



**EL STATU QUO DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO MIENTRAS EL PROCESO DE  
EJECUCIÓN SE TRAMITA: UNA POSTURA A LA VISTA DE CIERTA  
JURISPRUDENCIA ESTADOUNIDENSE**

*José María Martín Faba\**  
*Profesor Ayudante UAM*  
*Centro de Estudios de Consumo*  
*Universidad de Castilla-La Mancha*

*Fecha de publicación: 22 de noviembre de 2019*

Ya he escrito en varias ocasiones que a mi parecer la STS 463/2019 de 11 de septiembre vino a decir que la ejecución hipotecaria suspendida (e instada después de la entrada en vigor de la Ley 1/2013) debía continuar tramitándose si en el momento en el que el Juzgado o Audiencia debía decidir sobre integrar o no la laguna dejada en el contrato por la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado el deudor estaba en mora en los términos del artículo 24 LCCI, no si ese estándar de incumplimiento se dio cuando el acreedor declaró unilateralmente el vencimiento anticipado. Mas toda la jurisprudencia de Audiencias que ha emanado hasta el momento sostiene la segunda tesis, aunque no fundamenta por qué. Al decantarse por la segunda de las opciones, un número significativo de las ejecuciones suspendidas se están sobreseyendo (yo diría que, por ahora, más del 50 por ciento), pues el acreedor no declaró unilateralmente el vencimiento anticipado respetando las prescripciones del artículo 24 LCCI.

También he manifestado cómo creía que debían actuar los acreedores una vez que se sobreseyese una de estas ejecuciones de hipoteca. Puse un ejemplo en el que el acreedor declaró vencida la obligación y cerró la cuenta el 15 de septiembre de 2017, una vez que el deudor incumplió 6 cuotas, y acto seguido interpuso una demanda de ejecución hipotecaria. En octubre de 2017 el juzgado suspende el proceso a la espera de una resolución del TJUE o del TS que aclarase como proceder en relación a las cláusulas de vencimiento anticipado y los procesos de ejecución hipotecaria. En octubre de 2019 el Juzgado declara abusiva la cláusula de vencimiento anticipado y sobresee el proceso

---

\* ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-4826-8140>



porque el acreedor no cumplió con el artículo 24 LCCI a efectos de vencer anticipadamente la obligación. Afirmé que en aquella fecha el deudor llevaría impagadas 6 cuotas más otras 24 (las producidas entre octubre de 2017 y octubre de 2019, periodo en el que el proceso estaba suspendido), es decir, 30, lo que superaría con creces los límites del artículo 24 LCCI. Por consiguiente, el acreedor podría interponer una segunda demanda de ejecución inmediatamente después del sobreseimiento del primer procedimiento (obviemos ahora la necesidad de que el acreedor requiera de pago al deudor y de que le conceda un plazo de un mes para cumplir). Llegué a la conclusión de que en el periodo en que la ejecución estuvo suspendida siguieron “devengándose” cuotas, fundamentalmente porque al tener la declaración de nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado efectos *ex tunc*, este nunca se produjo, y por ende puede entenderse que las cuotas continuaron produciéndose desde que el acreedor declaró vencida la obligación. Con todo, aplicando al ejemplo propuesto las doctrinas que emanan de algunas sentencias estadounidenses podría llegar a sostenerse que las cuotas no siguieron produciéndose durante el periodo en que la ejecución se mantuvo suspendida.

Debe aludirse, en primer lugar, a la teoría denominada *automatic desacceleration*, traída a colación por la Corte Suprema de Florida en el caso *US Bank v. Bartram*<sup>1</sup>. Así, la Corte determina que cuando se desestima una demanda de ejecución hipotecaria, la “aceleración” (el vencimiento anticipado) se deshace (se “desacelera”) y el préstamo hipotecario vuelve a su estado previo a la declaración de vencimiento anticipado, como un contrato a plazos, por lo que el prestatario puede nuevamente hacer los pagos (normalmente) mensuales. La Corte declaró expresamente que “la desestimación de la acción de ejecución hipotecaria contra el deudor tiene el efecto de devolver a las partes a su estado previo a la ejecución, es decir, un préstamo hipotecario a plazos en el que el deudor tiene el derecho de continuar pagando las cuotas sin estar obligado a abonar el total adeudado”.

