

Roj: **STS 5877/2025 - ECLI:ES:TS:2025:5877**

Id Cendoj: **28079110012025101893**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **22/12/2025**

Nº de Recurso: **6599/2022**

Nº de Resolución: **1943/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **PEDRO JOSE VELA TORRES**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.943/2025

Fecha de sentencia: 22/12/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 6599/2022

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 18/12/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres

Procedencia: AUD.PROVINCIAL DE BARCELONA SECCION N. 14

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

Transcrito por: MAJ

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 6599/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1943/2025

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Ignacio Sancho Gargallo, presidente

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres

D.ª Nuria Auxiliadora Orellana Cano

D. Fernando Cerdá Albero

En Madrid, a 22 de diciembre de 2025.



Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por D.^a Lorenza y D. Carlos Miguel, representados por el procurador D. Javier Lorente Zurdo, bajo la dirección letrada de D. Ignacio J. Serrano Sánchez, contra la sentencia núm. 479/2021, de 18 de octubre, dictada por la Sección 14.^a de la Audiencia Provincial de Barcelona, en el recurso de apelación núm. 521/2019, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario núm. 1534/2017 del Juzgado de Primera Instancia n.^o 3 de Granollers. Ha sido parte recurrida Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., representado por el procurador D. Ramón Rodríguez Nogueira y bajo la dirección letrada de D. Pablo Ledesma.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.-La procuradora D.^a Isabel Fuentes Ángulo, en nombre y representación de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., interpuso demanda de juicio ordinario contra D.^a Lorenza y D. Carlos Miguel, en la que solicitaba se dictara sentencia:

«estimando la totalidad de las acciones ejercitadas con los siguientes pronunciamientos:

Respecto del Contrato de Financiación convenido por las partes mediante escritura autorizada por el Notario D. FIDEL SANCHEZ LOZANO, en fecha 3 de agosto de 2006 bajo el número 3794 de su protocolo, novada por la escritura autorizada por el Notario D. SALVADOR JACOBO GARCIA CASTRILLO, en fecha 27 de noviembre de 2008 bajo el número 1546 de su protocolo novada por la escritura autorizada por el Notario D. IGNACIO DIAZ DE AGUILAR DE ROIS, en fecha 27 de mayo de 2009 bajo el número 1167 de su protocolo.

I.- Con carácter principal:

1) Declare la resolución del mencionado contrato de financiación.

2) Condene solidariamente a los prestatarios al pago de la totalidad de las cantidades debidas a mi mandante por principal así como por intereses ordinarios devengados hasta la fecha de interposición de la demanda, que ascienden a la cantidad de CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN EUROS con OCIENTA Y SIETE CÉNTIMOS (432.331.87 €); así como de los intereses moratorios que se devenguen desde la interpellación judicial, y hasta el completo pago de las cantidades adeudadas a mi mandante.

3) Condene a los prestatarios al pago de las costas procesales

I.- Con carácter subsidiario, para el caso de que se desestimen las pretensiones del apartado I) anterior:

1) Condene, solidariamente a los prestatarios, al cumplimiento del mencionado contrato de financiación al pago de la cantidad que, por cuotas de principal, intereses ordinarios y moratorios del contrato haya vencido en el momento de certificar la deuda según se ha indicado en el Hecho Tercero de la demanda, que asciende a la cantidad de OCIENTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UN EUROS con DIECIOCHO CÉNTIMOS (81.741,18 €) así como a las cuotas que por principal, intereses ordinarios se devenguen hasta la sentencia y en su caso, hasta el íntegro pago del Préstamo, así como de los intereses moratorios que se devenguen desde la interpellación judicial y hasta el completo pago de las cantidades adeudadas a mi mandante hasta sentencia, momento a partir del cual se devengarán los intereses del artículo 576 de la LEC.

2) Condene a los prestatarios al pago de las costas procesales».

2.-La demanda fue presentada el 15 de noviembre de 2017 y, repartida al Juzgado n.^o 3 de Granollers, se registró con el núm. 1534/2017. Una vez admitida a trámite, se emplazó a la parte demandada.

