

**SOBRE EL PACTO DE LIQUIDEZ Y UN NUEVO ESTÁNDAR DE VALIDEZ DEL  
VENCIMIENTO ANTICIPADO EN EJECUTIVOS HIPOTECARIOS\***

**Auto del JPII nº 3 de Vic (Provincia de Barcelona) núm. 163/2016,  
de 14 de octubre (JUR 2016\2319609)**

*José María Martín Faba*  
*Centro de Estudios de Consumo*  
*Universidad de Castilla-La Mancha*  
*Abogado colegiado en el ICA de Toledo*

*Fecha de publicación: 5 de diciembre de 2016*

El Auto del Juzgado de Vic de 14 octubre de 2016 es uno más de los miles que resuelven incidentes de oposición a la ejecución hipotecaria por cláusulas abusivas. Con todo, la resolución es mencionable, pues plantea un nuevo estándar concreto para determinar en qué circunstancias el modo en que el acreedor ha resuelto anticipadamente el contrato es lícito y, además, declara abusiva una cláusula de liquidación unilateral con el consiguiente sobreseimiento del procedimiento de ejecución.

### **1. Sobre el vencimiento anticipado**

En este caso el vencimiento se acordó por el impago de 23 cuotas, desde diciembre de 2011 a octubre de 2013, con una cantidad impagada en concepto de capital de 14.741,26 euros, cuando el principal inicial prestado era de 237.500 euros. El juez de Vic, interpretando las SSTs de 23 de diciembre de 2015 y de 18 de febrero de 2016, afirma que es admisible el vencimiento anticipado si quedaron sin pagar como mínimo 3 cuotas mensuales (art. 693.2 LEC) y, si además, se llega a la conclusión de que el grado de incumplimiento es suficientemente grave en relación con la cuantía y duración del préstamo. En ausencia de un estándar preciso que determine la gravedad

---

\* 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).



del incumplimiento en concordancia con la duración y monto del préstamo el juzgador se sirve del derecho comparado que ha optado por objetivizar criterios al respecto:

- En Alemania<sup>1</sup>, es necesario que los incumplimientos representen como mínimo el 10 por ciento del total a satisfacer por el consumidor o el 5 por ciento si la operación tiene un plazo de duración superior a tres años, y siempre que el prestamista haya concedido al deudor un periodo de dos semanas para cumplir antes de resolver;
- En Francia<sup>2</sup>, es preciso el impago de al menos dos plazos o de una suma equivalente al 20 por ciento del total a desembolsar, con un plazo entre requerimiento de pago y ejecución de un mes;
- Y en Italia<sup>3</sup>, el incumplimiento resolutorio debe suponer más de la octava parte del principal debido;

Finalmente el juez se sirve de la cifra del derecho alemán y considera como criterio razonable para que el acreedor pueda vencer anticipadamente de forma no abusiva un préstamo de larga duración que las cantidades impagadas en concepto de capital **equivalgan al menos al 5 por ciento**<sup>4</sup> del principal prestado. Además, el juez examina si las cuotas insatisfechas alcanzan el 5 por ciento del plazo total del préstamo. Pues bien, el incumplimiento de la parte prestataria fue de un 7,18 por ciento del capital pendiente del préstamo (205.240 euros), o si se quiere del 6,20 por ciento del capital inicial del préstamo (237.500 euros). Y, atendiendo a las 300 cuotas en las que inicialmente se dividió el préstamo, las 23 cuotas impagadas suponen el 7,66 por ciento del plazo total del mismo. Consecuentemente el juzgador

---

<sup>1</sup> Sobre un análisis exhaustivo de los requisitos que establece el § 12.1 *VerbrKrG* para que el acreedor pueda vencer anticipadamente una operación crediticia *vid.* MARIN LÓPEZ, M. J., “La protección del consumidor de crédito en Alemania. Análisis de la *VerbraucherKreditgesetz*”, en U. NIETO CAROL (Dir.), *Crédito al consumo y transparencia bancaria, Madrid, Civitas/Consejo General del Poder Judicial/Consejo General de los Colegios Oficiales de Corredores de Comercio*, 1998, pp. 48-49. <[https://www.uclm.es/profesorado/mjmarin/invest\\_cap\\_2.pdf](https://www.uclm.es/profesorado/mjmarin/invest_cap_2.pdf)>, [Consulta: diciembre 2016].

<sup>2</sup> *Vid.* también BASOZÁBAL ARRUE, X., “Estructura básica del préstamo de dinero (sinalagma, interés, usura)”, Tirant lo Blanch, Valencia, 2004, pp. 47-48.

<sup>3</sup> BASOZÁBAL ARRUE, X., *op. Cit.*, p. 48.

