

PRESTAMO HIPOTECARIO

La naturaleza “unitaria y compleja” del préstamo hipotecario, con causa entrelazada e inescindible

[STS, Pleno Sala de lo Civil, núm. 463/2019, de 11 de septiembre, recurso: 1752/2014. Ponente: Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres. Presidente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán.](#)

Revisión de oficio del contrato – Reformatio in peius – Asignación al prestatario de los tributos que gravan la operación – Aranceles notariales y registrales y gastos de tramitación – Vencimiento anticipado – Aseguramiento de la finca hipotecada con una compañía aceptada por la entidad prestamista (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Mercedes Rueda).

Revisión de oficio del contrato: “[...] Este primer motivo se formula al amparo del art. 469.1.4º LEC y denuncia la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva, en relación con el principio de contradicción o audiencia bilateral, que se habría vulnerado al declarar la abusividad del apartado e) de la cláusula 9 del contrato, sin que esta cuestión fuera planteada en la demanda, [...]. [...] El Tribunal de Justicia de la Comunidad Europea [...] ha declarado reiteradamente la obligación del juez nacional de examinar de oficio la validez de las cláusulas de los contratos concertados con consumidores [...], [...] por varios argumentos básicos: [...] justicia material, en consideración a la desigual posición de las partes en los contratos de adhesión concertados con consumidores [...]. [...] Por un objetivo de política general, manifestado en un efecto disuasorio frente a la utilización de cláusulas abusivas [...]. La jurisprudencia del TJUE permite que el juez [...] realice los controles de inclusión, transparencia y abusividad, al margen del procedimiento o fase en que se suscite, siempre y cuando se respeten los principios de audiencia y contradicción [...].”

Reformatio in peius: “[...]Se formula al amparo del art. 469.1.2º LEC, por infracción del art. 465.5 LEC , que contiene la prohibición de la reformatio in peius, al incluir el pronunciamiento relativo al mandamiento al titular del Registro de Condiciones Generales de la Contratación para que proceda a la inscripción de las sentencias de primera y segunda instancia, cuando ni se había pedido en la demanda, ni se incluyó en el fallo de la sentencia de primera instancia.[...] Conforme al art. 22 [...] LCGC), en su redacción vigente a la fecha en que se dictó la sentencia recurrida: "En todo caso en que hubiere prosperado una acción colectiva o una acción individual de nulidad o no incorporación relativa a condiciones generales, el Secretario judicial dirigirá mandamiento al titular del Registro de Condiciones Generales de la Contratación para la inscripción de la sentencia en el mismo". De [...] dicho precepto parecería deducirse que habrá de ser en ejecución de la sentencia firme [...] cuando el letrado [...] de la administración de justicia habrá de procurar la inscripción registral del pronunciamiento acordado. Sin embargo, nada impide que el tribunal incluya dicha orden en su resolución, ni que lo haga en segunda instancia, pues ello ni mejora ni empeora la situación jurídica de la parte condenada [...] puesto que, en todo caso, lo hubiera acordado o no el tribunal en la sentencia de apelación”

Asignación al prestatario de los tributos que gravan la operación: “[...] El primer motivo de casación [...] se argumenta resumidamente: (i) que la interpretación que realiza la

Audiencia resulta indebidamente amplia y se opone a la doctrina jurisprudencial que determina que, si la claridad de la cláusula no deja duda sobre cuál fue la intención contractual, ha de estarse a su sentido literal; y (ii) que dicha interpretación no tiene en cuenta que, [...] las dudas deben resolverse en contra del predisponente y a favor del adherente [...] Al desarrollar el motivo, la parte recurrente aduce [...] que la asignación de los tributos de la operación al consumidor no implica la imposición de gastos o tributos que por ley correspondan al empresario, ni puede causar [...] un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones de las partes. [...] el único tributo que grava la operación a la que se refiere el préstamo es el impuesto sobre transmisiones y actos jurídicos documentados, [...] cuyo sujeto pasivo es el prestatario. [...] Si la cláusula no fuera tan omnicomprendiva en su redacción, sino que hiciese mención a los concretos tributos que se repercutían al prestatario, [...] podría enjuiciarse desde el punto de vista de la transparencia, en relación con la información ofrecida al consumidor [...] pero dados sus términos tan genéricos e indistintos, incurre en la prohibición contenida en el citado precepto del TRLGCU, por lo que resulta abusiva. [...] si el único tributo aplicable fuera el impuesto sobre actos jurídicos documentados [...] en la fecha de contratación del préstamo, era el prestatario, bastaría con que hubiese dicho que tal impuesto sería de cuenta del cliente, o se remitiera al pago de los impuestos según ley, o sencillamente no dijera nada al respecto. [...] Audiencia Provincial interpreta [...] que [...] se está refiriendo [...] a otras posibilidades en que el sujeto pasivo es el prestamista. [...]"