3.-La procuradora D.^a María del Pilar Rojas Fernández, en representación de D.^a Lorenza y D. Carlos Miguel, contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba:

«[...] y previos los trámites legales oportunos, sea desestimada la demanda en los términos de la presente contestación con expresa imposición de costas, y, con carácter subsidiario con estimación de la petición subsidiaria del escrito de demanda proceda a fijar las cantidades impagadas en atención al recálculo de la hipoteca que se peticiona en atención a las cantidades que se deben descontar derivadas, de la previa declaración de nulidad por abusivas de las cláusulas de la escritura de 03.08.2006 y las sucesivas novaciones de 27.11.2008 y 27.05.2009 que se detallan a continuación:

»a) RESPECTO A LA ESCRITURA DE 3 DE AGOSTO DE 2006

»1.- Clausula TERCERO BIS. TIPO DE INTERES VARIABLE



- 1.1. Remisión al Tipo medio de préstamo hipotecario cajas (IRPH)
- 1.2. Remisión al Tipo activo referencia (CECA TIPO ACTIVO) como sustitutivo

»2.- CLAUSULA CUARTA. COMISIONES

2.1 Comisión de apertura

2.2 Comisión de recuperación de gastos por reclamación extrajudicial

2.3 Comisión por amortización anticipada, total o parcial

»3.- CLAUSULA QUINTA. GASTOS A CARGO DEL ACREDITADO

»4.- CLAUSULA SEXTA. INTERES DE DEMORA

»5.- CLAUSULA SEXTA BIS. CAUSAS DE RESOLUCION Y VENCIMIENTO ANTICIPADO.

»6.- CLAUSULA OCTAVA. TRANSFERENCIA

»b) DEL PRESTAMO HIPOTECARIO DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2008

1.- CLAUSULA TERCERA. GASTOS A CARGO DEL ACREDITADO

»c) DEL PRESTAMO HIPOTECARIO DE 27 DE MAYO DE 2009

1.- CLAUSULA TERCERA. - CLAUSULA SUELO.

2.- CLAUSULA CUARTA. - COMISIONES

2.1 Comisión de apertura

2.2 Compensación por riesgo de tipo de interés, del 2,500% sobre el capital pendiente de cancelación.

2.3 Comisión por amortización anticipada.

2.4. Comisión por modificación de condiciones del 0,2 %

3.- CLAUSULA QUINTA. - GASTOS

4.- CLAUSULA SEXTA. - INTERESES DE DEMORA

Y, su eventual nulidad y/o anulabilidad por vicio-error en el consentimiento que se indicará en la demanda reconvencional.».

Asimismo, formuló demanda reconvencional en la que solicitaba:

«[...] por formulada demanda reconvencional contra BANCO BILVAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. y FTA2015, FONDO DE TITULACION DE ACTIVOS y previos trámites legales, acuerde dictar Sentencia por la que estimando la presente demanda reconvencional DECLARE:

»A.- LA NULIDAD, o, subsidiariamente la anulabilidad de los contratos de préstamos hipotecario por error-vicio en el consentimiento otorgados en escrituras pública fecha 4.08.2008, las dos escrituras de 27.11.08, la de 27.05.2009 y de 23.11.2011.

»B.- SUBSIDIARIAMENTE a la ANTERIOR, LA NULIDAD de las cláusulas de la escritura de 03.08.2006 y las sucesivas novaciones de 27.11.2008 y 27.05.2009 y escritura de 23.11.2011 que se detallan a continuación:

»a) RESPECTO A LA ESCRITURA DE 3 DE AGOSTO DE 2006

1.- Clausula TERCERO BIS. TIPO DE INTERES VARIABLE

1.1. Remisión al Tipo medio de préstamo hipotecario cajas (IRPH)

1.2. Remisión al Tipo activo referencia (CECA TIPO ACTIVO) como sustitutivo

2.- CLAUSULA CUARTA. COMISIONES

2.1 Comisión de apertura

2.2 Comisión de recuperación de gastos por reclamación extrajudicial.

2.3 Comisión por amortización anticipada, total o parcial

3.- CLÁUSULA QUINTA. GASTOS A CARGO DEL ACREDITADO

4.- CLAUSULA SEXTA. INTERES DE DEMORA



5.-CLAUSULA SEXTA BIS. CAUSAS DE RESOLUCION Y VENCIMIENTO ANTICIPADO.

6.- CLAUSULA OCTAVA. TRANSFERENCIA

»b) DEL PRESTAMO HIPOTECARIO DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2008

1.- CLAUSULA TERCERA. GASTOS A CARGO DEL ACREDITADO

»c) DEL PRESTAMO HIPOTECARIO DE 27 DE MAYO DE 2009

1.- CLAUSULA TERCERA.- CLAUSULA SUELO.