<sup>4</sup> Los AAP de Barcelona (Sección 16ª) núm. 74/2016 de 26 febrero (JUR\2016\132062) y núm. 147/2016 de 20 abril (JUR\2016\132062 JUR\2016\71221) también consideran razonable que en préstamos de larga duración las cantidades impagadas en concepto de principal **equivalgan al menos al 5 por ciento del capital objeto de préstamo** para que los acreedores puedan ejercer su facultad de vencimiento anticipado de forma no abusiva.



entiende que un incumplimiento de 23 meses es suficientemente relevante desde la perspectiva cualitativa y cuantitativa y, por tanto, no considera abusiva la forma en que el banco ha vencido anticipadamente el préstamo.

**Comentario.** Creo que decisiones como esta favorecen la seguridad jurídica, porque los acreedores pueden saber a cuántos impagos deben aguardar para vencer anticipadamente el contrato de forma no abusiva, sin que vean como el procedimiento de ejecución que han instado es sobreseído. Además, el estándar del 5 por ciento atendiendo al plazo del préstamo es muy garantista con el ejecutado, pues en un hipotecario comprensivo de 300 cuotas el prestatario deberá impagar 30, casi tres años de incumplimientos, para que el banco puede resolver anticipadamente el contrato de forma que no vea sobreseída la ejecución.

## 2. Sobre el pacto de liquidez

La del caso reza: "*PACTO DE LIQUIDEZ: A los efectos de lo dispuesto en el artículo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se pacta expresamente por los contratantes que la cantidad exigible en caso de ejecución será la resultante de la liquidación efectuada por (el acreedor) en la forma convenida por las partes en el presente contrato*". Pues bien, el juez de Vic la declara abusiva por los siguientes motivos: (i) la ubicación sistemática del pacto y su apariencia de importancia relativa, "*descrito en 6 líneas y dejando en manos del acreedor la confección unilateral de la determinación de la deuda sin la participación de la parte prestataria*"; (ii) sobre todo, por "*la falta de intervención del cliente en el proceso de liquidación*"; (iii) asimismo, considera la cláusula no incorporada al contrato (art. 7LCGC) "*porque se trata de una cláusula oculta a los ojos de un consumidor medio*" (letra a), y a su vez, "*incomprensible, desde la óptica de la necesidad de <<comprensión real>> del consumidor de lo que está firmando y de sus consecuencias, sin que a tales efectos sea suficiente el formalismo de la cláusula*" (letra b); por último, afirma que no se ha probado suficientemente la existencia de la deuda, no siendo a su juicio "*líquida, exigible y determinada*". Sorprendentemente, el juez sobresee el procedimiento de ejecución al considerar el pacto de liquidez abusivo.

**Comentario.** Ante todo decir que el pacto de liquidez está permitido expresamente por el artículo 572.2 LEC como medio para determinar "*el importe del saldo resultante en operaciones derivadas de contratos formalizados en escritura pública o en póliza intervenida por notario, siempre que se haya pactado en el título que la cantidad exigible en caso de ejecución será la resultante de la liquidación efectuada por el acreedor en la forma convenida por las partes en el propio título ejecutivo. En este caso, sólo se despachará la ejecución si el acreedor acredita haber notificado*



*previamente al ejecutado y al fiador, si lo hubiere, la cantidad exigible resultante de la liquidación*". Es decir, el pacto de liquidez es una cláusula mediante la cual se asume que la certificación expedida por la entidad financiera se considera prueba suficiente de la cantidad reclamada a los efectos del despacho de ejecución. El pacto de liquidez fue expresamente declarado válido por la STS 16 de diciembre de 2009 (RJ 2010\702) pues sirve "*para acreditar uno de los requisitos procesales del despacho de ejecución, cual es la liquidez o determinación de la deuda, y, por consiguiente, para poder formular la reclamación judicial de la misma*", de ahí que el artículo 573.1 LEC fije que con la demanda ejecutiva deberá acompañarse "*el documento o documentos en que se exprese el saldo resultante de la liquidación efectuada por el acreedor, así como el extracto de las partidas de cargo y abono y las correspondientes a la aplicación de intereses que determinan el saldo concreto por el que se pide el despacho de la ejecución*". Asimismo, el TJUE, en Aziz, declaró la validez del pacto, si bien con matices, al decir que "*en lo que atañe a la cláusula relativa a la liquidación unilateral por el prestamista del importe de la deuda impagada, vinculada a la posibilidad de iniciar el procedimiento de ejecución hipotecaria, procede señalar que, teniendo en cuenta el número 1, letra q), del anexo de la Directiva y los criterios establecidos en los artículos 3, apartado 1, y 4, apartado 1, de ésta, el juez remitente deberá determinar si -y, en su caso, en qué medida- la cláusula de que se trata supone una excepción a las normas aplicables a falta de acuerdo entre las partes, de manera que, a la vista de los medios procesales de que dispone, dificulta el acceso del consumidor a la justicia y el ejercicio de su derecho de defensa*".

