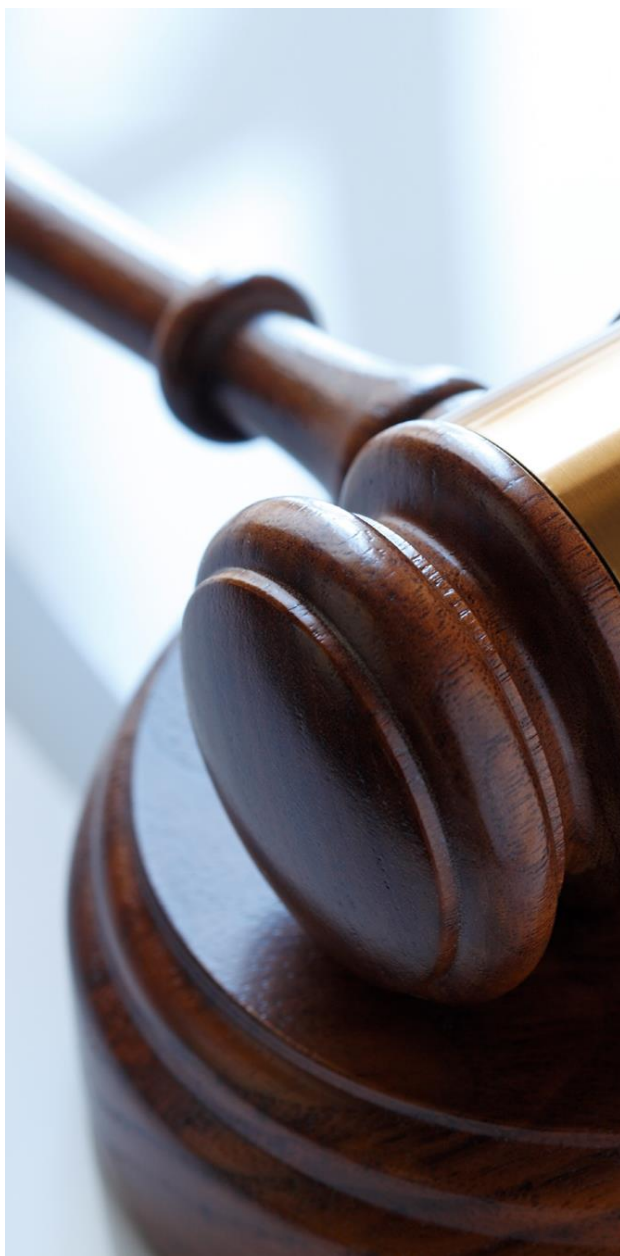

El control de abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios. Sentencia del Tribunal de Justicia (Gran Sala) de 26 de marzo de 2019

Legal flash

Marzo 2019



El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) ha resuelto las cuestiones prejudiciales planteadas por el Tribunal Supremo (TS) y el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Barcelona sobre el alcance de la declaración de nulidad de las cláusulas de vencimiento anticipado en contratos de préstamos hipotecario con consumidores.

El TJUE ha concluido que la declaración de abusividad de una cláusula de vencimiento anticipado conlleva su nulidad total, sin que sea posible conservarla parcialmente mediante la supresión de los elementos que la hacen abusiva.



El TJUE, en su [sentencia de 26 de marzo de 2019](#) (asuntos C-70/17 y C-179/17), ha resuelto dos cuestiones prejudiciales acumuladas, que habían sido planteadas por el TS y el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Barcelona, a propósito de las consecuencias de la declaración de abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado en préstamos hipotecarios.

Como expusimos en nuestro [Legal Flash de febrero de 2019, sobre el control de abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios](#), estas cuestiones se dirigían a validar la interpretación de la doctrina del TJUE llevada a cabo por el [TS en su sentencia núm. 705/2015, de 23 de diciembre \(ES:TS:2015:5618\)](#), en la cual TS 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; por lo que
- 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.

