

VENCIMIENTO ANTICIPADO

La abusividad del vencimiento anticipado como causa de no ejecución hipotecaria.

[AJPI nº 1 de Fuenlabrada, núm. 7/2019, de 12 de septiembre de 2019, recurso: 1052/2015. Ponente: Excmo. Sr. D. Jesús Miguel Alemany Eguidazu.](#)

Cláusula de vencimiento anticipado – Abusividad del vencimiento anticipado – Subsistencia del préstamo y ejecución hipotecaria (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Antonio Gutiérrez).

Cláusula de vencimiento anticipado: “[...] El 11/12/2003, D. Abilio y D.^a Jacinta suscribieron un contrato de préstamo, garantizado con una hipoteca sobre su vivienda, con [...] Bankia [...] El 13/8/2009 el préstamo fue novado, ampliándose el capital [...] En la **cláusula** Sexta bis [...] se pactó: *"Igualmente, el préstamo se considerará vencido y consiguientemente resuelto [...] en los casos siguientes: a) La falta de pago de una cuota cualquiera de amortización incluidos todos los conceptos que la integran, solicitando expresamente las partes la constancia de este pacto en los libros del Registro de la Propiedad"*. El 15/10/2015, tras producirse el impago de seis cuotas precedentes, [...], Bankia dio por vencido anticipadamente el préstamo; presentando el 10/12/2015 una demanda de ejecución hipotecaria [...] En virtud de la cláusula de vencimiento anticipado “el banco puede declarar el vencimiento anticipado de la totalidad del préstamo, [...] y exigir anticipadamente la devolución del capital, [...] El ejercicio de la facultad convencional (o derecho potestativo) de vencimiento anticipado **no es una condición necesaria** para el inicio de la ejecución hipotecaria. En efecto, [...] [la] LEC [...] contempla [...] [e]l derecho legal [...] de ejecutar la hipoteca para reclamar plazos vencidos y sin necesidad de pacto expreso al respecto [...] Con todo, [...] la entidad prestamista hace uso del **pacto de vencimiento anticipado** que, frecuentemente, en los clausulados se fundamenta, entre otras causas, en cualquier incumplimiento del prestatario. La regulación tradicional [...] [es] ajena a la **realidad del préstamo bancario** de hoy. De hecho, para la ejecución por plazos vencidos, no existiría inconveniente en presentar una **petición de monitorio** acompañando un certificado de liquidación en virtud del pacto de liquidez junto con extracto de las partidas de cargo y abono y las correspondientes a la aplicación de intereses, sin necesidad de acompañar documento fehaciente de liquidación.

Abusividad del vencimiento anticipado: “[...] En cualquier préstamo, la restitución de la suma prestada mediante el pago de términos amortizativos es la obligación esencial del prestatario [...] El incumplimiento de **cualquier pago** no es una previsión contractual que refleje un incumplimiento **cuantitativamente** grave, ni tampoco es **cualitativamente** grave *per se* [...] En efecto, “la mora de una sola cuota puede deberse a un mero error y no necesariamente a dificultades de pago del prestatario” [...] Al referirse el Tribunal de Justicia a un incumplimiento con “carácter suficientemente grave con respecto a la duración y a la cuantía del préstamo”, descarta implícitamente el ajuste al Derecho de la Unión de toda convención que habilite el vencimiento anticipado o la terminación de la relación contractual por el incumplimiento de una sola cuota [...] En la normativa especial existen **normas imperativas** sobre vencimiento anticipado [...] La **norma supletoria común** [...] en