2.- CLAUSULA CUARTA.- COMISIONES

2.1 Comisión de apertura

2.2 Compensación por riesgo de tipo de interés, del 2,500% sobre el capital pendiente de cancelación.

2.3 Comisión por amortización anticipada.

2.4. Comisión por modificación de condiciones del 0,2 %

3.- CLAUSULA QUINTA.- GASTOS

4.- CLAUSULA SEXTA.- INTERESES DE DEMORA

»d) RESPECTO A LA ESCRITURA DE PRESTAMO HIPOTECARIO DE 23.11.2011, las siguientes:

Clausula segunda: AMORTIZACION. Comisiones por amortización anticipada.

Clausula tercera bis. Interés variable. Clausula suelo del 3,5%

Clausula Cuarta. Comisión por apertura del 1,30%

Clausula Cuarta. Comisión por amortización anticipada parcial y desistimiento.

Clausula Cuarta. Comisión por subrogación hipotecaria del 3%

Clausula Cuarta.- Comisión por reclamación de cuotas impagadas de 30 euros Clausula Quinta.- Gastos a cargo del prestatario

Clausula Sexta.- Intereses de demora de 10 puntos sobre el vigente en el momento

Clausula Sexta bis.- Causas de resolución y vencimiento anticipado Clausula Octava. Transferencia

»3.- LA NULIDAD DEL CONTRATO DEL CESION DEL PRESTAMO HIPOTECARIO ENTRE FTA2015, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A. Y CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA contenido en escritura pública fecha 15 de abril de 2015 autorizada por el Ilustre Sr. Notario de Barcelona, Joan Carles Olle Favaró, obrante en su protocolo con el número 593. Subsidiariamente, se declare el derecho de mis principales a efectuar el derecho de retracto contenido en el art 1535 del Código Civil por el importe que efectivamente se han transmitido los dos créditos litigiosos documentados en las citadas escrituras públicas de 3.08.2006, novado por escrituras de 27.11.2008 y 27.05.09 y por el crédito documentado en escritura 23.11.2011.

»4.- Que la entidad BBVA., debe restituir a mis poderdantes en la cantidad de 4800,00 euros que le fueron entregados en fecha 27.05.2009 día para la liquidación del AJD.

»Y SE CONDENE solidariamente A LAS DEMANDADAS:

»A. A estar y pasar por las anteriores declaraciones.

»B. A RESTITUIRSE LAS PRESTACIONES EN LA FORMA PREVISTA EN EL ARTICULO 1303 CC respecto a los prestamos contenidos en escrituras públicas de fecha 4.08.2008, las dos escrituras de 27.11.08, la de 27.05.2009 y 23.11.2011.

»C. Al recálculo de los préstamos de fechas 03.08.2006, novado en fecha 27.11.2008 y 27.05.2009 y del préstamo de 23.11.2011 como consecuencia de la declaración de nulidad de las cláusulas y RESTITUYAN a mi principal en las cantidades que se determinen sin la inclusión de la citada cláusulas declaradas nulas de los citados contratos de préstamo, más intereses legales desde la presentación demanda hasta que se haga efectiva la restitución.

»D. A restituir a mi patrocinada las cantidades pagadas en concepto de gastos de notario, registro y gestión de las citadas escrituras de fecha 03.08.2006, novado en fecha 27.11.2008 y 27.05.2009 y del préstamo de 23.11.2011 y las comisiones de apertura y recuperación de gastos por reclamación extrajudicial de las citadas



escrituras de fecha 03.08.2006, novado en fecha 27.11.2008 y 27.05.2009 y del préstamo de 23.11.2011, más intereses legales desde la fecha de su pago hasta que se haga efectiva la restitución.

»E. Se condene a los demandados a comunicar a mis principales el importe que efectivamente se han transmitido los dos créditos litigiosos documentados en las citadas escritura públicas de 3.08.2006, novado por escrituras de 27.11.2008 y 27.05.09 y por el crédito documentado en escritura de 23.11.2011, exhibiendo el documento que acredite la efectiva transmisión, y, a someterse al plazo fijado en el art. 1535 Código Civil para que puedan ejercer el derecho de retracto respecto a los dos préstamos indicados.

»F. Se condene a BBVA, S.A. a pagar la cantidad de CUATRO MIL OCHOCIENTOS EUROS (4.800.- €) a mis principales, más los intereses legales desde la interpelación judicial.

»G. A las costas de la demanda reconvencional.»

