



**LA VENTA DE LA VIVIENDA SIN INTERVENCIÓN JUDICIAL COMO
PARÁMETRO DE ABUSIVIDAD DE LA CLÁUSULA DE VENCIMIENTO
ANTICIPADO ***

Comentario STJUE (Sala Cuarta) de 9.11.2023, asunto C-598/21

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

Fecha de publicación: 8 de enero de 2024

1. Hechos y cuestión prejudicial

El banco eslovaco VUB concedió a dos clientes un préstamo para cancelar deudas procedentes de créditos al consumo anteriores otorgados por dicho banco y por otra entidad vinculada con él. En consecuencia, VUB no desembolsó el capital a los clientes, sino que lo utilizó directamente para liquidar los créditos al consumo iniciales. El préstamo era reembolsable en 20 años y los clientes hipotecaron su vivienda habitual en garantía de su devolución.

Antes de que hubiera transcurrido un año tras la celebración del contrato, los clientes dejaron de pagar tres cuotas mensuales, por un importe de 1.006,50 euros. En consecuencia, el banco hizo uso de una cláusula de vencimiento anticipado, y reclamó la totalidad del saldo pendiente de pago, solicitando la venta en subasta extrajudicial de la vivienda familiar. Posteriormente, los clientes solicitaron a un tribunal eslovaco la suspensión de la subasta, por considerar que vulneraba sus derechos como consumidores.

* Trabajo realizado en el marco del Proyecto de Investigación PID2021-128913NB-I00, del Ministerio de Ciencia e Innovación y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social: seguimiento y avances”, dirigido por Ángel Carrasco Perera y Encarna Cordero Lobato y en el marco de las Ayudas para la realización de proyectos de investigación aplicada, en el marco del Plan Propio de investigación, cofinanciadas en un 85% por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), para el proyecto titulado “Modelos jurídicos eficientes de consumo sostenible”, con Ref.: 2022-GRIN-34487 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana I. Mendoza Losana.



Según el tribunal remitente, el art. 53.9 CC permite la aplicación de una cláusula de vencimiento anticipado cuando el prestatario lleva tres meses de retraso en el pago de una cuota y el prestamista lo ha notificado al consumidor con al menos quince días de antelación. Con todo, el órgano remitente señala que el valor de la vivienda familiar objeto de la venta extrajudicial es al menos treinta veces superior al importe por el que VUB declaró el vencimiento anticipado y ejecutó su garantía.

Además, el tribunal expone que el Derecho eslovaco contempla una venta en subasta extrajudicial realizada por particulares, al margen de cualquier proceso judicial y sin que un juez haya examinado previamente la fundamentación del importe del crédito o la proporcionalidad de la venta en relación con dicho importe. Así, los consumidores, en caso de venta en subasta extrajudicial de su vivienda, no tienen más medida de protección *ex ante* que ejercitar una acción de suspensión de esa subasta, aunque el crédito garantizado se funde en un contrato que contenga cláusulas abusivas.

A juicio del órgano judicial remitente, esta normativa como la jurisprudencia que la interpreta pueden ser contrarias al DUE y, en particular, al principio de proporcionalidad, ya que permiten vender el bien en el que reside el consumidor, incluso en el supuesto de un incumplimiento contractual de poca importancia. A su parecer, pese a la protección que ofrecen los arts. 7, 38 y 47 de la Carta de Derechos Fundamentales de la UE, la Directiva 93/13, así como el principio de efectividad, la normativa nacional relativa a la ejecución de una garantía real inmobiliaria mediante la subasta extrajudicial de un bien que constituye la vivienda de los consumidores, no hace suficiente hincapié en la protección de la vivienda familiar ni contempla otros modos de ejecución de la garantía.

En estas circunstancias, el tribunal eslovaco decidió suspender el procedimiento y plantear al TJUE, en lo que aquí interesa, la siguiente cuestión prejudicial: “1) ¿Se oponen el art. 47 de la Carta en relación con sus arts. 7 y 38, la Directiva 93/13 (...) y el principio de efectividad (...) a una normativa como la contenida en los arts. 53. 9 y 565 CC, en virtud de los cuales, en caso de vencimiento anticipado, no debe tenerse en cuenta su proporcionalidad, en particular, la gravedad del incumplimiento de las obligaciones del consumidor en relación con el importe del préstamo y el plazo de reembolso?”

