Centro de Estudios de Consumo

www.uclm.es/centro/cesco
NOTAS JURISPRUDENCIALES

ES ABUSIVA LA CLÁUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO POR IMPAGO DE UNA CUOTA DE LA HIPOTECA[1]

Auto del Juzgado 1ª Instancia 10 Santander de 8 octubre 2013

Pascual Martínez Espín
Catedrático acreditado de Derecho Civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 30 de octubre de 2013

1. Introducción. El ejecutado interpone incidente extraordinario de oposición a la ejecución hipotecaria por ser abusiva la cláusula del préstamo de vencimiento anticipado por impago de alguna cuota. El incidente de oposición del art. 695 LEC se limita a amparar la denuncia no de cualquier cláusula contractual, sino solo de aquéllas que constituyan el fundamento de la ejecución o que hubiesen determinado la cantidad exigible. Es decir, la abusividad debe examinarse caso por caso. La resolución comentada declara nula por abusiva dicha cláusula contenida en préstamo hipotecario firmado antes de la Ley 1/2013.

2. La reforma de la LEC. En la fecha de la firma de la escritura la LEC, el art. 693 permitía la inscripción de la cláusula de vencimiento anticipado por impago de alguna cuota. La STS 16-12-09 proclama la validez de estas cláusulas de vencimiento anticipado, con base en el principio de libertad de pactos del art. 1255 CC, si bien precisando que solo serán de aplicación cuando concurra justa causa, entendiendo por tal la objetivamente manifiesta y verdadera dejación de las obligaciones de carácter esencial, es decir la insolvencia sobrevenida del deudor o claro peligro de que no pueda atender la prestación principal, como sucede cuando el número de cuotas impagadas es tan elevado y reiterado en el tiempo que cabe deducir que el deudor no va a pagar

[1] Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación DER2011-28562, del Ministerio de Economía y Competitividad ("Grupo de Investigación y Centro de Investigación CESCO: mantenimiento de una estructura de investigación dedicada al Derecho de Consumo"), que dirige el Prof. Ángel Carrasco Perera.

ninguna cuota más, es decir, que nunca va a devolver el préstamo. En el caso de autos no cabe ninguna duda de que instar el vencimiento anticipado del préstamo y exigir al prestatario el pago de todo lo adeudado por capital e intereses resulta una medida absolutamente desproporcionada, injustificada y abusiva. En este caso, el vencimiento anticipado se ha declarado por el sólo incumplimiento de una obligación del préstamo tan accesoria y secundaria como es el abono de los intereses remuneratorios.

3. Cláusula abusiva. La conclusión es que nunca debió despacharse ejecución frente a los deudores, y mucho menos por la totalidad del importe prestado, declarándolo anticipadamente vencido. Y como esa cláusula financiera, en el caso concreto, debe considerarse nula por abusiva, y ha sido la cláusula que ha fundamentado el despacho de ejecución, procede no solo declarar nula por abusiva esa cláusula financiera, sino además acordar el sobreseimiento del procedimiento de ejecución, imponer las costas a la ejecutante (arts. 561.2 y 394 LEC), y alzar los embargos y medidas de garantía en su caso acordadas, reintegrándose a los ejecutados a la situación anterior al despacho de ejecución.

4. Las cláusulas anteriores a la reforma. Los acreedores que no modifican la cláusula de vencimiento anticipado por impago de una cuota en hipotecas inscritas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, sufren el riesgo de que la declaración de nulidad por abusiva les impide la ejecución directa en las hipotecas que adolezcan de ese vicio, debiendo reclamar su deuda por el procedimiento ordinario de ejecución o por el declarativo que corresponda. Además las costas de la ejecución directa serán de cuenta del acreedor responsable del sobreseimiento, incluidas las costas de cancelación de la nota marginal de expedición de la certificación de cargas. La presencia de la cláusula de vencimiento anticipado por impago de alguna cuota en la escritura y en la inscripción impide admitir el vencimiento anticipado cuando se incumplan tres o más cuotas pues ello supondría un caso de integración del contrato en beneficio del predisponente que está prohibido como dispone el art. 65 TRLGDCU, y ha declarado la STJUE de 14 junio 2012.

5. La ejecución del acreedor. Con el antiguo art. 693 LEC la inscripción del pacto de reclamación parcial era un requisito para que prosperase la cláusula de vencimiento anticipado por impago. Tras la reforma, la falta de pago de tres mensualidades es necesaria no sólo para que el acreedor pueda declarar el vencimiento anticipado sino también para que pueda iniciar la ejecución directa parcial sólo por las cuotas impagadas. Es discutible si cabe el vencimiento anticipado por impago de tres cuotas cuando no se haya estipulado e inscrito la cláusula que determina la posibilidad de usar

la ejecución directa para el cobro de sólo las cuotas impagadas y no de la totalidad del préstamo. En cuanto al régimen transitorio (cláusulas anteriores a la reforma), sólo si el deudor presta otra vez su consentimiento a una nueva cláusula de vencimiento anticipado lícita y se inscribe podrá acudirse a esa vía en la ejecución directa, sin que para ello baste la mera afirmación incluso manuscrita del deudor, sino que dicho consentimiento deberá demostrarse que responde a una negociación, siendo la carga de la prueba de la misma del banco.

6. Carácter accesorio de la cláusula de intereses. El Auto considera que la cláusula de intereses es accesoria y secundaria, y por tanto, que no siendo esencial del préstamo no puede dar lugar su sólo incumplimiento al vencimiento anticipado del mismo, que requiere el incumplimiento de obligaciones principales. De este modo, aunque se dejasen de pagar tres mensualidades o más pero sólo de intereses no se podría declarar el vencimiento anticipado de toda la obligación de devolver el capital, sin perjuicio del art. 146 LH que permite la reclamación de los intereses vencidos por medio de la acción real, pero sólo de los intereses vencidos.

7. Inscripción y efectos de la resolución judicial. El auto que declare la nulidad de las cláusulas por abusivas, en este caso la de la de vencimiento anticipado por impago de una cuota, tiene que ser inscrito en el RCGC, siempre que el mismo sea firme, pudiendo hasta entonces realizarse anotación preventiva. Estos autos tienen efecto "ultra partes" como consecuencia de la nota de la generalidad de la definición legal de las condiciones generales de la contratación (art. 1.1 LCGC). Según dicho precepto sólo son condiciones generales las redactadas con la finalidad de su incorporación a "una pluralidad de contratos". Eso hace que la condición general declarada nula sea idéntica para todos los contratos del mismo banco. El efecto de cosa juzgada material en su aspecto negativo impedirá nuevas ejecuciones sobre la base de esta cláusula por la misma entidad, y obligará en las ya iniciadas a que el juez asuma como propia, por el efecto positivo de la cosa juzgada material, la nulidad que ahora se declara. Sin la inscripción de la nulidad tales efectos imposibles de conseguir por los consumidores.