4.-La representación procesal de BBVA contestó a la demanda reconvencional mediante escrito en el que solicitaba:

«[...] dicte sentencia desestimando la misma, y condenando a la parte reconviniente a las costas.»

5.-La procuradora D.^a Isabel Fuentes Angulo, en representación de FTA2015, Fonde de Titulación de Activos, gestionado actualmente por Haya Titulación, Sociedad Gestora de Fondos de Titulación, S.A.U., contestó a la demanda reconvencional mediante escrito en el que solicitaba:

«1.- Se tenga por comparecida a la entidad FTA 2015, Fondo de Titulación de Activos 2.015 Fondo de Titulación de Activos, y habiéndose formulado excepción de falta de legitimación pasiva se sirva estimarla y proceder a la desestimación de la demanda instada contra ella sin necesidad de entrar en el fondo.

»2.- Subsidiariamente, para el negado supuesto de no estimarse dicha falta de legitimación pasiva, se tenga por formulada contestación a la demanda, y tras los trámites legales pertinentes, se dicte sentencia desestimando íntegramente la demanda, con expresa condena en costas a la adversa.»

6.-Tras seguirse los trámites correspondientes, el juez, en sustitución, del Juzgado de Primera Instancia n.^o 3 de Granollers dictó sentencia n.^o 76/2019, de 20 de marzo, con la siguiente parte dispositiva:

«PRIMERO.- Que ESTIMANDO ÍNTEGRAMENTE la demanda interpuesta por el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A. representado en autos por la Procuradora D.^a. ISABEL FUENTES ANGULO contra los Sres. Carlos Miguel y Lorenza , representados por la Procuradora de los Tribunales D.^a. MARÍA DEL PILAR ROJAS FERNÁNDEZ, declaro:

Condenar a la parte demandada al pago a la entidad bancaria actora de la cantidad de 432.331,87 euros, en concepto de principal e intereses ordinarios devengados hasta la fecha de interposición de la demanda, así como de los intereses moratorios que se devenguen desde la interpelación judicial, así como los intereses referenciados en el fundamento jurídico sexto de la presente resolución, con expresa condena en costas a la parte demandada.

»SEGUNDO.- Que ESTIMANDO PARCIALMENTE la demanda reconvencional interpuesta por los Sres. Carlos Miguel y Lorenza , representados por la Procuradora de los Tribunales D.^a. MARÍA DEL PILAR ROJAS FERNÁNDEZ contra BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A. representado en autos por la Procuradora D.^a. ISABEL FUENTES ANGULO:

1. Declaro nula la cláusula de vencimiento anticipado contenida en la cláusula sexta bis apartado d) de la escritura del préstamo con garantía hipotecaria de fecha 3 de agosto de 2006 y de 23 de noviembre de 2011, debiéndose tener por no puesta la misma.

2. Declaro nula por abusiva la cláusula sexta tanto de la escritura del préstamo con garantía hipotecaria de fecha 3 de agosto de 2006 como de la escritura de fecha 27 de mayo de 2009 y de la escritura de 23 de noviembre de 2011 suscritas entre las partes litigantes, relativas al interés de demora, la cual se tendrá por no puesta.

3. Declaro nula por abusiva la cláusula relativa a la comisión por reclamación de posiciones deudoras contenida en la cláusula cuarta último párrafo de la escritura del préstamo con garantía hipotecaria de fecha 3 de agosto de 2006 y de fecha 23 de noviembre de 2011 suscrita entre las partes litigantes, la cual se tendrá por no puesta.

4. Declaro nula por abusiva la cláusula que establece los gastos a cargo del prestatario contenida en la cláusula quinta tanto de la escritura del préstamo con garantía hipotecaria de fecha 27 de noviembre de 2008, de 27 de mayo de 2009 y de 23 de noviembre de 2011 suscritas entre las partes litigantes y en consecuencia, condeno al BBVA, S.A. a pagar a los Sres. Carlos Miguel y Lorenza la suma acreditada de 953,02 euros por gastos de aranceles notariales, registrales y de gestoría.