En síntesis, en las referidas cuestiones prejudiciales se preguntaba al TJUE:

- 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 determinado de cuotas y mantener la validez del pacto de vencimiento anticipado, valorando en cada caso el juez en el procedimiento de ejecución hipotecaria si su ejercicio resulta o no abusivo; 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 LEC¹), es posible continuar el procedimiento de ejecución hipotecaria en la medida en que el mismo sea más favorable para el deudor que la discusión de la reclamación en otro procedimiento (por ejemplo, el procedimiento de ejecución ordinaria).

¹ El artículo 693.2 de la LEC, en su redacción actual, establece como requisito para el vencimiento anticipado el impago de al menos 3 mensualidades o de un número de cuotas que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo equivalente, al menos, a 3 meses. A partir del 16 de junio de 2019, en que entrará en vigor la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, cuando el préstamo se hubiera concluido por una persona física y estuviera garantizado mediante hipoteca sobre vivienda o su finalidad hubiera sido la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial, para el vencimiento anticipado será necesario que las cuotas del préstamo o crédito vencidas y no satisfechas equivalgan, al menos, al 3% del capital concedido (si la mora se produce en la primera mitad de la duración del préstamo) o del 7% (si la mora se produce durante la segunda mitad). Estos requisitos se entenderán cumplidos si las cuotas impagadas equivalen al impago de 12 o 15 meses, respectivamente.



El Abogado General del TJUE Maciej Szpunar, en sus [conclusiones de 13 de septiembre de 2018](#), de las que dimos cuenta en nuestro anterior Legal Flash de febrero de 2019, rechazó la doctrina sentada por el TS en 2015. Ahora, en su decisión de 26 de marzo de 2019, el TJUE ha hecho suyas las conclusiones del Abogado General y concluido que:

“Los artículos 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, deben interpretarse en el sentido de que, por una parte, se oponen a que una cláusula de vencimiento anticipado de un contrato de préstamo hipotecario declarada abusiva sea conservada parcialmente mediante la supresión de los elementos que la hacen abusiva, cuando tal supresión equivalga a modificar el contenido de dicha cláusula afectando a su esencia, y de que, por otra parte, esos mismos artículos no se oponen a que el juez nacional ponga remedio a la nulidad de tal cláusula abusiva sustituyéndola por la nueva redacción de la disposición legal que inspiró dicha cláusula, aplicable en caso de convenio entre las partes del contrato, siempre que el contrato de préstamo hipotecario en cuestión no pueda subsistir en caso de supresión de la citada cláusula abusiva y la anulación del contrato en su conjunto exponga al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales”.

La declaración de abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado supondrá, conforme al TJUE, su nulidad total y, en consecuencia, 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.

Cuestión distinta sería que, declarada la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado, pudiera defenderse que el contrato de préstamo hipotecario no podría subsistir, extremo que deberá ser declarado por los tribunales españoles y sobre el que, en consecuencia, el TJUE no se pronuncia. En este supuesto, si además la nulidad del contrato de préstamo hipotecario expusiera a los consumidores a consecuencias especialmente perjudiciales, el TJUE declara que el tribunal nacional podría sustituir la cláusula abusiva por lo previsto en el artículo 693.2 de la LEC y, en consecuencia, permitir la prosecución de la ejecución hipotecaria.

Tras el pronunciamiento del TJUE será necesario analizar caso a caso el impacto jurídico de esta doctrina en los procedimientos en curso:

- En primer lugar, habrá que explorar la posibilidad, conforme a la doctrina del TJUE, de continuar el procedimiento de ejecución hipotecaria aplicando supletoriamente al caso el artículo 693.2 de la LEC.
- En todo caso, un eventual sobreseimiento del procedimiento de ejecución hipotecaria no conllevaría ni la pérdida de la garantía hipotecaria ni la imposibilidad de iniciar otros



procedimientos judiciales al objeto de obtener el resarcimiento de la deuda. 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). Será necesario valorar en cada caso 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.

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.