

---

## El control de abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios. Inminentes novedades

Legal flash

Febrero 2019



---

**El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) resolverá próximamente las cuestiones prejudiciales planteadas por el Tribunal Supremo (TS) y otros órganos jurisdiccionales españoles sobre el alcance de la declaración de nulidad de las cláusulas de vencimiento anticipado en contratos de préstamos hipotecario con consumidores.**

**Como consecuencia de la interposición de dichas cuestiones prejudiciales, los juzgados y tribunales españoles tienen suspendidos una gran cantidad de procedimientos de ejecución hipotecaria, a la espera del criterio que sienta el TJUE.**

**Ante el inminente pronunciamiento del TJUE, es necesario prepararse y analizar los potenciales escenarios procesales en función de la posición que adopte el TJUE y, en particular, en el caso de rechazo de la doctrina del TS, que conllevaría el sobreseimiento de los procedimientos de ejecución hipotecaria afectados.**



---

## Las cláusulas de vencimiento anticipado en la jurisprudencia del Tribunal Supremo español (TS) y la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE)

Desde 2008 el TS venía reconociendo la validez de las cláusulas que permitían el vencimiento anticipado del contrato de préstamo por incumplimiento del deudor, siempre que estuviera claramente determinado en el contrato en qué supuestos se podría dar lugar a dicho vencimiento, sin que ello pudiera quedar al arbitrio del prestamista<sup>1</sup>.

La jurisprudencia posterior del TJUE, concretamente a partir del 2013<sup>2</sup>, estableció que, para la validez de estas cláusulas, insertas en condiciones generales, cuando el adherente sea un consumidor, la facultad de dar por vencida anticipadamente la totalidad del préstamo depende de que *“el consumidor haya incumplido una obligación que revista carácter esencial en el marco de la relación contractual de que se trate, si esa facultad está prevista para los casos en los que el incumplimiento tiene carácter suficientemente grave con respecto a la duración y a la cuantía del préstamo, si dicha facultad constituye una excepción con respecto a las normas aplicables en la materia y si el Derecho nacional prevé medios adecuados y eficaces que permitan al consumidor sujeto a la aplicación de esa cláusula poner remedio a los efectos del vencimiento anticipado del préstamo.”*

La citada jurisprudencia del TJUE trajo como consecuencia la declaración sistemática por los tribunales españoles de la nulidad de todas aquellas cláusulas (estipuladas como condiciones generales) de vencimiento anticipado en contratos de préstamo en que se preveía esta consecuencia ante cualquier impago por parte del deudor - que era una previsión usual en este tipo de cláusulas - sin atender a la gravedad del incumplimiento con relación a la duración y a la cuantía del préstamo.

Además, en el plano legislativo y como consecuencia de la citada jurisprudencia del TJUE, se adoptaron en el ordenamiento español importantes medidas de protección del consumidor en el ámbito del mercado hipotecario. En concreto, en cuanto al procedimiento de ejecución hipotecaria, entre otros cambios, la *Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social*, modificó dos artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil española (LEC):

---

<sup>1</sup> STS núm. 506/2008, de 4 de junio (ES:TS:2008:506). En la STS, 1ª, núm. 39/2011, de 17 de febrero (ES:TS:2011:515), el TS reiteró esta doctrina.

<sup>2</sup> STJUE de 14 de marzo de 2013 (asunto C-415/11). En el mismo sentido, STJUE de 8 de julio de 2015 (asunto C-90/14) y, recientemente, STJUE de 26 de enero de 2017 (asunto C-421/14).



- > el artículo 693 de la LEC, cuyo párrafo 2 pasó a tener la siguiente redacción: “Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses, y este convenio constase en la escritura de constitución”.
- > el artículo 695 de la LEC, en el que se introdujo como nueva causa de oposición a la ejecución hipotecaria “el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible”.

Probablemente en previsión de la problemática que ocasionaba la eventual nulidad de las cláusulas de vencimiento anticipado en las ejecuciones hipotecarias, el TS matizó su doctrina en 2015<sup>3</sup> y consideró que la abusividad de una cláusula de vencimiento anticipado por los términos en que había sido establecida (en el caso, ante cualquier impago del deudor) no conllevaba la nulidad de la previsión de vencimiento anticipado, que no era ilícita *per se*. Limitó de este modo el alcance de la declaración de nulidad a la nulidad parcial de la cláusula y mantuvo la vigencia del pacto de vencimiento anticipado, de forma que, al amparo del citado artículo 693.2 de la LEC resultaría aún posible la ejecución hipotecaria de la totalidad del préstamo pendiente de pago (con sus intereses) si se hubiera ejercitado de modo no abusivo. Esto es, si:

- > se hubiera producido el impago de un mínimo de tres plazos mensuales; y
- > el ejercicio de la facultad de vencimiento anticipado por parte del acreedor estuviera justificado, en función de los criterios expuestos por el TJUE (i.e., esencialidad de la obligación incumplida y posibilidad real del consumidor de evitar esta consecuencia).

