido, hasta el año 2015, los gastos de la hipoteca corrían a cargo de los clientes, pero tras la **Sentencia del Tribunal Supremo de 23 DE DICIEMBRE DE 2015**, que estableció que la cláusula que cargaba al cliente todos los gastos era abusiva, se esperaba que esto cambiase.

Cuatro años después, el Tribunal Supremo volvió a pronunciarse en su **Sentencia de 23 de enero de 2019** sobre el mismo asunto, dando una respuesta diferente. La sentencia dividió los gastos de notaría y gestoría al 50% y otorgó el total de los gastos de registro al banco, excepto en los casos de cancelación de hipoteca donde será el cliente quien los deberá de hacer frente. Además de esto, dejó zanjado el tema de quién debía pagar el impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD), estableciendo que en todo caso debían correr a cargo del cliente. Solucionada la controversia sobre la cantidad que se podría solicitar al banco, todavía faltaba por resolver la duda sobre hasta cuándo se pueden reclamar esas cantidades.

La pregunta sobre la prescripción de la reclamación de gastos hipotecarios viene a ser muy controvertida debido a que no ha habido una decisión unánime a la hora de resolver sentencias ya que los jueces aplicaban este criterio de manera impar.

Con la pronunciación del **TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA**, se esperaba que esta divergencia finalizara y hubiera una respuesta clara y unánime sobre el asunto. Sin embargo, su **Sentencia de 16 de julio de 2020** no estableció un plazo de prescripción, pero se abrió a la posibilidad de que este se limitase si así lo establece la normativa española, no unificando la respuesta sino abriendo un abanico de posibilidades.

- Si los tribunales españoles establecen que esa cláusula es abusiva, esta acción sería imprescriptible. Si se sigue esta opción, podrán solicitarse incluso la devolución de gastos de las hipotecas canceladas.
- La doctrina mayoritaria entiende que el plazo de prescripción es de 5 años ha contar desde que la sentencia anule esa cláusula de la hipoteca para reclamar los gastos.
- La tercera opción sería 5 años desde la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 2019 mencionada anteriormente, en la cual se estableció esa repartición de los gastos entre banco y cliente. En este caso, el plazo de prescripción sería el día 23 de enero de 2024.
- Una cuarta opción es que los 5 años se cuenten desde la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015. Si seguimos este criterio, el plazo de finalización para solicitar la devolución de gastos hipotecarios sería hasta el 23 de diciembre de 2020. Por tanto, es conveniente hacer la solicitud antes de dicho plazo para evitar que posteriormente no nos devuelvan la cantidad que corresponda si se decide aplicar este criterio.