Aranceles notariales y registrales y gastos de tramitación: “[...]Sobre la atribución de los gastos notariales y registrales al prestatario consumidor nos hemos pronunciado en las sentencias del pleno de esta Sala 44/2019, 46/2019, 47/2019, 48/2019 y 49/2019, todas de 23 de enero. A las que nos remitimos, para evitar inútiles reiteraciones. [...] La mención al art. 82.2 TRLGCU no es ociosa, porque la modificación de las escrituras de préstamo, con sus consiguientes gastos, puede deberse a errores que no son imputables al consumidor, por lo que su atribución indiscriminada al prestatario no tiene amparo normativo. [...]"

Vencimiento anticipado: “[...]El quinto motivo denuncia la infracción de los arts. 1124, 1157 y 1169 CC, en relación con la doctrina contenida en las SSTs. [...] la interpretación adecuada de la cláusula es que se limita a prever la facultad de anticipar el vencimiento ante el impago de cualquier cuota, que puede ser considerado incumplimiento de una obligación esencial. [...] La STJUE de 26 de marzo de 2019 [...] establece cinco premisas [...] : i. **La cláusula declarada abusiva no puede ser fragmentada** a fin de dotar de validez a una parte de su contenido. ii. La jurisprudencia de esta sala sobre la aplicación supletoria de una norma de Derecho nacional [...] no es contraria a los arts. 6 y 7 de la Directiva 93/13/ CEE, [...] sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores. [...] iii. Corresponde a los tribunales nacionales determinar si, una vez declarada abusiva la cláusula de vencimiento anticipado, el contrato puede subsistir. iv. Para la decisión sobre la subsistencia del contrato, el [...] apartado 32 de la STJUE de 15 de marzo de 2012, [...] dice: “[...] procede señalar que, [...] la posición de una de las partes en el contrato, en el presente caso el consumidor, no puede considerarse el criterio decisivo que decida sobre el ulterior destino del contrato”. [...] si se entendiera que el contrato puede subsistir sin la cláusula de vencimiento anticipado sería relevante la postura (opción) del consumidor. No así cuando se considere que el contrato no puede subsistir. [...]el ATJUE de 3 de julio [...], introduce algunas consideraciones adicionales [...] a. Es posible que, [...] se pueda despachar ejecución hipotecaria, aunque en el contrato hubiera una cláusula de vencimiento anticipado declarada abusiva por resolución judicial firme, [...] b. No existe ningún elemento que permita dudar de la conformidad de la normativa nacional con el principio de efectividad. [...] si bien en nuestro ordenamiento jurídico la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado no comporta la desaparición completa de las facultades del acreedor hipotecario [...] conlleva la restricción de la facultad esencial del derecho de hipoteca, que es la que atribuye al acreedor el poder de forzar la venta de la cosa hipotecada para satisfacer con su precio el importe debido [...]. [...] en un contrato de préstamo hipotecario de larga duración, la garantía se desnaturaliza, pierde su sentido. **En el préstamo hipotecario, la causa del préstamo y la causa de la hipoteca están entrelazadas y no pueden fragmentarse**, pues atañen tanto a la

