



**LA INCERTIDUMBRE DEL ACREEDOR PARA EJERCER LÍCITAMENTE LA
FACULTAD DE VENCIMIENTO ANTICIPADO EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
DE LARGA DURACIÓN***

José María Martín Faba

Centro de Estudios de Consumo

Universidad de Castilla-La Mancha

Abogado colegiado en el ICA de Toledo

Fecha de publicación: 8 de noviembre del 2016

Es alarmante la inseguridad jurídica que pende sobre los acreedores a raíz de las últimas sentencias del Tribunal Supremo que abordan el tema de la abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado en préstamos hipotecarios y su incidencia en el procedimiento judicial de realización de la garantía (SSTS de 23 de diciembre de 2015 y de 18 de febrero de 2016). Estas célebres resoluciones declararon que la cláusula de vencimiento anticipado por un solo impago es abusiva en préstamos de larga duración, empero, pese al carácter abusivo de la cláusula, cabe despachar ejecución en casos de morosidad manifiesta en los que el incumplimiento del ejecutado es suficientemente grave en relación a la cuantía y duración del préstamo. En las citadas sentencias el Supremo desechó que procediera el despacho de ejecución a pesar de que el banco esperara para resolver anticipadamente a la falta de pago de los tres plazos a los que se refiere el artículo 693.2 LEC, pero no precisó cuál es el número de impagos que determina la suficiente gravedad del incumplimiento del deudor en función de las coordenadas temporales y cuantitativas de la operación, lo que ha provocado que los acreedores no puedan saber a cuántos plazos deben aguardar para vencer anticipadamente el préstamo de forma no abusiva e interponer las correspondientes demandas de ejecución hipotecaria con garantías de que se les despache ejecución.

En efecto, el silencio del Supremo en este punto tiene nefastas consecuencias para los bancos, pues, resulta, que muchos de los préstamos hipotecarios que ahora se están ejecutando se extienden hasta los 30 o 40 años (360 o 480 cuotas), así que por muchos impagos a los que esperen los acreedores para vencer anticipadamente el contrato (*v.gr.* 10, 15 o 20 cuotas) un juez siempre podrá decir que los reiterados incumplimientos del deudor no tienen la relevancia suficiente en relación a un préstamo hipotecario de 30 o

* Trabajo realizado en el marco de la beca de colaboración con referencia 2016-BCL-5999 para el Proyecto «Grupo de investigación del profesor Ángel Carrasco» cuyo director e investigador responsable es el Prof. Dr. Ángel Carrasco Perera, de la Universidad de Castilla-La Mancha (UCLM).



40 años de duración, y que por tanto, no cabe el despacho de ejecución. La comparación de los impagos –por mucho que evidencien una *flagrante morosidad* del deudor– con préstamos de tan larga duración siempre tendrá como resultado la insuficiencia del incumplimiento en relación a la vida del contrato. Nótese, que para que los impagos representaran solo un 10% de la duración de un préstamo de 460 cuotas el deudor debería incumplir 46 plazos.

El paradigma de lo expuesto se manifiesta en el Auto de la AP de Barcelona de 30 de junio de 2016 (JUR 2016/196958), en el que la Audiencia declara abusivo el modo en el que el banco ejercitó la facultad de vencimiento anticipado, que esperó al impago de 6 cuotas. La audiencia entiende que la falta de pago del prestatario de 6 plazos no alcanza una gravedad relevante en relación con el importe y la duración del préstamo: que se compone de un total de 480 cuotas y de un capital de 250.208,83 euros. Los impagos totalizaban 5.994 euros, importe equivalente al 2,725% del capital inicialmente financiado.

Declarado abusivo la forma en la que la prestamista ha ejercitado la facultad de vencer anticipadamente la operación, la Audiencia sobresee el procedimiento e insta al banco a que vuelva a iniciar el procedimiento ejecutivo “*acomodando su facultad de vencimiento anticipado a las exigencias legales y jurisprudenciales*”. El mandato es paradójico, **porque el banco no puede saber cómo ejercer la facultad de vencimiento anticipado para promover con éxito una ejecución futura, pues ya no existe en nuestro ordenamiento jurídico una regla legal –ni jurisprudencial– precisa como la del artículo 693.2 LEC que determine el número de impagos que hace lícito el ejercicio de la facultad de vencimiento anticipado.**