5. Declaro nula por falta de transparencia la cláusula suelo, contenida en la cláusula tercera y tercera bis de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria de fecha 27 de mayo de 2009 y de 23 de noviembre de 2011 suscrita entre las partes litigantes, y en consecuencia, deberá el BBVA, S.A. devolver, en su caso, a los Sres. Carlos Miguel y Lorenza las cantidades cobradas en cada una de las cuotas mensuales del contrato con garantía hipotecaria suscrito, que excedan de la aplicación del tipo de referencia pactado y que hubiesen sido cobradas en aplicación del mínimo establecido en la cláusula suelo que se declara nula, debiendo los efectos restitutorios entenderse desde el momento en que hubiese desplegado efectos dicha cláusula hasta la fecha en que se dejó de aplicar cuya liquidación se practique en fase de ejecución.

6. Dispongo que las cantidades, a que resulta condenada BBVA, S.A. a pagar a los Sres. Carlos Miguel y Lorenza, le serán de aplicación el interés legal devengado desde la fecha de cada cobro hasta el momento del efectivo reembolso a los mismos, así como los intereses referenciados en el fundamento jurídico sexto de la presente resolución, sin hacer expresa condena en costas.

7. Declaro la subsistencia del resto de cláusulas contenidas en los contratos suscritos por las partes litigantes objeto del presente procedimiento.

»TERCERO.- Que DESESTIMANDO ÍNTEGRAMENTE la demanda reconvencional interpuesta por los Sres. Carlos Miguel y Lorenza, representados por la Procuradora de los Tribunales Dª. MARÍA DEL PILAR ROJAS FERNÁNDEZ contra FTA 2015, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, representado en autos por la Procuradora Dª. ISABEL FUENTES ANGULO absuelvo a dicha demandada de todos pedimentos ejercitados contra la misma con expresa imposición de costas a la demandante reconviniente»

SEGUNDO.- Tramitación en segunda instancia

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de la Sra. Lorenza y del Sr. Carlos Miguel .

2.-La resolución de este recurso correspondió a la sección 14.^a de la Audiencia Provincial de Barcelona, que lo trámite con el número de rollo 521/2019 y tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 18 de octubre de 2021, cuya parte dispositiva establece:

«Estimamos en parte el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de don Carlos Miguel y doña Lorenza contra la sentencia de 20 de marzo de 2019 dictada por el juez del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Granollers, que debemos CONFIRMAR y CONFIRAMOS, pero añadiendo a su parte dispositiva segunda de condena de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. la condena de esa entidad a la devolución a los apelantes de la cantidad de 4800 euros referida en el anterior fundamento cuarto, así como la condena a la misma reconvenida a pagar a idénticos apelantes los gastos derivados de la escritura de 23 de noviembre de 2011 del fundamento quinto anterior, como establece dicho fundamento, y revocando la condena de intereses de su parte dispositiva primera, estableciendo, en su lugar, que la cantidad debida definitivamente por los apelantes continúe devengando el interés remuneratorio pactado entre las partes desde la interpellación judicial de la deuda hasta su completo pago, conforme explica el fundamento jurídico undécimo de esta resolución.

Confirmamos el resto de pronunciamientos de la sentencia apelada. Todo ello sin imponer a ninguno de los litigantes las costas devengadas por la interposición del recurso de apelación.».

TERCERO.- Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación

1.-La procuradora D.^a Irene Sola Sole, en representación de D.^a Lorenza y D. Carlos Miguel, interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

El motivo del recurso extraordinario por infracción procesal fue:

«Único.- Al amparo del art. 469.1.3 LEC en relación con el art. 469.2 LEC por infracción del art. 10 LEC y art. 15 de la ley 27/1981, de 25 de marzo en cuanto a la legitimación pasiva de FTA 2015, representada por su gestora Haya Titulación, sociedad gestora de fondos de Titulización».

Los motivos del recurso de casación fueron:

«Primero.- Al amparo del artículo 477.2.3 de la LEC por infracción del art. 50 del Código de Comercio y del art. 149-1.6º de la Constitución Española en relación a la inaplicación del art. 1969 Código Civil en detrimento del art. 121-23.1 del libro I del Código civil de Cataluña (Ley 29/2002, de 30 de diciembre).

»Segundo.- Al amparo del artículo 477.2.3 de la LEC por infracción del art. 50 del Código de Comercio en relación con el art. 149-1.6º de la Constitución Española en relación a la inaplicación del art. 1964 del Código Civil en detrimento del art. 121-20 del libro I del Código Civil de Cataluña (ley 29/2002, de 30 de diciembre).