2. Fundamentos jurídicos

2.1. El concepto de disposición legal o reglamentaria imperativa



En primer lugar, el TJUE examina si la disposición nacional reflejada en la cláusula de vencimiento anticipado se trata de una disposición legal o reglamentaria imperativa, en sentido del art. 1.2 Directiva 93/13, ya que en caso afirmativo la cláusula queda excluida del ámbito de aplicación de la Directiva. La exclusión se justifica porque se presume que el legislador nacional ha dispuesto en esta clase de disposiciones un equilibrio entre el conjunto de derechos y obligaciones de las partes.

Según el TJUE, dicha exclusión, de apreciación estricta, requiere que concurran dos requisitos. Por un lado, que la cláusula contractual refleje una disposición legal o reglamentaria y, por otro lado, que esta disposición sea imperativa. Debe tratarse de normas nacionales que se apliquen entre las partes contratantes de manera imperativa con independencia de su elección, o de normas de naturaleza dispositiva y, por tanto, aplicables con carácter supletorio, es decir, cuando las partes no hayan pactado otra cosa.

En virtud del art. 53.9 CC, cuando se trata de un contrato de crédito al consumo reembolsable mediante el abono de cuotas periódicas, el acreedor puede reclamar el pago de la totalidad del crédito, con arreglo al art. 565 CC, si las partes así lo han acordado. El acreedor no puede ejercitar este derecho hasta que hayan transcurrido tres meses desde el retraso en el pago de una cuota y solo cuando lo haya notificado al consumidor con al menos quince días de antelación.

Según el explica el órgano judicial remitente, estas disposiciones no se aplican de forma automática o por defecto sin que medie acuerdo en este sentido por las partes. Además, aunque las partes hayan acordado en el contrato de crédito la posibilidad de que el acreedor reclame el reembolso anticipado de la cantidad prestada, este no está obligado a ejercitar ese derecho. Asimismo, la norma permite a las partes establecer excepciones a favor del consumidor. En virtud de estas consideraciones, el TJUE considera que la cláusula de vencimiento anticipado no refleja “disposiciones legales o reglamentarias imperativas”, en el sentido del art. 1.2 Directiva 93/13, y en consecuencia la cláusula está sujeta a las disposiciones de la Directiva 93/13.

2.2. La venta de la vivienda al margen de un proceso judicial como circunstancia a tener en cuenta en la apreciación del carácter abusivo de la cláusula de vencimiento anticipado del préstamo hipotecario

Como cuestión principal, el TJUE dilucida si la Directiva 93/13, en relación con los arts. 7 y 38 de la Carta, se opone a una normativa nacional, en virtud de la cual el control judicial del carácter abusivo de una cláusula de vencimiento anticipado incluida en un contrato de crédito al consumo no tiene en cuenta la proporcionalidad de la



facultad atribuida al profesional de ejercitar el derecho que le confiere dicha cláusula, a la luz de criterios relativos, en particular, a la importancia del incumplimiento por parte del consumidor de sus obligaciones contractuales (como el importe de los plazos vencidos que no se hayan satisfecho con respecto al importe total del crédito y a la duración del contrato) y a la posibilidad que la aplicación de tal cláusula ofrece al profesional de proceder al cobro de las cantidades que en virtud de la propia cláusula se adeudan mediante la venta, al margen de cualquier proceso judicial, de la vivienda familiar del consumidor.

Según el TJUE, para determinar si una cláusula contractual de reembolso anticipado de un crédito hipotecario de larga duración causa un desequilibrio importante en perjuicio del consumidor, el juez debe comprobar si esa facultad está supeditada al incumplimiento por parte del consumidor de una obligación que revista carácter esencial, si esa facultad está prevista para los casos en los que tal incumplimiento tiene carácter suficientemente grave en relación con la duración y la cuantía del préstamo, si dicha facultad constituye una excepción con respecto a las normas generales aplicables en la materia en ausencia de estipulaciones contractuales específicas y si el Derecho nacional contempla medios adecuados y eficaces que permitan al consumidor sujeto a la aplicación de esa cláusula poner remedio a los efectos del vencimiento anticipado del préstamo.

En particular, el juez nacional debe examinar el carácter proporcionado de la facultad atribuida al acreedor de exigir, en virtud de la cláusula, la totalidad de las cantidades adeudadas, lo que implica que tenga en cuenta, específicamente, en qué medida el consumidor incumple sus obligaciones contractuales, como el importe de los vencimientos que no han sido satisfechos en relación con el importe total del crédito y con la duración del contrato.