defecto de cláusula de vencimiento anticipado, es el artículo 1129 del Código Civil [...] El Legislador [...] contempla expresamente la opción entre cumplimiento y resolución [...] o entre el vencimiento anticipado y resolución [...] Al fin, el vencimiento anticipado y el remedio resolutorio se enderezan ambos a la prevención del enriquecimiento injustificado del deudor a expensas del acreedor [...] En cuanto al fin inmediato del vencimiento anticipado, "el término concedido por el acreedor al deudor se considera que tiene por fundamento la confianza en su solvencia; cuando ese fundamento desaparece, el efecto del término cesa" [...] Ahora bien, el cumplimiento y la resolución son **peticiones antitéticas**, [...] pues presuponen, respectivamente, la subsistencia del vínculo o su sobrevenida ineficacia. Los presupuestos de aplicación de ambas figuras son distintos y las consecuencias no siempre coincidentes. [...] Adviértase que la **insolvencia** del prestatario es la causa habitual del impago de cuotas por el deudor hipotecario. Pero el incumplimiento singular no es demostrativo *per se* de la insolvencia por imposibilidad de cumplimiento regular [...] [I]gualmente [...] si bien a toda resolución por incumplimiento le precede un incumplimiento, la consecuencia de un incumplimiento no es necesariamente la resolución [...] También precisamos que el vencimiento anticipado presenta concomitancias con la figura del **incumplimiento anticipado** [...] [H]oy [...] no existe consenso en las legislaciones sobre las circunstancias que justifican la terminación pero la **tendencia** internacional es la limitación a supuestos de incumplimiento grave; [...] Particularmente, en el caso de los contratos a plazo y contratos de larga duración, la terminación del contrato como un todo solo debe permitirse cuando el incumplimiento es fundamental para el contrato como un todo [...] Ciertamente, podrá resolverse todo el contrato cuando los incumplimientos supriman la confianza futura en el cumplimiento futuro, pero se interpreta que no se podrá resolver el contrato exclusivamente para los plazos futuros. [...] Cuando el examen se plantee en relación con la ejecución de bienes hipotecados, [...] los tribunales deben valorar [...] si el ejercicio de la facultad de vencimiento anticipado por parte del acreedor está justificado, en función de [...]: esencialidad de la obligación incumplida, gravedad del incumplimiento en relación con la cuantía y duración del contrato de préstamo y posibilidad real del consumidor de evitar esta consecuencia [...] La **regulación hoy vigente** es imperativa, luego la cuestión no se reproducirá. [...] la Directiva 93/13 prescribe: "Los Estados miembros establecerán que **no vincularán** al consumidor [...] las cláusulas abusivas que figuren en un contrato celebrado entre éste y un profesional [...] "Los artículos 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE [...] deben interpretarse en el sentido de que [...] 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" [...] Entre las **técnicas de reducción**, se distingue, primero, la **reducción nociónal** [...] En segundo lugar, la **reducción textual** [...] En la **cláusula de vencimiento anticipado**, reducir la cláusula al "incumplimiento" del prestatario tachando "cualquier" incumplimiento o el "impago de una cuota", sigue siendo una cláusula abusiva porque no existe diferencia semántica [...] El incumplimiento de una cuota es incumplimiento. [...] Propiamente, no creemos que el Tribunal de Justicia haya descartado en todo caso la amputación textual [...] de la parte abusiva [...] sino que, en el supuesto concreto, considera que equivale a una reducción conservadora de la validez [...] [L]a Directiva 93/13 configura un régimen de **ineficacia en utilidad del** [...] por lo que el tribunal no puede imponer la protección al consumidor. [...] [E]s la solución más respetuosa con el **principio dispositivo** como proyección en el campo procesal de la autonomía privada. [...] [E]l Tribunal de Justicia admite la **renuncia a oponer la abusividad**, con aplicación de la cláusula abusiva [...] Diversamente, el Tribunal de Justicia todavía no ha admitido expresamente la **renuncia a la integración** pro consumidor [...] Esto implicaría que, si el contrato no pudiera subsistir sin el pacto abusivo, la consecuencia asumida por el consumidor sería, entonces, la **liquidación de la relación**. [...] No obstante, [...] no se desprende que [...] la Directiva 93/13 se oponga a que el juez [...] suprima la cláusula abusiva sustituyéndola por una **disposición supletoria** de Derecho nacional [...] [E]l Tribunal de Justicia ha considerado que tal sustitución [...] queda plenamente **justificada** [...] En efecto, se ajusta al objetivo del artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13, ya que [...] pretende reemplazar el **equilibrio formal** que el contrato establece entre los derechos y obligaciones de las partes por un **equilibrio real** [...] Si, [...] no se permitiera sustituir una cláusula abusiva por una disposición supletoria

de Derecho nacional [...] el consumidor podría quedar expuesto a **consecuencia especialmente perjudiciales**, [...] Finalmente, en el Derecho interno, el artículo 65 LCyU [...] recuerda: “Los contratos con los consumidores y usuarios se integrarán, en beneficio del consumidor.

