

La cláusula de vencimiento anticipado: ¿un frenazo a los desahucios?. El pasado 26 de enero de 2016, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea dictó una trascendental sentencia con efectos jurídicos que aún no se pueden medir, relativos a la cláusula de vencimiento anticipado inserta en los préstamos hipotecarios formalizados entre profesionales (normalmente entidades bancarias) y consumidores. La citada resolución dio cumplida respuesta a las cuestiones prejudiciales, todas ellas relacionadas con el sistema hipotecario español, que planteó el Juzgado de Primera Instancia nº2 de Santander.

En lo que a este artículo atañe, el Tribunal Europeo resolvió la cuestión de si, de conformidad con la Directiva 93/13 -y, en particular, sus artículos 6.1 y 7.1-, cuando un juez nacional aprecie la existencia de una cláusula abusiva acerca del vencimiento anticipado debe tenerla por no puesta y extraer las consecuencias a ello inherentes, incluso aún cuando el profesional haya esperado el tiempo mínimo previsto en la norma nacional.

La respuesta a esta cuestión tiene una enorme trascendencia, en tanto que la mayoría de cláusulas de vencimiento anticipado formalizadas antes del año 2013 disponen que la entidad bancaria puede dar por vencido el préstamo, y por lo tanto, iniciar un procedimiento de ejecución hipotecaria, ante el impago de parte de una cuota de la hipoteca. No obstante, en la práctica habitual, lo que hacían las entidades era y es esperar a ejecutar el préstamo hipotecario hasta que el consumidor hubiese impagado al menos tres cuotas y cumplir así con lo que dispone el artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que establece que "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".

Cabe resaltar que una cláusula de vencimiento anticipado que faculte a la entidad bancaria a ejecutar la totalidad del préstamo hipotecario con el mero hecho de que el deudor/consumidor impague una sola cuota es absolutamente abusiva, tal y como tiene declarada la jurisprudencia de la Unión Europea y el Tribunal Supremo en su sentencia de 23 de diciembre de 2015. Por ello, lo que hacen las entidades bancarias para salvar la eventual declaración de nulidad es esperar a que el consumidor impague un número de cuotas suficiente para que se puede considerar que el incumplimiento de éste es grave.

Respuesta a una cuestión prejudicial.

El Juzgado de Primera Instancia nº2 de Santander dijo en su día que la jurisprudencia del Tribunal Supremo impide declarar la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado y dejarla sin aplicar si la entidad bancaria no la

aplica en la práctica, sino que actúa en conformidad con lo dispuesto en el artículo 693, apartado 2, de la LEC al esperar a que se genere el impago de más de 3 mensualidades. Es por ello que planteó la cuestión prejudicial antes referida.

Lo que nos viene a decir el Tribunal de Justicia de la Unión Europea como respuesta es que, como consecuencia de un eventual carácter abusivo de una cláusula, el juez nacional está obligado a dejarla sin aplicación para que no surta efectos vinculantes respecto al consumidor, sin que esté facultado para variar su contenido.

Por lo tanto, si se constata el carácter abusivo de dicha cláusula, la circunstancia de que ésta no haya llegado a aplicarse no se opone por sí sola a que el juez nacional deduzca todas las consecuencias oportunas del carácter abusivo de la cláusula en cuestión.

Así las cosas, aunque la entidad bancaria haya observado lo dispuesto en el artículo 693 apartado 2 y haya declarado el vencimiento anticipado una vez pagadas más de 3 cuotas, ello no exime al juez nacional de su obligación de deducir todas las consecuencias oportunas del eventual carácter abusivo de esa cláusula.

La conclusión del Tribunal Europeo es de una trascendencia enorme, porque choca frontalmente con la práctica de la totalidad de órganos jurisdiccionales españoles, que no declaraban abusiva la cláusula de vencimiento anticipado cuando las entidades esperaban al menos al impago de 3 cuotas. La consecuencia práctica de dicha sentencia es que, en la inmensa mayoría de ejecuciones hipotecarias, se debería haber declarado la abusividad de la cláusula de vencimiento hipotecario.

Y es con esta declaración de abusividad que surgen las dudas sobre qué efectos tiene la declaración de nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado. En principio, y en virtud del principio de no vinculación, la cláusula se deberá tener por no puesta y la entidad bancaria no podría ejecutar por la totalidad del préstamo, con lo que se debería archivar la ejecución hipotecaria.

No obstante, dicha afirmación no está tan clara, y podría tener tales consecuencias que el propio Tribunal Supremo no ha tardado ni un mes en elevar otra cuestión al TJUE a fin de que le aclare las consecuencias de la declaración de abusividad. Dicha cuestión ha provocado que, por ejemplo, la Audiencia Provincial de Girona haya paralizado todos los recursos que versen sobre la tan temida cláusula de vencimiento anticipado.



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

3

Uría 13 4ºD 33003 OVIEDO
984 186 927
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

5

Uría 13 4ºD 33003 OVIEDO
984 186 927
www.alfredogarcialopez.es/com