Además, como estos criterios no son ni acumulativos ni alternativos ni exhaustivos, el control jurisdiccional de la proporcionalidad de dicha cláusula debe efectuarse, en su caso, a la luz de criterios adicionales. Así pues, habida cuenta de los efectos que puede producir una cláusula de vencimiento anticipado incluida en un contrato de crédito al consumo garantizado por la vivienda familiar, el juez nacional, al apreciar el carácter abusivo de la facultad que esa cláusula ofrece al acreedor, debe tener en cuenta el hecho de que la aplicación de esta puede, en su caso, dar lugar al cobro por el acreedor de las cantidades que en virtud de la propia cláusula se adeudan mediante la venta de esa vivienda al margen de cualquier proceso judicial.

A este respecto, al apreciar los medios que permiten al consumidor paliar los efectos de la exigibilidad de la totalidad de las cantidades adeudadas en virtud del contrato de



préstamo, el juez debe tener en cuenta las consecuencias que generan el desahucio del consumidor y de su familia de la vivienda que es su residencia principal. En efecto, el derecho a la vivienda es un derecho fundamental garantizado por el art. 7 de la Carta que el juez nacional debe tomar en consideración al aplicar la Directiva 93/13. Así, es importante que juez disponga de medidas cautelares que puedan suspender o contrarrestar un procedimiento ilícito de ejecución hipotecaria cuando la concesión de dichas medidas se manifieste necesaria para garantizar la efectividad de la protección pretendida por la Directiva 93/13.

Si el órgano jurisdiccional remitente constata que el derecho estipulado en favor de VUB de reclamar el reembolso anticipado del saldo deudor en virtud del contrato de crédito controvertido, garantizado con la vivienda familiar de los demandantes, permite a dicho profesional ejercitar ese derecho sin tener en cuenta la importancia del incumplimiento de los consumidores en relación con el importe concedido y la duración del préstamo, tal constatación podría llevar al referido órgano jurisdiccional a tener que considerar que la cláusula es abusiva, habida cuenta del conjunto de circunstancias en las que se celebró el contrato y de las que el profesional podía tener conocimiento en el momento de su celebración.

En suma, el TJUE responde a la cuestión prejudicial que “los arts. 3.1, 4.1, 6.1 y 7.1 Directiva 93/13, en relación con los arts. 7 y 38 de la Carta, deben interpretarse en el sentido de que se oponen a una normativa nacional en virtud de la cual el control jurisdiccional del carácter abusivo de una cláusula de vencimiento anticipado incluida en un contrato de crédito al consumo no tiene en cuenta la proporcionalidad de la facultad atribuida al profesional de ejercitar el derecho que le confiere dicha cláusula, a la luz de criterios relativos, en particular, a la importancia del incumplimiento por parte del consumidor de sus obligaciones contractuales (como el importe de los plazos vencidos que no se hayan satisfecho con respecto al importe total del crédito y a la duración del contrato) y a la posibilidad que la aplicación de esa cláusula ofrece al profesional de proceder al cobro de las cantidades que en virtud de la propia cláusula se adeudan mediante la venta, al margen de cualquier proceso judicial, de la vivienda familiar del consumidor”.

3. Comentarios

1. El préstamo del caso está destinado a la liquidación de una serie de créditos previos que están sujetos a la normativa de crédito al consumo. Mas la vinculación entre el préstamo y los créditos anteriores no tiene como consecuencia que el préstamo quede



sujeto a la normativa de crédito al consumo. En efecto, el préstamo queda embebido por la normativa de crédito inmobiliario desde el momento en que su reembolso se asegura con una garantía real que recae sobre una vivienda [arts. 2.2. a) Directiva 2023/2225 y 3.1 a) Directiva 2014/17]. Para que el préstamo quede sometido a la legislación de crédito inmobiliario es suficiente que la garantía real que asegura su devolución grave una vivienda, con independencia del destino o finalidad del préstamo o su vinculación con otros contratos. Concretamente, en España, el préstamo controvertido estaría sujeto a la LCCI [art. 2.1 a)], con las consecuencias que ello conllevaría.