Subsistencia del préstamo y ejecución hipotecaria: “[...] Antes de una eventual integración, debe decidirse si el Préstamo puede subsistir sin la cláusula de vencimiento anticipado. [...] La protección del consumidor quedaría muerta si [...] se pudiera **reservar** el profesional la posibilidad de terminar la relación contractual [...] Además, la invalidez parcial punitiva evita el riesgo de que los profesionales redacten cláusulas abusivas en la **confianza** de que no lleguen a los tribunales, [...] Partiendo de un **principio de conservación del contrato** [...] lo anulado no puede viciar lo válido [...] La presunción general es la **ineficacia parcial** del contrato. [...] Un contrato puede subsistir sin la cláusula abusiva si el contenido remanente del contrato es **legalmente viable**. [...] Los criterios que las legislaciones y las propuestas normativas manejan para la nulidad parcial son: (i) la **separabilidad** del contenido inválido [...] (ii) La **voluntad hipotética** de las partes, [...] (iii) que se mantenga el equilibrio razonable de prestaciones [...] En un marco de protección del consumidor, el profesional deberá imputarse a sí mismo todo **desequilibrio razonable** que sobrevenga por la supresión de la cláusula abusiva. En efecto, reconoce la imposibilidad de subsistencia por onerosidad irrazonable, [...] La mejor doctrina propugna la nulidad total del contrato solo si la supresión de la cláusula abusiva genera onerosidad irrazonable para el profesional [...] El **Tribunal de Justicia** se remite al **Derecho interno** pero sigue el **criterio objetivo concreto** [...] Además, [...] *el artículo 3.1* reputa abusivas las cláusulas que “causan en detrimento del consumidor un **desequilibrio importante** entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato”. [...] Si la supresión de la cláusula abusiva convierte el contrato en irrazonablemente oneroso para el profesional, el resultado iría más allá del equilibrio real entre contratantes provocando un desequilibrio inequitativo para el profesional. [...] La subsistencia del **préstamo con garantía hipotecaria**, ante la imposibilidad de vencimiento anticipado, es una cuestión disputada. En la tesis de **subsistencia** del préstamo, [...] la [...] cláusula de vencimiento [...] es una **cláusula accesorio**, [...] sin la cual el resto del contrato puede subsistir perfectamente, [...] Contrariamente, [...] España mantenía la tesis de la **nulidad total**, alegando [...] que la supresión de la cláusula de vencimiento anticipado hace el contrato remanente **irrazonablemente oneroso** para el profesional. [...] [E]l **Alto Tribunal** se ha decantado por que la nulidad [...] se propagaba a todo el préstamo [...] luego no puede subsistir, [...] El TJUE también ha considerado el contrato de préstamo hipotecario como un solo contrato con dos facetas préstamo y garantía [...] [S]i bien en nuestro ordenamiento [...] la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado no comporta la desaparición completa de las facultades del acreedor hipotecario, resulta evidente que 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 el préstamo hipotecario, **la causa del préstamo y la causa de la hipoteca están entrelazadas** y no pueden fragmentarse, [...] Bajo la consideración del contrato de préstamo hipotecario como un negocio jurídico unitario o complejo, [...] el fundamento de la celebración del contrato para ambas partes fue la obtención de un crédito más barato [...] a cambio de una garantía eficaz en caso de impago [...] De ser así, **no puede subsistir** un contrato de préstamo hipotecario de larga duración si la ejecución de la garantía resulta ilusoria o extremadamente dificultosa. [...] [L]a supresión de la cláusula afecta a la garantía y, por tanto, a la economía del contrato y a su subsistencia. [...] Estaríamos, pues, en el supuesto, [...] en que procedería la nulidad total del contrato porque el negocio no se habría realizado sin la cláusula nula, conforme a la voluntad común real o hipotética de ambas partes, porque la finalidad o la naturaleza jurídica del contrato ya no son las mismas”. [...] En tal supuesto [...] si el contrato se resuelve se perderá la acción ejecutiva convencional, pero podrá ejecutarse el **título judicial**. [...] [E]l **Tribunal Supremo** ha reiterado su apreciación de que la ejecución hipotecaria es el cauce procesal más ventajoso para el consumidor. [...] [T]ambién ha interpretado que “únicamente 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”. [...] En definitiva, no se ha entendido

que la integración de la cláusula deba contar con el consentimiento del consumidor, luego se evita la liquidación del préstamo. [...] En este sentido, [...] siempre que se cumplan las condiciones mínimas establecidas en el *art. 693.2 LEC* [...] los tribunales deberán valorar, en el caso concreto, si el ejercicio de la facultad de vencimiento anticipado por parte del acreedor está justificado, en función de la esencialidad de la obligación incumplida, la gravedad del incumplimiento en relación con la cuantía y duración del contrato de préstamo y la posibilidad real del consumidor de evitar esta consecuencia. Se trata de una **interpretación casuística** en la que habrá que ver cuántas mensualidades se han dejado de pagar en relación con la vida del contrato y las posibilidades de reacción del consumidor. Y dentro de dicha interpretación, puede ser un **elemento orientativo** [...] comprobar si se cumplen o no los requisitos del *art. 24* [...] LCCI [...] puesto que la *STJUE de 20 de septiembre de 2018, asunto C51/2017* [...] permite que quepa la sustitución de una cláusula abusiva viciada de nulidad por una disposición imperativa de Derecho nacional aprobada con posterioridad [...] En una ejecución solo puede tratarse de la abusividad del vencimiento anticipado [...] pues esta es la cláusula que necesariamente fundamenta la ejecución forzosa [...] Pues bien, habida cuenta de que el vencimiento anticipado ha fundamentado [...] la ejecución; [...] 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. Consecuentemente, debe declararse la **abusividad** de la cláusula de vencimiento anticipado, que resulta nula e inaplicable tal y como está redactada. Además, tras la integración [...] el **vencimiento anticipado legal no debe prosperar** [...] pues [...] las cuotas vencidas y no satisfechas [...] no alcanzan el 3% de la cuantía del capital concedido [...] ni las doce cuotas. En consecuencia, procede en este caso **denegar el despacho** de la ejecución. [...]” [Énfasis añadido]

[Texto completo de la sentencia](#)
