

## PRÉSTAMO HIPOTECARIO

### *El Tribunal Supremo interpreta su doctrina del retraso desleal*

[STS, Sala de lo Civil, núm. 1346/2023, de 3 de octubre de 2023, recurso: 1816/2021. Ponente: Excmo. Sr. Pedro José Vela Torres.](#)

#### **Antecedentes – La doctrina del retraso desleal – En este caso no hay un retraso desleal (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Lidia Hernanz)**

**Antecedentes:** “[...] D. Plácido formuló en diciembre de 2018 demanda frente a Banco Santander S.A., solicitando la nulidad del clausulado multidivisa, y de las estipulaciones de gastos del préstamo hipotecario, contenidas inicialmente en la escritura de 24 de marzo de 2004, novado el catorce de noviembre de 2008, y después cancelado en marzo de 2012. [...] La Audiencia Provincial estimó el recurso de apelación de la demandada, apreciando la existencia de retraso desleal, estableciendo: “... **cabe concluir que existe un ejercicio desleal o tardío del derecho al ejercitar la pretensión esgrimida cuando el préstamo fue amortizado el día ocho del mes de marzo del año 2012 y la demanda rectora fue presentada [...] el día dieciocho del mes de diciembre del año 2018**, esto es, con el transcurso de un lapso temporal más que suficiente para fundar la deslealtad que sustenta la teoría del abuso del derecho, lo que no hace sino determinar respecto de este punto la estimación del recurso, la revocación de la sentencia de instancia y la desestimación de la totalidad de las pretensiones de la parte actora.” [...]. Al amparo del art. 477.2 3º y 477.3 de la LEC, (interés casacional por oponerse la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial), infracción del art. 7.1 del Código Civil y de la doctrina jurisprudencial que lo interpreta, en relación con la doctrina del retraso desleal en el ejercicio de acciones. [...]” [Énfasis añadido]

**La doctrina del retraso desleal:** “[...] La apreciación de la doctrina del retraso desleal exige que, además del transcurso de un dilatado plazo temporal, **por más que no exceda del plazo de caducidad o de prescripción, concurra una conducta que, objetivamente haya creado en la otra parte la confianza en que la acción no se ejercitará y convierta en desleal el ejercicio de la acción.** Entre las más recientes, la sentencia 112/2022, de 15 de febrero, con cita de las sentencias 616/2021, de 21 de septiembre y 783/2021, de 15 de noviembre declaró: “La doctrina indica que la figura del retraso desleal se distingue de la prescripción porque, si bien en ambas se requiere que el derecho no se haya ejercido durante un largo tiempo, en el ejercicio retrasado se requiere, además, que la conducta sea desleal, de modo que haya creado una confianza en el deudor, de que el titular del derecho no lo ejercería”. En la sentencia 467/2023 de 11 de abril, examinando cuestión similar, estimando el recurso de casación, dijimos que: [...] falta el elemento de la conducta del acreedor objetivamente apta para suscitar en el deudor la confianza en que no se ejercitará la acción y que convierta en desleal el ejercicio de la misma, puesto que tal deslealtad no puede derivarse exclusivamente del lapso temporal pues en tal caso estaríamos creando un nuevo plazo de caducidad o de prescripción sin apoyatura legal.[...]” [Énfasis añadido]

**En este caso no hay retraso desleal:** “[...] [T]omando en consideración que **el demandante ya había reclamado por la cláusula multidivisa y gastos al banco en noviembre de 2018, y que en los años 2015 y 2017 se dictaron por este tribunal sentencias que declararon el carácter abusivo de las cláusulas no negociadas que atribuían al consumidor el pago de gastos del préstamo hipotecario y la nulidad**

**por abusivas de las estipulaciones multidivisa que no superaban el control de transparencia, no se aprecia deslealtad** porque en el año 2018 el prestatario decidiera ejercitar las acciones destinadas a obtener la declaración de nulidad de tales cláusulas y la restitución de las cantidades indebidamente cobradas en aplicación de las mismas. Por tanto, procede la estimación del recurso de casación y como la Audiencia Provincial, al haber apreciado el retraso desleal, no examinó el resto de los motivos del recurso de apelación, deben devolverse las actuaciones para que dicte nueva sentencia. Es decir, el pronunciamiento de esta sala debe limitarse, como autoriza el artículo 487.2 LEC [...].” [Énfasis añadido]

[Texto completo de la sentencia](#)

\*\*\*