- »Tercero.- Al amparo del artículo 477.2.3º de la LEC por infracción del art. 1.969 del Código Civil.
- »Cuarto.- Al amparo del artículo 477.2.3º de la LEC por infracción del art. 123-21.1 del Código civil de Cataluña.
- »Quinto.- Al amparo del artículo 477.2.3º de la LEC por infracción del art. 10 LEC Y art. 15 de la Ley 27/1981, de 25 de marzo, en cuanto a la legitimación pasiva de FTA 2015».

2.-Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en la Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 19 de febrero de 2025, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Admitir el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por la representación procesal de Lorenza y Carlos Miguel contra la sentencia dictada, el día 18 de octubre de 2021, por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 14.º), en el rollo de apelación n.º 521/2019, dimanante del juicio ordinario n.º 1534/2017, del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Granollers».

3.-Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.-Al no solicitarse por las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el 18 de diciembre de 2025, en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Resumen de antecedentes*

1.-D. Carlos Miguel y Dña. Lorenza suscribieron distintos contratos con el Banco BBVA. En concreto:

(i) Un contrato de préstamo hipotecario en 2006, novado en los años 2008 y 2009, en cuanto al plazo de amortización, el tipo de interés y el capital.

(ii) Un contrato de préstamo hipotecario en 2011.

2.-El banco interpuso una demanda contra los prestatarios, en la que solicitaba la resolución de tales contratos por incumplimiento de los demandados.

3.-Los demandados formularon reconvención contra el banco y contra FTA 2015 Fondo de Titulización, en la que solicitaban la nulidad de determinadas cláusulas por abusivas, entre ellas la de atribución del pago de los gastos a los consumidores, y que se reconociera legitimación al fondo de titulación FTA 2015, al que se había cedido el crédito.

4.-La sentencia de primera instancia estimó la demanda y en parte la reconvención, si bien desestimó la legitimación pasiva de FTA 2015.

5.-La Audiencia Provincial, revocó en parte dicha sentencia, y en lo que ahora interesa, consideró prescrita la acción de restitución de los gastos generados por la escritura de 2011 y negó la legitimación pasiva de FTA 2015.

6.-Los consumidores han presentado un recurso extraordinario por infracción procesal y un recurso de casación.

SEGUNDO.- *Alteración del orden de examen de los recursos*

1.-Esta sala ha admitido la posibilidad de alterar el orden legal en el que, en principio, deberían resolverse los recursos (disposición final 16.º 1. regla 6.º LEC) y examinar en primer lugar el recurso de casación, cuando su eventual estimación determinaría la carencia de efecto útil del recurso por infracción procesal igualmente interpuesto.

2.-En este caso, tanto el único motivo del recurso extraordinario por infracción procesal, como el quinto motivo de casación, denuncian que no se haya apreciado la legitimación pasiva del Fondo de titulación FTA 2015 para soportar la acción de nulidad de las cláusulas de atribución del pago de los gastos hipotecarios a los consumidores. Y como quiera que la legitimación no es una cuestión meramente procesal, en tanto que afecta a la titularidad de la relación jurídica controvertida (art. 10 LEC), se considera más adecuado resolver este tema en el recurso de casación.

TERCERO.- Motivos de casación primero a cuarto. *Prescripción de la acción de restitución de los gastos hipotecarios. Resolución conjunta*



1.-El primer motivo denuncia la infracción del art. 1969 CC.

El segundo motivo denuncia la infracción del 50 CCom, en relación con el art. 1964 CC.

El tercer motivo denuncia la infracción del art. 1969 CC.

El cuarto motivo alega la infracción del art. 123-1 del Código Civil de Cataluña.

Todos ellos tienen como denominador común que alegan que la acción de restitución de los gastos hipotecarios indebidamente pagados por un consumidor en aplicación de una cláusula abusiva no comienza su plazo de prescripción hasta que se declara nula la cláusula en cuestión. Por lo que la estrecha relación lógica y jurídica existente entre tales motivos aconseja su resolución conjunta.

2.- Decisión de la Sala: Los cuatro motivos deben ser estimados por las razones que se exponen a continuación.

La sentencia recurrida considera que la acción de restitución de los gastos hipotecarios indebidamente abonados por la parte prestataria, por virtud de la cláusula de gastos declarada nula, contenida en el contrato de 2011, ha prescrito, porque el plazo de prescripción se inicia en la fecha del pago.

Esta argumentación se opone a la jurisprudencia de esta sala que, en aplicación de la doctrina del TJUE contenida en las sentencias de 25 de abril de 2024 (C-561/21, que responde a la cuestión prejudicial planteada por la sala), 25 de enero de 2024 (C-810/21, C-811/21, C-812/21 y C-813/21) y 25 de abril de 2024 (C-484/2), dictó la sentencia de Pleno 857/2024, de 14 de junio, que establece que:

«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».

