

El Supremo marca las reglas del juego sobre el vencimiento anticipado de las hipotecas

Tras más de dos años de espera, de una total inseguridad jurídica y del colapso judicial provocado, con miles los procedimientos de ejecución hipotecaria paralizados en los juzgados a la espera de una decisión sobre su continuación o archivo, ha llegado por fin el pronunciamiento del Tribunal Supremo acerca de los efectos derivados de la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado en los préstamos hipotecarios.

Con esta sentencia, que llega después de que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) resolviera las cuestiones prejudiciales que le fueron planteadas sobre la cláusula de vencimiento anticipado en un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, puede evitarse la inseguridad jurídica provocada y la contradicción en los pronunciamientos de algunos Tribunales que se habían adelantado a establecer un criterio en la materia.

Resultaba difícil buscar una armonía y equilibrio en el sistema con todos los intereses que había en juego. Por un lado, el Tribunal Supremo tenía que garantizar la defensa de los consumidores frente a las cláusulas abusivas en los préstamos hipotecarios. Por el otro, tenía que mantener un procedimiento eficaz que garantizara el derecho del acreedor al cobro de lo debido y hacer segura la garantía hipotecaria. Algo lógico, porque si no se establece un procedimiento de ejecución ágil y eficaz que garantice el recobro de la deuda y no limite el acceso a los procedimientos de ejecución hipotecaria se produciría un encarecimiento de la financiación y del crédito por parte de las entidades financieras.

De esta forma, las reglas de juego establecidas por el Tribunal Supremo para los procedimientos hipotecarios en curso recogen los criterios del TJUE en la sentencia del 26 de marzo de 2019 y los autos del 3 de julio de 2019. En estas resoluciones, el Tribunal europeo admitía que la cláusula abusiva puede ser sustituida por una disposición legal que inspiró la cláusula de vencimiento anticipado, en referencia al art. 693.2 LEC, en su redacción del año 2013.

Los Tribunales ante los procesos de ejecución hipotecaria en curso

A partir de ahora, en aquellos procesos de ejecución hipotecaria que se hallan en curso y en los que no se ha producido aún la entrega de la posesión al adjudicatario del bien inmueble, los Tribunales se han de orientar por los siguientes criterios:

- a) Los procesos en que, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se dio por vencido el préstamo por aplicación de una cláusula contractual reputada nula, deberían ser sobreseídos sin más trámites.
- b) Los procesos en que, con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se dio por vencido el préstamo por aplicación de una cláusula contractual nula, y el

incumplimiento del deudor no reúna los requisitos de gravedad y proporcionalidad, debería ser igualmente sobreseídos.

- c) Los procesos referidos en el apartado anterior, en que el cumplimiento del deudor revista la gravedad prevista en la LCCI, podrán continuar su tramitación.
- d) Los autos de sobreseimiento dictados conformes los apartados a) y b) anteriores no surtirán efecto de cosa juzgada respecto de una nueva demanda ejecutiva basada, no en el vencimiento por previsión contractual, sino en la aplicación de disposiciones legales.

De forma que serán los Tribunales los que deben ponerse a valorar cada caso concreto y analizar si el ejercicio de la facultad de vencimiento anticipado del que hizo uso el acreedor está lo suficientemente justificado en función de los parámetros de esencialidad de la obligación incumplida, gravedad del incumplimiento en relación con la cuantía y duración del contrato del préstamo y la posibilidad real del consumidor de evitar su aplicación mediante una conducta diligente de reparación.

Y, aunque el TJUE admite que la cláusula abusiva de vencimiento anticipado se sustituya por la disposición legal, el Tribunal Supremo ha considerado, como elemento orientativo para analizar la justificación de ese ejercicio anticipado, la redacción del Art 24 de la nueva Ley 5/2019 de 15 de marzo de Contratos de Crédito Inmobiliario.

¿Procede el sobreseimiento de los procedimientos hipotecarios paralizados?

Partiendo de estas reglas, comienza a ponerse en funcionamiento la maquinaria judicial en la materia y analizar si procede o no el sobreseimiento de los miles de procedimientos hipotecarios que se encuentran paralizados en los Juzgados. No obstante, el Tribunal Supremo ya adelanta que los autos de sobreseimiento dictados en los procedimientos hipotecarios no surtirán efecto de cosa juzgada, lo que no impide la interposición de una nueva demanda, ya no basada en el vencimiento contractual sino en un nuevo vencimiento anticipado “legal” establecido por una disposición imperativa (Art 24 LCCI). Una situación que puede ser polémica, ya que pretende que la Ley sea título ejecutivo para iniciar un nuevo procedimiento de ejecución hipotecaria.

El Tribunal Supremo abre la vía a una nueva reclamación de todas aquellas hipotecas que ya fueron ejecutadas a través de una cláusula de vencimiento anticipado contractual que no cumplía con las exigencias del derecho comunitario, pero sí que cumplía con el derecho nacional.

Y es que, si se acude a la historia, la cláusula de vencimiento fue introducida en la hipoteca con la Ley de Creación del Banco Hipotecario de España en el año 1872 y ya entonces se facultó por Ley al BHE para acudir al Juez, sin necesidad de pacto, en caso de impago por parte del deudor a fin de que declarara rescindido el préstamo y poder

realizar la finca en subasta pública para hacer frente a lo debido con la garantía. Posteriormente se habilitó un procedimiento general de ejecución directa para los acreedores hipotecarios y más tarde, con la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil del año 2000, se introduce el art 693.2 LEC, que inicialmente permitía pactar la posibilidad de dar por vencido el préstamo y reclamar todo su importe con un solo impago.

Sin embargo, tras la reforma del referido artículo por la Ley 1/2013, se estableció el impago a partir de tres cuotas y terminó estableciéndose: *“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.*

Tal es así, que el tratamiento de la cláusula de vencimiento anticipado se traducía en los contratos hipotecarios sin desmarcarse de la redacción de la Ley vigente en el momento de la constitución del préstamo y estuvo en todo momento inspirada en la legislación, por lo que había que tener cautela a la hora de decretar un ejercicio abusivo o excesivo de la facultad del acreedor, hasta que esa redacción se declaró incompatible con la legislación comunitaria y Europa comenzó a cuestionar nuestra legislación hipotecaria.

Claro está que el Tribunal Supremo ha decidido la abusividad de la cláusula de vencimiento en los préstamos hipotecarios anteriores a la Ley 1/2013, en los que la referida cláusula de vencimiento anticipado no recogía un plazo o número de cuotas a impagar. Sin embargo, en aquellos préstamos en que el ejercicio del vencimiento anticipado era conforme ya con el Art. 693.2 LEC, en la redacción dada por la Ley 1/2013, bien podría que ser admitida la validez sin necesidad de valoración y ello porque el artículo ya era conforme con la legislación comunitaria.

Eva M^a Medicis

Socia en DJV Abogados