---

## Las cuestiones prejudiciales planteadas ante el TJUE

Tres juzgados de primera instancia y el propio TS han preguntado al TJUE si la interpretación del TS de la doctrina del TJUE mencionada en el apartado 0anterior es acorde al derecho comunitario. Esto es, en síntesis:

- > si es posible apreciar, en su caso, la nulidad, exclusivamente, del inciso de la cláusula de vencimiento anticipado que prevea el vencimiento por el impago de un número

---

<sup>3</sup> STS núm. 705/2015, de 23 de diciembre (ES:TS:2015:5618). En el mismo sentido, STS núm. 79/2016, de 18 de febrero (ES:TS:2016:626).



determinado de cuotas y mantener la validez del pacto de vencimiento anticipado, difiriendo el juicio concreto de validez o abusividad al momento del ejercicio de esa facultad; y

- > si, una vez declarada la nulidad por abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado en un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, y con aplicación supletoria del derecho nacional (en concreto, del artículo 693.2 de la LEC), es posible continuar el procedimiento de ejecución hipotecaria en la medida en que el mismo sea más favorable para el deudor.

---

## Situación actual de los procedimientos de ejecución hipotecaria en España

Como consecuencia de la interposición de las referidas cuestiones prejudiciales ante el TJUE, la mayoría de juzgados y tribunales españoles ante los cuales se están tramitando procedimientos de ejecución hipotecaria y en los que se ha planteado el posible carácter abusivo de la cláusula de vencimiento anticipado del contrato de préstamo, han acordado la suspensión de dichos procedimientos hasta la resolución de las cuestiones prejudiciales por el TJUE. De hecho, diversas Audiencias Provinciales<sup>4</sup> han dictado acuerdos en este sentido.

Sin embargo, se han dado casos aislados en que, a pesar de los acuerdos de las Audiencias Provinciales, el juzgado ha entrado a resolver sobre la validez de la cláusula de vencimiento anticipado y, al considerar que la cláusula era abusiva, ha acordado el sobreseimiento del procedimiento de ejecución hipotecaria.

---

## Las conclusiones del Abogado General Szpunar

En el marco de los asuntos que sigue el TJUE por las citadas cuestiones prejudiciales, el Abogado General del TJUE Maciej Szpunar, en sus conclusiones de 13 de septiembre de 2018<sup>5</sup> ha rechazado la doctrina sentada por el TS en 2015, en síntesis sobre la base de los siguientes argumentos:

---

<sup>4</sup> Cabe mencionar las Audiencias Provinciales de Barcelona, Madrid o Málaga.

<sup>5</sup> [Conclusiones relativas a los asuntos C-70/17 y C-179/17.](#)



- > La finalidad de la cláusula de vencimiento anticipado no se preserva sin una referencia precisa, como pretende el TS, al número de cuotas mensuales no satisfechas que permiten su aplicación, extremo que, además, no ha acreditado.
- > En el marco jurídico expuesto por el TS las ventajas procesales que ofrece el procedimiento de ejecución hipotecaria son evidentes. Sin embargo, no es evidente que esas ventajas beneficien a todos los consumidores sin excepción.

Las consecuencias jurídicas de la implementación de las conclusiones del Abogado General, en caso de confirmarse por el TJUE, son las que se resumen seguidamente:

- > La eventual nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado no conllevará la nulidad del contrato de préstamo ni la pérdida de la garantía.
- > La eventual nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado se reputará total, de tal modo que el acreedor se verá imposibilitado, fuera de los casos legalmente establecidos, de instar el vencimiento anticipado del préstamo cualquiera que fuera la entidad del incumplimiento.
- > En este sentido, el juez carecerá de potestad para integrar el contrato y, muy particularmente, de potestad para aplicar, con carácter supletorio, el artículo 693.2 de la LEC para iniciar o continuar cualesquiera procedimientos de ejecución hipotecaria, al no existir pacto alguno de vencimiento anticipado.

Las conclusiones del Abogado General no vinculan al TJUE, aunque en la práctica suelen tener impacto en la posición que adopta el TJUE y frecuentemente son confirmadas de manera total o parcial en sus resoluciones.