3.-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 la estipulación era abusiva, el día inicial del plazo de prescripción de la acción de restitución de las cantidades indebidamente pagadas por un consumidor será el de la firmeza de la sentencia que declara la nulidad de la cláusula que obligaba a tales pagos.

Por lo que, al no haber probado la parte demandada que los consumidores tuvieran conocimiento de la abusividad de la cláusula de gastos, en el marco de sus relaciones contractuales, antes de la firmeza de la sentencia que declaró su nulidad, no cabe considerar que la acción de restitución estuviera prescrita. Por lo que debe casarse la sentencia en este punto y aplicar al préstamo de 2011 las consecuencias establecidas en las sentencias de Pleno 44/2019, 46/2019, 47/2019, 48/2019 y 49/2019, las sentencias 457/2020, de 24 de julio y 555/2020, de 26 de octubre, y la sentencia de pleno 35/2021, de 27 de enero.

CUARTO.- Quinto motivo de casación. Legitimación pasiva del fondo de titulización

1.- Planteamiento: El quinto motivo de casación, coincidente con el motivo único del recurso extraordinario por infracción procesal, denuncia la infracción del art. 10 LEC y el art. 15 de la Ley 27/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario (vigente en la fecha de suscripción de los contratos).

En el desarrollo del motivo, la parte recurrente alega, resumidamente, que los fondos de titulización representados por sociedades gestoras tienen legitimación pasiva para soportar las acciones de nulidad de las cláusulas abusivas contenidas en los contratos titulizados desde que se produce la cesión del crédito, ya que puede afectarle, incluso en vía ejecutiva, el resultado del procedimiento.

2.- Decisión de la Sala: El quinto motivo de casación, coincidente con el motivo único del recurso extraordinario por infracción procesal, debe estimarse por lo que exponemos a continuación.

Esta sala se ha pronunciado sobre la legitimación activa en caso de créditos hipotecarios cedidos a fondos de titulización (por ejemplo, sentencias 708/2021, de 20 de octubre, y 576/2024, de 30 de abril), pero no sobre la legitimación pasiva, si bien las consideraciones de tales sentencias sobre la concatenación de relaciones jurídicas podrían ser extensibles también a la legitimación pasiva, en cuanto declararon:

«La titulización de los préstamos o créditos hipotecarios mediante la emisión de participaciones hipotecarias tiene como principales funciones económicas refinanciar el crédito hipotecario (a ello se hace mención en el art. 1 LMH y en el preámbulo del RMH) y reducir el activo de riesgo del banco (art. 15.IV LMH y art. 27.3 RMH).



»Esa función económica de la titulización de préstamos y créditos hipotecarios por la emisión de participaciones hipotecarias se articula mediante una regulación jurídica, de difícil encaje en las categorías de negocios jurídicos existentes con anterioridad en nuestro Derecho, que configura una cesión no ordinaria de cuotas de los créditos derivados de esos préstamos o créditos hipotecarios, de naturaleza *sui generis* y con un claro componente fiduciario.

»La emisión de las participaciones no altera la relación preexistente entre el banco emisor y el deudor hipotecario, sin perjuicio de la limitación de facultades del emisor que deriva de los derechos correlativos de los partícipes (arts. 4.3.º y 4.º RMH). La entidad financiera que emite esas participaciones, que representan cuotas del préstamo o crédito hipotecario (que pueden alcanzar la totalidad del crédito), no desaparece del préstamo o crédito respecto del que emite las participaciones, sino que permanece como titular, lo que determina que sobre el crédito o préstamo hipotecario participado exista, desde el lado activo, una cotitularidad, que no está sujeta al régimen ordinario de las obligaciones mancomunadas o parciarias sino al régimen especial que resulta de la Ley y, en su caso, de lo pactado en la escritura de emisión. La entidad financiera emisora de las participaciones tiene atribuida la custodia (por ejemplo, ejercicio de la acción de devastación del art. 117 LH) y administración del préstamo o crédito hipotecario (lo que incluye la gestión del cobro ordinario de las cuotas de amortización periódicas) y está obligada a realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin del mismo. Mientras el deudor hipotecario pague a la entidad con la que contrató lo que debe por el préstamo o crédito hipotecario contratado, el titular de las participaciones permanece al margen de la relación entre el emisor, acreedor hipotecario, y el deudor hipotecario. Por tanto, con la emisión de las participaciones hipotecarias se produce una concatenación de nexos jurídicos entre los distintos sujetos: el deudor del préstamo o crédito hipotecario titulado en participaciones hipotecarias continúa obligado frente a la entidad emisora, que sigue siendo su acreedora; esta, al emitir las participaciones hipotecarias, se obliga frente al partícipe en los términos previstos en la emisión de las participaciones».

