

23/01/2024: Fin del plazo para reclamar devolución gastos hipotecas solicitadas entre el 4/05/1998 y el 19/06/2019

Como ya informamos en su día, la [sentencia 705/2015 del Tribunal Supremo](#), de fecha 23/12/2015, resolvió la nulidad de las cláusulas de gastos hipotecarios, aunque sin establecer el reparto que procedía, lo que concretaría 3 años más tarde en la [STS 49/2019](#), de fecha 23/01/2019.

No obstante, la posterior Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea ([STJUE 16/7/2020](#)) llevó a que el Tribunal Supremo tuviese que corregir el criterio de reparto definido en 2019 y fijar la actual Doctrina Jurisprudencial a través de sus sentencias de octubre 2020 ([STS 555/2020](#)) y febrero 2021 ([STS 72/2021](#)), en base a la cual, una vez declarada la nulidad de la cláusula, la entidad financiera debe abonar al cliente/a:

- El 50% de la factura de Notario.
- La totalidad de la factura de Registro.
- La totalidad de la factura de Gestoría.
- La totalidad de la factura de Tasación.

El procedimiento para reclamar dichos gastos hipotecarios tiene una primera fase de envío de requerimiento extrajudicial y una segunda fase de reclamación judicial, de nulidad y de restitución. El plazo general para interponer acción judicial de restitución es de 5 años -10 en Catalunya según Sentencia TSJCAT de 4/12/2017-, si bien hoy por hoy no está resuelto desde qué fecha debe computarse dicho plazo, al estar pendiente de que el TJUE resuelva la [cuestión prejudicial elevada por el Supremo el 22/7/2021](#).

No obstante, dentro de las opciones de referencia que podría resolver el TJUE en base a la fecha de Sentencias citadas (23/01/2019, 16/07/2020, 9/2/2021...), la más cercana en el tiempo sería la del 23/01/2019, por lo que se aconseja a quienes quieran ejercitar dicha reclamación —incluyendo en Catalunya e Illes— formulen al menos reclamación extrajudicial ante la entidad financiera antes del 23/01/2024, a fin de interrumpir el plazo de prescripción.

La reclamación extrajudicial puede realizarse respecto a todas las hipotecas solicitadas entre el 4 de mayo de 1998 y el 19 de junio de 2019, tanto si están activas como si están canceladas. Como ya hemos ido informando estos años, de cara a prever el ejercicio posterior de acciones jurídicas, es preferible realizarla de forma individual y mediante comunicación fehaciente. Recomendamos, en este sentido, hacerlo a través de burofax o bien mediante los circuitos de reclamaciones articulados por cada entidad financiera en su respectiva página web —formulario de reclamaciones, normalmente logándose como con acuse de recibo—.

La presentación de dicha reclamación extrajudicial, evidentemente, no tiene coste alguno y permite ganar tiempo para, en caso de denegación por la entidad financiera, poder evaluar la interposición o no de acciones legales. Para ello, ya en 2017 CCOO puso en marcha un servicio con precios especiales para el conjunto de la afiliación y, actualmente, desde CCOO Servicios ya estamos analizando la vía o vías legales.

Para cualquier duda, puedes dirigirte a CCOO Servicios a través del correo electrónico (servicios@servicios.ccoo.es) o a través de nuestras sedes (<https://www.ccoo-servicios.es/oficinas.html>).

