



Alfredo García López
Ana Conde de Cossío ToyoS

ABOGADOS

BANCARIO: EL TS DECIDIRÁ CÓMO SUSTITUIR LAS CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. Los jueces no reformarán los preceptos abusivos y los sustituirán por legislación. Un juez no puede anular los elementos de una cláusula de vencimiento anticipado de un contrato de préstamo hipotecario considerados abusivos, en el caso de que esta supresión afecte la esencia de la propia cláusula y, por tanto de vea modificada su esencia, según establece el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), en una sentencia de 26 de marzo de 2019.

Para que el consumidor afectado no se vea perjudicado por la desaparición de esta cláusula, lo primero que tiene que analizar el juez encargado del caso es si se puede mantener en vigor el contrato de préstamo sin la mencionada cláusula y si en caso de que no sea posible mantenerlo, si esta decisión afecta negativamente al consumidor.

La sentencia interpreta la Directiva 93/13CEE, de 5 de abril de 1993 sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre profesionales y consumidores. Se han unido dos litigios distintos en los que se discutía el carácter abusivo de la cláusula de vencimiento anticipado incluido en el contrato de préstamo, y en el segundo, una ejecución hipotecaria.

Situación de inferioridad

Como es tradicional en la jurisprudencia del TJUE, la sentencia incide en la idea de que los consumidores se encuentran en situación de inferioridad respecto a los profesionales, tanto en lo que se refiere a negociación como en información, lo que les lleva a adherirse a las condiciones redactadas de antemano. Para ello la Directiva establece una serie de mecanismos para asegurar que toda cláusula contractual no negociada individualmente pueda ser controlada en cuanto a su abusividad.

El ponente, el magistrado Siniša Rodin, recuerda que el TJUE, en su jurisprudencia, tiene establecido que cuando el juez nacional declara la nulidad

1

De conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo en materia de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo que exista una obligación legal. Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si en ALFREDO GARCIA LOPEZ estamos tratando sus datos personales, por tanto, tiene derecho a acceder a sus datos personales, rectificar los datos inexactos o solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, dirigiéndose a ALFREDO GARCIA LOPEZ, con domicilio en URÍA 13, 4ºD, OVIEDO - 33001 (ASTURIAS), o bien a la siguiente dirección electrónica: DPO@PROTOCOLOSLEGALES.ES, a la atención del Delegado de Protección de Datos.



Alfredo García López
Ana Conde de Cossío Toyo S

ABOGADOS

de una cláusula abusiva contenida en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor, el artículo 6.1 de la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que se opone a una norma de Derecho nacional que permite al juez nacional integrar dicho contrato modificando el contenido de esa cláusula, tal y como se ha fallado en las sentencias de 14 de junio de 2012 - Banco Español de Crédito- y de 30 de abril de 2014 -Kásler y Káslerné Rábai-.

Si la conclusión judicial es que el contrato de préstamo hipotecario puede subsistir sin la cláusula declarada abusiva, la sentencia del TJUE dictamina que el juez deberían abstenerse de aplicar la cláusula, salvo que el consumidor se oponga a ello, en el caso de que pudiera considerar que una ejecución hipotecaria, amparada en esa cláusula, le sería más favorable que la vía del procedimiento de ejecución ordinaria.

Sin embargo, señala el magistrado Rodin, que de la jurisprudencia del TJUE, lo que no se puede concluir es que en estos casos, el juez nacional encargado del litigio no pueda sustituir la cláusula abusiva anulada por una disposición supletoria de Derecho nacional si se ve en la necesidad de anular todo el contrato como consecuencia. Y, considera que debe hacerse así, en estos casos, cuando las consecuencias para el consumidor sean perjudiciales y acaben convirtiéndose para él en una penalización.

El ponente explica que "si en estos casos no se permitiera sustituir una cláusula abusiva por una disposición supletoria de Derecho nacional y se obligara al juez a anular el contrato en su totalidad, el consumidor podría quedar expuesto a consecuencias especialmente perjudiciales, de modo que el carácter disuasorio derivado de la anulación del contrato podría frustrarse".

Una regulación cambiante

Los casos examinados se refieren a litigios inspirados en el artículo 693.2 Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) en el texto previo a la reforma que entró en vigor el 15 de marzo de 2013, debiendo considerarse abusivas las cláusulas de

2

De conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo en materia de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo que exista una obligación legal. Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si en ALFREDO GARCIA LOPEZ estamos tratando sus datos personales, por tanto, tiene derecho a acceder a sus datos personales, rectificar los datos inexactos o solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, dirigiéndose a ALFREDO GARCIA LOPEZ, con domicilio en URÍA 13, 4ºD, OVIEDO - 33001 (ASTURIAS), o bien a la siguiente dirección electrónica: DPO@PROTOCOLOSLEGALES.ES, a la atención del Delegado de Protección de Datos.



Alfredo García López
Ana Conde de Cossío Toyo S

ABOGADOS

vencimiento anticipado al dar la posibilidad al banco de declarar el contrato vencido anticipadamente y exigir la devolución del préstamo cuando el deudor al dejar de pagar tan solo una sola mensualidad.

Así pues, la normativa supletoria que podría ser aplicable a estos procedimientos, cuando sea imposible mantener el contrato en vigor y, por tanto, se le pueda causar un perjuicio al consumidor, en el caso de que así lo decida la Justicia española, sería la redacción de la LEC actualmente en vigor, que establece en tres meses la falta de pago para proceder a la ejecución del inmueble.

El próximo día 15 de junio está prevista la entrada en vigor la nueva Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, que modificará los límites para que las entidades prestamistas puedan proceder a la ejecución hipotecaria de una vivienda por impago del crédito.

Así, durante la primera mitad del plazo: hasta que la demora no exceda un 3 por ciento del capital concedido o se alcance un equivalente a un total de 12 cuotas impagadas. Por otra parte, en la segunda mitad del plazo: el porcentaje del capital impagado asciende al 7 por ciento, mientras que las mensualidades en demora mínimas serán 15.

Esta regulación no se aplica al vencimiento anticipado de los contratos que hubiera tenido lugar antes de la entrada en vigor de la Ley, se hubiera instado o no un procedimiento de ejecución hipotecaria para hacerlo efectivo, estuviera este suspendido o no. Xavier Gil Pecharromán

3

De conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo en materia de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo que exista una obligación legal. Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si en ALFREDO GARCIA LOPEZ estamos tratando sus datos personales, por tanto, tiene derecho a acceder a sus datos personales, rectificar los datos inexactos o solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, dirigiéndose a ALFREDO GARCIA LOPEZ, con domicilio en URÍA 13, 4ºD, OVIEDO - 33001 (ASTURIAS), o bien a la siguiente dirección electrónica: DPO@PROTOCOLOSLEGALES.ES, a la atención del Delegado de Protección de Datos.



Alfredo García López
Ana Conde de Cossío ToyoS

ABOGADOS

4

De conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo en materia de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo que exista una obligación legal. Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si en ALFREDO GARCIA LOPEZ estamos tratando sus datos personales, por tanto, tiene derecho a acceder a sus datos personales, rectificar los datos inexactos o solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, dirigiéndose a ALFREDO GARCIA LOPEZ, con domicilio en URÍA 13, 4ºD, OVIEDO - 33001 (ASTURIAS), o bien a la siguiente dirección electrónica: DPO@PROTOCOLOSLEGALES.ES, a la atención del Delegado de Protección de Datos.

URÍA 13 4ºD 33003 OVIEDO
984 186 927
698 797 566
www.alfredogarcialopez.es