Volvamos al caso paradigmático que se está dando en España y al que hicimos referencia más arriba, es decir, el supuesto en el que el banco (i) declara el vencimiento anticipado después de la entrada en vigor de la Ley 1/2013 sin respetar los incumplimientos que fija el artículo 24 LCCI, (ii) interpone una demanda de ejecución hipotecaria, (iii) el proceso queda suspendido, (iv) el juez declara abusiva la cláusula, no procede a la integración contractual y archiva el procedimiento. Y concretamente al ejemplo de la hipoteca vencida anticipadamente el 15 de septiembre de 2017. Si aplicamos a este supuesto la teoría de la *automatic desacceleration*, el resultado sería distinto del derivado de aplicar la postura por la que abogo. Según la doctrina de la *automatic desacceleration*, en el tiempo que estuvo suspendida la ejecución (entre octubre de 2017 y octubre de 2019) el

---

<sup>1</sup> *Bartram v. U.S. Bank Nat'l Ass'n.*, No. SC14-1265 (November 3, 2016)



prestatario tenía la convicción de que el préstamo estaba anticipadamente vencido, y, por ello, que no tenía que hacer frente a las mensualidades, sino únicamente a la deuda total resultante del acaecimiento del vencimiento anticipado. Así, el préstamo no volvería al estado anterior a la declaración de vencimiento, y por ende las cuotas no volverían a producirse, hasta la desestimación (sobreseimiento) de la demanda de ejecución, es decir, hasta octubre de 2019. Con el sobreseimiento del proceso el deudor ya no podría tener la confianza en que el préstamo sigue vencido anticipadamente, ni por tanto la convicción de que ha cesado su obligación de abonar las mensualidades. A la vista de esta teoría, el acreedor no podría interponer inmediatamente después del archivo del primer proceso una segunda demanda de ejecución, porque solo hay 6 cuotas incumplidas.

Pero existe además otra teoría, expuesta, en primer lugar, en una *Cocurrent Opinion* del Justice Lewis en el caso *Bartram*. Esta teoría se denomina *affirmative act required*. Lewis escribe que la Corte Suprema de Florida sostiene, sin apoyo, que la desestimación de la demanda por cualquier motivo desacelera la hipoteca y restablece a las partes a sus posiciones antes de la declaración de vencimiento anticipado. Pero a juicio de Lewis no hay realmente una evidencia de que las partes acordaran tácitamente una “reincorporación de facto” después del rechazo de la acción de ejecución hipotecaria. En cambio, defiende que las partes, particularmente aquellas tan sofisticadas como los bancos y otros prestamistas, deben presentar pruebas de que la hipoteca se desaceleró y restableció, en lugar de exigir a los tribunales que declaren que la desaceleración se produjo automáticamente al desestimarse una acción de ejecución hipotecaria. Por tanto, según Lewis, el préstamo no queda desacelerado automáticamente cuando se desestima una demanda de ejecución hipotecaria, sino que el banco tendría que probar que efectivamente se desaceleró. Otras jurisdicciones comparten las ocurrencias del juez Lewis y han manifestado la necesidad de un “acto afirmativo” del acreedor como estándar para desacelerar un préstamo después de la desestimación de una demanda de ejecución hipotecaria. Sirva de ejemplo el caso *Deutsche Bank Nat. Tr. Co. Americas v. Bernal*<sup>2</sup>, enjuiciado por la Corte Suprema de Nueva York. La Corte neoyorquina está en desacuerdo con la floridense, y argumenta que el rechazo de un tribunal a una acción de ejecución hipotecaria no constituye la revocación de la elección del prestamista de acelerar el préstamo, sino que este tiene que dejar sin efecto la aceleración mediante un “acto afirmativo” de revocación, siempre que el prestatario siga teniendo la confianza en que se ha producido la aceleración. Expone la Corte que esta regla debe cumplir dos requisitos: (i) acto afirmativo de revocación y (ii) confianza del prestatario en la aceleración. El último elemento, la confianza del prestatario en la aceleración, se utiliza como justificación del requisito del acto afirmativo. Así, razona la Corte que una vez que el acreedor declara el vencimiento anticipado y presenta una demanda de ejecución

---

<sup>2</sup> *Deutsche Bank Nat. Tr. Co. Americas v. Bernal*, No. 3D14-575 (April 13, 2016).



hipotecaria, el prestatario confía en la aceleración como base para no pagar las cuotas mensuales, pues cuando la hipoteca se acelera cesa la obligación de hacer frente a las mismas. Por lo tanto, la Corte exige que el acreedor notifique al prestatario que la aceleración ha sido revocada para que este ya no pueda confiar en la declaración de vencimiento anticipado como base para el impago de las cuotas mensuales. Básicamente arguye que debido a que la aceleración supuso que el deudor ya no confiara en que el préstamo permaneciera en el *statu quo* anterior al vencimiento anticipado, este debe ser informado cuando se revoca la base de esa confianza. Otras *Supreme Courts* de Estados norteamericanos han llegado a conclusiones similares. En *Cadle Co. II v. Fountain*<sup>3</sup>, la Corte Suprema de Nevada afirma que como el contrato requiere un acto afirmativo para acelerar una hipoteca, se necesita lo mismo para desacelerarla. En consecuencia, la desaceleración, cuando corresponda, debe ser comunicada por el prestamista al deudor de forma clara. Asimismo, en *Cenlar FSB v. Malenfant*<sup>4</sup>, la Corte de Vermont afirma que si la desestimación de la demanda de ejecución hipotecaria desacelerara automáticamente el préstamo y restableciera la obligación de pago mensual del prestatario sin que el prestamista se lo comunique, los prestatarios poco sofisticados pueden ser canalizados inexorablemente a un nuevo incumplimiento. Por lo tanto, sostiene que si el prestamista quiere desacelerar el préstamo debe notificárselo al prestatario, comunicándole además el monto restante del principal adeudado, los pagos mensuales adeudados, la fecha de vencimiento de los pagos, cómo realizar esos pagos y que el impago de las cuotas a su vencimiento constituirá un incumplimiento con las consecuencias descritas en el contrato. En suma, bajo la regla de la Corte Suprema de Nueva York (y de las otras Cortes citadas), el rechazo de un tribunal de una acción de ejecución hipotecaria no constituye una revocación de la elección del prestamista para acelerar un préstamo, mientras que aquel debe dejar sin efecto su declaración de vencimiento anticipado mediante un acto afirmativo de revocación, siempre que el prestatario siga teniendo la confianza de que la aceleración se produjo.