Pues bien, los pactos de liquidez como el del caso, dispuestos desde hace años en escrituras de préstamos hipotecarios y en pólizas de préstamos no garantizados, no son abusivos porque se deje "***en manos del acreedor la confección unilateral de la determinación de la deuda sin la participación de la parte prestataria***", dificultando su acceso a la justicia o menoscabando su derecho de defensa, pues como veremos, la legislación notarial y la LEC otorgan protección al ejecutante contra la liquidación realizada unilateralmente por el banco. En primer lugar, la liquidación realizada por el acreedor es examinada por el notario, que da o no su conformidad a los cálculos liquidatarios realizados por el banco en el correspondiente *Documento Fehaciente de Liquidación*, que además, es un documento necesario a incorporar en la demanda ejecutiva (*vid.* art 218 RN y 573 LEC). En segundo lugar, en la ejecución en casos de intereses variables el ejecutante debe expresar claramente en la demanda ejecutiva "*las operaciones de cálculo que arrojan como saldo la cantidad determinada por la que pide el despacho de la ejecución*" (art. 574 LEC). En tercer lugar, el juez no despachará ejecución "*si la demanda ejecutiva no expresase los cálculos*" a los que nos hemos referido anteriormente (art. 575.3 LEC). En cuarto lugar, el ejecutado puede oponerse al despacho de ejecución hipotecaria alegando error de la liquidación



(art. 695.1.2º LEC), debiendo en tal caso demostrar el error. Pero la protección que otorga la LEC al ejecutado por la liquidación unilateral del prestamista no termina ahí, pues el artículo 558.2 LEC permite que el ejecutado solicite al juez de la ejecución el dictamen de un perito si considera que existe error en la liquidación y por tanto en la cantidad por la que se solicita el despacho de ejecución. Incluso, en este caso se da traslado a las partes del dictamen pericial para alegaciones, articulándose un verdadero incidente que permite al Letrado de la Administración de Justicia o al Juez de la ejecución resolver de forma contradictoria sobre el montante de la deuda.

Consecuentemente, a mi juicio, la existencia del pacto de liquidez no confiere valor absoluto a la cantidad liquidada por la entidad prestamista, ni impide que el ejecutado se oponga a ella y demuestre su incorrección, lo que evidencia que esta condición general no causa un desequilibrio importante en perjuicio del consumidor, por ello, no es abusiva. Esta postura es refrendada por la gran mayoría de Audiencias Provinciales<sup>5</sup>.

Por otro lado, una cláusula como la del caso, no puede no quedar incorporada al contrato por ser oscura o incomprensible, porque de su lectura cualquiera entiende que *la cantidad exigible en caso de ejecución será la resultante de la liquidación efectuada por el banco*. La complejidad de la liquidación viene derivada de los sistemas de amortización del préstamo con cláusulas de intereses variables, lo que exige realizar determinadas operaciones matemáticas en función de las variaciones del tipo de interés, pero ello no significa que no exista transparencia ni claridad en la misma, ni que los consumidores no puedan verificar si la liquidación practicada es correcta o no.

Por tanto, el pacto de liquidez nunca puede ser abusivo en abstracto, ni su nulidad producir el sobreseimiento de la ejecución por ser la cláusula *fundamento de la ejecución*, pues el consumidor tiene garantías suficientes ante la liquidación realizada por el acreedor. Podrán existir errores o haber falta de claridad en la liquidación hecha por el ejecutante, pero en estos casos la LEC prevé que la ejecución hipotecaria debe continuar, eliminando el juez el error. En este sentido el artículo 695.3.I LEC prevé que de estimarse la oposición por error en la cantidad exigible la ejecución seguirá adelante y el juez fijará la cantidad por la que haya de seguirse la

---

<sup>5</sup> Solo por referenciar algunos autos del año corriente: AP de Cádiz (Sección 8ª) Auto núm. 124/2016 de 25 abril (JUR 2016\181186); AP de Barcelona (Sección 14ª) Auto núm. 287/2016 de 13 septiembre (JUR 2016\238124); AP de Girona (Sección 1ª) Auto núm. 114/2016 de 5 mayo. (AC 2016\1167); AP de Madrid (Sección 9ª) Auto núm. 242/2016 de 9 junio (JUR 2016\184201); AP de Huelva (Sección 2ª) Auto núm. 116/2016 de 14 abril (JUR 2016\166715) AP de Pontevedra (Sección 1ª) Auto núm. 83/2016 de 6 abril (JUR 2016\105461) y AP de Tarragona (Sección 1ª) Auto núm. 96/2016 de 10 marzo (JUR 2016\174279), entre otros muchos.



ejecución. También, en sede de ejecución ordinaria, el artículo 561.1 LEC prevé la continuación de la ejecución aunque se estime la oposición por pluspetición o exceso. Asimismo, el artículo 575.2 LEC impide al juez denegar el despacho de ejecución aun cuando entienda que la cantidad debida es distinta de la reclamada por el ejecutante en su demanda.