

STS 12 diciembre 2008: cláusula inserta en préstamos hipotecarios de la entidad demandada acordando el vencimiento anticipado por impago de una cuota de amortización, de un recibo de contribución o impuesto que grave la finca o de la prima del seguro de incendio: amparo en el principio de autonomía de la voluntad.

Nota: AUSBANC (Asociación de Usuarios de Servicios Bancarios Consumo) ejercitó contra la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid una acción de cesación de la cláusula contenida en contratos de préstamos hipotecarios concedidos por la entidad demandada, según la cual se da por vencido y resuelto el préstamo por impago de una cuota de amortización, de un recibo de contribución o impuesto que grave la finca, así como de prima de seguro de incendios o de todo riesgo a la construcción. Basa su pretensión en la consideración de que esta cláusula es nula por ser contraria a la ley con apoyo, además, en la STS de 27 de marzo de 1999 (RJ 1999, 2371).

Tras rechazarse la demanda tanto por el juzgador de primera instancia como por la Audiencia, AUSBANC formula recurso de casación, basándose en la infracción del artículo 693.2 LEC y en la mencionada sentencia del TS, de 27 de marzo de 1999.

El TS desestima la vulneración del artículo 693.2 LEC por considerar que éste sólo es aplicable al supuesto de impago de principal e intereses, no haciendo mención a ninguno de los otros que contempla la cláusula impugnada (impago de un recibo de contribución, o impuesto que grave la finca, de la prima de un seguro de incendio o a todo riesgo). En consecuencia, dicho precepto no es aplicable a la resolución de este caso, careciendo de fundamento su invocación, según el Alto Tribunal. Tampoco acoge éste la tesis defendida por la entidad recurrente de que, con fundamento en lo establecido en los artículos 127 y 135 de la Ley Hipotecaria, en el supuesto de impago del deudor, el acreedor hipotecario venga obligado a esperar el transcurso del plazo convenido, cualquiera que sea su duración, para ejecutar la garantía, limitando la ejecución a los vencimientos impagados. Considera acertadamente el TS que ninguno de estos preceptos excluye la factibilidad de que, como consecuencia de pacto entre las partes, se establezca el vencimiento anticipado de la obligación, cuya legalidad tiene amparo en el artículo 1255 del Código Civil, que permite a los contratantes establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente siempre que no sean contrarios a las leyes, la moral y el orden público.

En relación con la STS de 27 de marzo de 1999 invocada en apoyo de su pretensión por la entidad recurrente, que considera abusivas y, por consiguiente, nulas las cláusulas de vencimiento anticipado cuando las deudas estén suficientemente garantizadas, declara el Tribunal Supremo que la posición de esta resolución no ha tenido continuidad en la jurisprudencia. Entiende además que sus conclusiones se circunscriben al ámbito del caso enjuiciado, ya que existía prerrogativas abusivas para el Banco prestamista a cuyo arbitrio quedaba el cumplimiento del contrato, lo que no sucede en el presente caso.

M^a Ángeles Zurilla.