Si aplicamos la doctrina del *affirmative act required* al caso de la hipoteca vencida anticipadamente el 15 de septiembre de 2017, el resultado también sería dispar del resultante de aplicar la postura que defiende. En efecto, el préstamo no volvería al estado anterior a la declaración de vencimiento hasta que el acreedor notifique al deudor que el contrato queda restablecido. De esta forma el acreedor revocaría la confianza que el deudor tenía en la declaración de vencimiento anticipado y por tanto la convicción que este pudiera tener en que su obligación de pago de las mensualidades había cesado. Por lo tanto, las cuotas comprendidas entre octubre de 2017 y octubre de 2019 (24), periodo en el que el proceso estaba suspendido, tampoco se habrían producido, y en ese intervalo

---

<sup>3</sup> *Cadle Co. v. Woods & Erickson LLP*, 131 Nev. Adv. Op. 15 (March 26, 2015)

<sup>4</sup> *Cenlar FSB v. Joseph L. Malenfant, Jr. and Laurie G. Malenfant*, 151 A.3d 778 (August 19, 2016).



el prestatario no estaría obligado al abono de cuotas ni el acreedor tendría derecho a cobrarlas. Repárese que el acreedor tampoco podría interponer una segunda demanda de ejecución inmediatamente después del sobreseimiento del proceso, porque solo hay 6 cuotas incumplidas. El acreedor, después del archivo del procedimiento, tendría que notificar al prestatario que el contrato ha quedado restablecido, comunicándole además el principal debido, los pagos mensuales adeudados, la fecha de vencimiento de las nuevas cuotas, etc. Lo lógico sería que el acreedor pasara “ahora” al cobro la cuota de octubre de 2017, y el mes que viene la de noviembre de 2017, y así sucesivamente. Nótese que si el deudor va pagando, el contrato quedaría modificado, pues el último plazo se habría ampliado. Y si el deudor no paga, el banco tendría que esperar al incumplimiento de otras 6 cuotas (porque ya se adeudaban 6) o al 3 por ciento del capital prestado, si el incumplimiento se produjo en la primera mitad de vida del contrato, para declarar de nuevo el vencimiento anticipado.

Con todo ello, no defiendo la aplicación analógica de estas teorías a nuestro contexto de ejecuciones suspendidas. Nuestro caso es diferente, pues se desestima la demanda de ejecución hipotecaria por el carácter abusivo de la cláusula de vencimiento anticipado, mientras que en los citados pleitos de Estados Unidos las causas de desestimación fueron otras. La declaración de abusividad de la cláusula de vencimiento tiene como consecuencia, con nuestro Derecho en la mano, que este nunca se produjo. Y si el vencimiento anticipado nunca se produjo el préstamo ha “permanecido vivo” desde la declaración unilateral de vencimiento anticipado realizada por acreedor, y por ende también en el periodo en que la ejecución se mantuvo en suspenso. Por lo demás, creo que el pilar que sustenta estas teorías, es decir, que al declararse el vencimiento anticipado e interponer una demanda de ejecución el deudor tiene la confianza en que debe pagar el total adeudado pero no las mensualidades, se tambalea si se extrapola a nuestro sistema de ejecución hipotecaria. En efecto, el deudor español que ha sido demandado hipotecariamente no podía legítimamente esperar que no tenía que pagar las cuotas después de que el acreedor declarara el vencimiento anticipado y le demandara. Nótese que el artículo 693.2 II LEC permite al ejecutado, si la vivienda hipotecada es la habitual, “liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte”. Es decir, nuestro legislador presupone que después de vencido anticipadamente el contrato e interpuesta una demanda de ejecución hipotecaria, las cuotas siguen produciéndose, pues el deudor puede pagar las que vayan venciendo con posterioridad a la interposición de la demanda de ejecución y que resulten impagadas, con el límite temporal del “cierre de la subasta”. Por lo tanto, no es correcto afirmar que después de que el acreedor declare



el vencimiento anticipado e interponga la demanda de ejecución hipotecaria el deudor ya no puede legítimamente esperar que tiene que abonar las mensualidades, pues de hecho puede hacerlo.