2. El TJUE desarrolla y complementa los criterios que ha proporcionado en anteriores ocasiones para negar el carácter imperativo de una disposición nacional y sujetar la cláusula que la reproduce a la Directiva 93/13. Así, el art. 53.9 CC eslovaco no sería una norma imperativa, porque, entre otras razones, aunque las partes hayan pactado la posibilidad de vencimiento anticipado, el prestamista, llegado el caso, no está obligado a ejercitar la facultad. Según este razonamiento, el art. 24 LCCI tampoco sería una norma imperativa, pues aun cuando el prestatario incumpla 12 o 15 cuotas, el prestamista no está obligado a declarar el vencimiento anticipado. En mi opinión, los argumentos del TJUE para negar el carácter imperativo de las normas nacionales e incluirlas en el ámbito de aplicación de la Directiva 93/13 siempre han sido inconsistentes y en realidad el fundamento de las decisiones ha residido más bien en que las normas en liza realizaban un reparto desequilibrado entre los derechos y obligaciones de las partes en favor de los empresarios y en perjuicio de los consumidores. En consecuencia, la doctrina correcta debería ser la siguiente: una cláusula que refleje una norma imperativa queda excluida de la Directiva 93/13 solo si establece un reparto equilibrado entre los derechos y obligaciones del empresario y el consumidor.

3. Históricamente, el TJUE viene afirmando que el juez nacional, a la hora de valorar el carácter abusivo de una cláusula de vencimiento anticipado de un préstamo hipotecario, debe tomar en consideración, entre otras circunstancias, si la facultad de vencimiento anticipado está prevista para los casos en los que el incumplimiento del prestatario tiene carácter suficientemente grave en relación con la duración y la cuantía del préstamo. La sentencia comentada enuncia con otras palabras este criterio, afirmando que el incumplimiento del deudor debe ser proporcional a la cuantía y duración del préstamo. Pero el TJUE nunca ha dicho claramente cuándo un incumplimiento es suficientemente grave o proporcional a la cuantía/duración del préstamo. Entonces ¿cuál debe ser la proporción necesaria entre el incumplimiento del deudor y la cuantía/duración del préstamo? ¿Cumple una proporción adecuada el incumplimiento de una cuota que no se satisface en tres meses o un incumplimiento de tres cuotas mensuales? ¿Y un incumplimiento que suponga el 2,5 %, el 3% o el 5% del capital prestado? En realidad,



el estándar de proporcionalidad entre el incumplimiento del prestatario y el importe/duración del préstamo es arbitrario. No hay un motivo de peso para razonar que un incumplimiento del 3 % del capital prestado (que se puede producir por el impago de 5 o 6 cuotas mensuales) es proporcional a un préstamo de 120.000 euros, mientras que un incumplimiento de 4 cuotas mensuales no. Por tanto, la proporción necesaria entre el incumplimiento del prestatario y la cuantía/duración del préstamo debe ser fijada expresamente por el legislador nacional (art. 24 LCCI).

4. Además, no solo la prolongada duración y la elevada cuantía de los préstamos garantizados con hipoteca sobre la vivienda habitual son los factores que provocan que el estándar de incumplimiento resolutorio deba ser especialmente riguroso para estos contratos. Nótese que la aplicación de cláusula de vencimiento anticipado en esta clase de préstamos puede tener como consecuencia la ejecución de la vivienda habitual del deudor, lo que incide en un derecho fundamental objeto de especial protección, como es el respeto del domicilio (art. 7 Carta). En consecuencia, con independencia de que los préstamos tuvieran el mismo importe y duración, el estándar de incumplimiento resolutorio de un préstamo asegurado con una garantía real que recae sobre la vivienda principal del deudor debe ser más elevado que el estándar de incumplimiento resolutorio de un préstamo sin esta garantía, destinado a adquirir una vivienda, o con una garantía real que recae sobre un inmueble que no sea vivienda habitual. Esta distinción no es tenida en cuenta por el art. 24 LCCI, que establece el mismo grado de incumplimiento para el vencimiento anticipado de un préstamo garantizado con hipoteca sobre la vivienda del deudor que para un préstamo no garantizado y destinado a adquirir dicha vivienda.