3.-No obstante, el problema jurídico planteado se encuentra tratado, aun indirectamente, en la sentencia de Pleno 88/2024, de 24 de enero. En ella, en un supuesto en que se postulaba la nulidad de un contrato de préstamo, si bien en aquel caso por usura, consideramos que tenían legitimación pasiva tanto el cedente-prestamista, como el cesionario. Y en lo que aquí interesa, una de las razones fue que, en caso de ser favorables las consecuencias de la nulidad para el deudor-prestatario, la condena de ambos -cedente y cesionario- incrementa las garantías del prestatario. Sobre todo, a efectos de ejecución de la sentencia, a tenor del art. 538.2.1º LEC.

Consideraciones que son perfectamente trasladables al ámbito de las cláusulas abusivas, en tanto que se adaptan a las previsiones de los arts. 6.1 y 7.1 de la Directiva 93/13, de 6 de abril, sobre cláusulas abusivas en contratos con consumidores, así como al principio de efectividad, que incluye la indemnidad del consumidor frente a tales estipulaciones. Sin olvidar que el TJUE vincula la tutela judicial efectiva a la obligación prevista en el art. 47.1 CDFUE de prever modalidades procesales que permitan garantizar el respeto de los derechos que dicha directiva confiere a los consumidores frente a las cláusulas abusivas, que debe extenderse a «la definición de la regulación procesal de tales demandas» (STJUE, de 31 de mayo de 2018, asunto C-483/16).

QUINTO.- Costas y depósito

1.-La estimación del recurso de casación comporta que no proceda hacer expresa imposición de las costas causadas por él, al igual que respecto de las del recurso extraordinario por infracción procesal, de conformidad con el art. 398.2 LEC.

2.-En cuanto a las costas del recurso de apelación, se imponen al banco y a FTA, conforme a lo acordado en las sentencias de pleno 1785/2025 y 1786/2025, ambas de 4 de diciembre.

3.-Respecto a las costas de la reconvención, estimada la acción de nulidad por abusiva de la cláusula de gastos, aunque los efectos restitutorios no sean totales, al quedar limitados por las disposiciones legales sobre atribución y distribución de gastos, y estimada la pretensión contra FTA 2015, procede su imposición a la entidad demandada, en aplicación de la doctrina contenida en la STJUE de 16 de julio de 2020, asuntos acumulados C-224/19 y C-259/19.

4.-Procede ordenar la devolución del depósito constituido para la formulación de los recursos de apelación, extraordinario por infracción procesal y de casación, de conformidad con la disposición adicional 15^a, apartado 8, LOPJ.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º-Estimar el recurso de casación interpuesto por D. Carlos Miguel y Dña. Lorenza contra la sentencia núm. 479/2021, de 18 de octubre, dictada por la Sección 14^a de la Audiencia Provincial de Barcelona, en el recurso de apelación núm. 521/2019.

2.º-Casar la expresada sentencia, que modificamos en el sentido de condenar a FTA 2015 Fondo de Titulización de Activos, en los mismos términos que al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. Cuya condena incluirá, además de la establecida por la Audiencia Provincial, la restitución de los gastos del préstamo de 2011 conforme a lo previsto en las sentencias de Pleno 44/2019, 46/2019, 47/2019, 48/2019 y 49/2019, las sentencias 457/2020, de 24 de julio y 555/2020, de 26 de octubre, y la sentencia de pleno 35/2021, de 27 de enero. Confirmándola en el resto de sus pronunciamientos.

3.º-No imponer las costas del recurso de casación ni del recurso extraordinario por infracción procesal.

4.º-Imponer a Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. y a FTA 2015 Fondo de Titulización de Activos las costas del recurso de apelación.

5.º-Imponer a Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. y a FTA 2015 Fondo de Titulización de Activos las costas de la reconvenCIÓN.

6.º-Devolver a los recurrentes los depósitos constituidos para interponer el recurso de apelación, el extraordinario por infracción procesal y el de casación.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.