obtención del préstamo por el consumidor en condiciones económicas más ventajosas, como a la garantía real que tiene el prestamista en caso de impago. [...] si el contrato solo fuera un préstamo, la eliminación de la cláusula de vencimiento anticipado no impediría la subsistencia del contrato. Pero si es un negocio jurídico complejo de préstamo con una garantía hipotecaria, la supresión de la cláusula afecta a la garantía y, por tanto, a la economía del contrato y a su subsistencia. El negocio jurídico tiene sentido si es posible resolver anticipadamente el préstamo y ejecutar la garantía para reintegrarse la totalidad del capital debido y los intereses devengados, en caso de que se haya producido un impago relevante del prestatario. [...] procede aplicar las siguientes pautas [...] a los procedimientos de ejecución hipotecaria en curso, en los que no se haya producido todavía la entrega de la posesión al adquirente: a. Los procesos en que, con anterioridad a la [...] Ley 1/2013, se dio por vencido el préstamo por aplicación de una cláusula contractual reputada nula, deberían ser sobreseídos sin más trámite. b. Los procesos en que, con posterioridad a la [...] Ley 1/2013, se dio por vencido el préstamo por aplicación de una cláusula contractual reputada nula, y el incumplimiento del deudor no reúna los requisitos de gravedad y proporcionalidad antes expuestos, deberían ser igualmente sobreseídos. c. Los procesos referidos en el apartado anterior [...] podrán continuar su tramitación. d. Los autos de sobreseimiento dictados conforme a los apartados a) y b) anteriores no surtirán efecto de cosa juzgada respecto de una nueva demanda ejecutiva basada, no en el vencimiento anticipado por previsión contractual [...]. [...] las disposiciones legales mencionadas [...] son las contenidas en la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario [...] y ello, porque: El art. 693.2 LEC, en su redacción anterior a la Ley 5/2019, era una norma de Derecho dispositivo, mientras que el art. 24 LCCI, al que ahora se remite, es imperativa. [...] tales consideraciones a la cláusula controvertida, se aprecia que no supera los estándares establecidos, pues ni modula la gravedad del incumplimiento en función de la duración y cuantía del préstamo, ni permite al consumidor evitar su aplicación mediante una conducta diligente de reparación [...] Y, en cualquier caso, parece evidente que una cláusula de vencimiento anticipado que permite la resolución con el incumplimiento de un solo plazo, incluso parcial y respecto de una obligación accesoria, debe ser reputada abusiva, dado que no se vincula a parámetros cuantitativa o temporalmente graves. [...] debe confirmarse la sentencia en cuanto que declara la abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado, que resulta nula e inaplicable tal y como está redactada. [...] al margen de lo previsto en la cláusula, puedan ser aplicables las consideraciones antes expuestas en el supuesto de que la entidad prestamista, en caso de incumplimiento de sus obligaciones de pago por el prestatario, instara en el futuro el vencimiento anticipado del contrato, no con fundamento en la cláusula, sino en la ley.” [Énfasis añadido]

Aseguramiento de la finca hipotecada con una compañía aceptada por la entidad prestamista: “[...]una previsión contractual relativa a los gastos derivados de la contratación del seguro de daños, no resulta desproporcionada o abusiva, por cuanto deriva de una previsión legal. [...] habida cuenta que cualquier merma del bien incide directamente en la disminución de la garantía. [...] no se trata de una garantía desproporcionada, en el sentido prohibido por el art. 88.1 TRLGCU, sino de una consecuencia de la obligación de conservar diligentemente el bien hipotecado y de asegurarlo contra todos los riesgos que pudieran afectarlo. [...] lo que no resulta protegido por tales preceptos es que la entidad prestamista tenga que dar su visto bueno a la compañía aseguradora elegida por el prestatario. Éste cumple con contratar el seguro [...] pero no puede ser obligado a hacerlo con un asegurador diferente al que escoja en función de la oferta que le parezca más favorable. Dicha imposición ha de ser considerada abusiva [...] al vincular el contrato a la voluntad del empresario y limitar los derechos del consumidor y usuario. [...]”

[Texto completo de la sentencia](#)