5. Quizá lo más interesante que se puede extraer de la sentencia comentada es que, a tenor del art. 4.1 Directiva 93/13, el juez puede tomar en consideración, a la hora de apreciar el carácter abusivo de la cláusula de vencimiento anticipado, que su aplicación tenga como efecto la venta de la vivienda al margen de cualquier proceso judicial, efectuada exclusivamente por entes privados y sin ningún tipo de intervención de funcionarios públicos. Es decir, el juez podría considerar abusiva una cláusula de vencimiento anticipado, aunque establezca un incumplimiento del deudor proporcionado con la cuantía/duración del préstamo, si constata que su aplicación tiene como consecuencia una ejecución de la vivienda al margen de cualquier control judicial y sin garantías para el consumidor. O a *sensu contrario*, podría declarar válida una cláusula de un préstamo hipotecario que faculta al vencimiento anticipado por un incumplimiento desproporcionado del deudor en relación con la cuantía y duración del préstamo, por la circunstancia de que la ejecución de la vivienda se lleva a cabo por un procedimiento judicial que garantiza los derechos del consumidor frente a las cláusulas abusivas del título ejecutivo. Con todo, el juez no tiene que compensar unas



circunstancias con otras y puede utilizar cualquiera de ellas para declarar abusiva la cláusula de vencimiento anticipado. Así, el juez puede declarar abusiva la cláusula de vencimiento anticipado solo porque el incumplimiento que establece no es proporcional a la cuantía y duración del préstamo, o solo porque el procedimiento de venta de la vivienda se realiza sin la intervención de ningún funcionario público.

6. En España, desde el año 2013, ningún deudor calificado de vulnerable puede ser lanzado de su vivienda habitual a causa de un procedimiento de ejecución hipotecaria por declaración de vencimiento anticipado (D-1 6/2020, de 10 de marzo). Cabe plantear si esta circunstancia debiera haberse tenido en cuenta, en el sentido del art. 4.1 Directiva 93/13, a la hora de apreciar el carácter abusivo de las cláusulas de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios concedidos a deudores vulnerables, en la medida que su aplicación no puede suponer que el deudor vulnerable y su familia sean expulsados de la vivienda habitual.

7. Finalmente, cabe preguntarse si, a tenor de la Directiva 2005/29, puede calificarse de práctica comercial desleal la concesión de un préstamo y la constitución de una hipoteca sobre la vivienda habitual del consumidor, con la finalidad de cancelar créditos previos no garantizados, cuando dicho consumidor no tiene capacidad económica para devolverlo, lo que se demuestra porque el impago se produjo en los primeros meses de duración del contrato. Fuera del Derecho de consumo español, en el que no tienen la consideración de prácticas comerciales las relaciones de naturaleza contractual (art. 19. TRLGDCU), la concesión de un crédito con el fin de cubrir las obligaciones de créditos al consumo anteriores puede ser considerado un “producto”, en el sentido del art. 2 c) Directiva 2005/29. Según el art. 3.1 Directiva 2005/29, en relación el art. 2 c), esta es aplicable a las prácticas comerciales desleales de las empresas en sus relaciones con los consumidores antes, durante y después de una transacción comercial en relación con un producto. Por tanto, la concesión de un préstamo a un consumidor cuyo objetivo es cancelar créditos al consumo previos que el consumidor no puede pagar entra dentro del ámbito de aplicación de la Directiva 2005/29. En segundo lugar, teniendo en cuenta que el préstamo se concedió a los prestatarios a pesar de que eran insolventes, podría considerarse que dicho préstamo constituye una práctica comercial “agresiva”, por el ejercicio de una “influencia indebida” (arts. 8 y 9 de la Directiva 2005/29). En efecto, cabría plantear que la situación de sobreendeudamiento exorbitado de los prestatarios los hace vulnerables y constituye un “infortunio o circunstancia específica lo suficientemente graves como para mermar la capacidad de discernimiento del consumidor, de los que el comerciante tenía conocimiento, para influir en la decisión del consumidor con respecto al producto”, en el sentido del art. 9 c) Directiva 2005/29 (Conclusiones 12.1.2023, Sr. Laila Medina). En suma, podría entenderse que el sobreendeudamiento excesivo de los consumidores mermó su capacidad de



discernimiento y que ello fue utilizado por el banco para influir en la decisión de aquellos de firmar un préstamo para cancelar créditos anteriores e hipotecar su vivienda habitual. Que la concesión del préstamo controvertido se califique de práctica comercial desleal puede ser una circunstancia en el contexto de la apreciación del carácter abusivo de las cláusulas del contrato, conforme al art. 4.1 Directiva 93/13. En cambio, la comprobación del carácter desleal de una práctica comercial no incide directamente en la cuestión de si el contrato es válido con arreglo al art. 6.1 Directiva 93/13 (STJUE 15.3.2012, C-453/10). En este caso, la declaración de la concesión del préstamo como una práctica comercial agresiva llevaría aparejado que el consentimiento del consumidor respecto a dicho contrato se ha otorgado viciado de algún modo, lo que incide más bien en la validez del préstamo en su conjunto.