Una vez emitidas las conclusiones del Abogado General, el TJUE suele resolver las cuestiones prejudiciales en unos cuatro meses. Habida cuenta la situación excepcional de suspensión de los procedimientos de ejecución hipotecaria en España, sería razonable en este caso que el TJUE resolviese estas cuestiones sin demorarse de sus plazos habituales, por lo que esperamos que se pronuncie próximamente.



---

## Escenarios posibles según la posición que adopte el TJUE en la resolución de las cuestiones prejudiciales

### Confirmación por el TJUE de la doctrina del Tribunal Supremo

En el caso de que el TJUE considere que puede decretarse la nulidad parcial de la cláusula de vencimiento anticipado, de forma que el Juzgado pueda integrarla según lo dispuesto en el artículo 693.2. de la LEC, se alzaría la suspensión de los procedimientos y la ejecución hipotecaria podrá continuar por la totalidad del importe debido en concepto de principal e intereses devengados, como consecuencia del vencimiento anticipado del préstamo, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos por el TS en 2015 (véase el apartado 0 anterior).

### Rechazo por el TJUE de la doctrina del Tribunal Supremo

Como consecuencia de la eventual sentencia del TJUE que declare que debe acordarse la nulidad de la totalidad de la cláusula de vencimiento anticipado, se produciría el sobreseimiento de aquellos procedimientos de ejecución hipotecaria en curso en los que se haya declarado que la cláusula de vencimiento anticipado es abusiva en los que se haya declarado que la cláusula de vencimiento anticipado es abusiva.

En particular, el juzgado que esté conociendo del procedimiento de ejecución hipotecaria debería ordenar su terminación y archivo, toda vez que la reclamación de la totalidad de las cuotas pendientes de pago encontraba su fundamento en la facultad de declarar el vencimiento anticipado del préstamo.

El referido auto de sobreseimiento del procedimiento sería susceptible de recurso de apelación. Una vez adquiriera firmeza el auto (que denegara el despacho de la ejecución u ordenara su sobreseimiento), el acreedor sólo podría hacer valer sus derechos en el proceso ordinario correspondiente.

---

## Alternativas al procedimiento de ejecución hipotecaria

Si el TJUE rechazara la doctrina del TS y, en consecuencia, la cláusula de vencimiento anticipado hubiera de devenir nula en su totalidad, sería necesario analizar las alternativas al procedimiento de ejecución hipotecaria de que dispondría el acreedor en el derecho procesal español.

Entre estos procedimientos, destacamos los declarativos (para la declaración de la pérdida del plazo *ex* artículo 1129 del Código Civil o para la declaración de la resolución del contrato de



préstamo *ex* artículo 1124 del Código Civil) y los ejecutivos (como el de ejecución hipotecaria limitado a la reclamación de las cuotas impagadas o el ordinario de ejecución de la escritura notarial de préstamo hipotecario).

En cada caso será necesario valorar sus ventajas e inconvenientes y, entre otros aspectos, las posibilidades que brindan respecto a la ejecución del bien hipotecado, de otros bienes del deudor, el devengo de intereses durante la tramitación del procedimiento, su celeridad o coste.

---

## El Proyecto de Ley reguladora del crédito hipotecario

Ante la situación descrita de las ejecuciones hipotecarias en España y una posible resolución del TJUE contraria, en todo o en parte, a la doctrina del TS, se está discutiendo en el Parlamento un Proyecto de Ley reguladora del crédito hipotecario<sup>6</sup>.

La tramitación parlamentaria de esta norma se encuentra muy avanzada, siendo factible que la norma entre en vigor de manera inminente.

Respecto al vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios el mencionado Proyecto prevé que aquel sólo se producirá cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan, al menos, a 12 meses o al 3% del principal, si la mora se produce dentro de la primera mitad de duración del préstamo, o a 15 meses o al 7%, si se produce dentro de la segunda mitad de duración del préstamo. No obstante, conforme al régimen transitorio que prevé el Proyecto, esta previsión no se aplicaría a los vencimientos anticipados que tengan lugar antes de la entrada en vigor de la ley proyectada, siendo indiferente si se ha instado un procedimiento de ejecución hipotecaria o si aquel estuviera suspendido.

---

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas.

©2019 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.

---

<sup>6</sup> El objeto de esta norma originalmente fue la trasposición de la Directiva 2014/17/ UE del Parlamento Europeo y el Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre contratos de crédito celebrados con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial.